

**Einbeziehungssatzung
Cottbus, Sielower Grenzstraße
zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles**

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 5 der GO des Landes Brandenburg und § 81 der BbgBO hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus am 24.09.2003 die nachfolgende Einbeziehungssatzung beschlossen:

**§ 1
Gegenstand**

- (1) Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den in beigefügter Planzeichnung (M 1 : 1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.
- (2) Die in der Planzeichnung vom August 2003 bezeichneten Grundstücke 7, 9/1, 9/2, 9/3, 10 der Flur 70 werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach Abs. 1 einbezogen.
- (3) Die Planzeichnung (M 1 : 1.000) vom August 2003 ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben**

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

**§ 3
Zulässige bauliche Nutzung**

- (1) Auf den in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Grundstücken – entsprechend dem Lageplan vom Februar 2003 – sind nach § 3 BauNVO zulässig:
WR - reines Wohngebiet
Alle im § 3 Abs. 1 bis 4 BauNVO aufgeführten Einrichtungen und Nutzungen außer Läden.
- (2) Die zulässige Grundfläche der Baukörper auf den einbezogenen Grundstücken wird auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nach §§ 17 und 19 BauNVO festgesetzt.

§ 4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- (1) Die Gebäudeform wird wie folgt festgesetzt:
Für die straßenbegleitende Bebauung Satteldach mit Minstdachneigung 35°
- (2) Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden auf den einbezogenen Grundstücken wird mit max. 45 cm über Oberfläche Straße begrenzt.

§ 5 Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

- (1) Begrenzung der Bodenversiegelung
 - Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind Hofflächen, Fußwege und Stellflächen mit ihren Zufahrten nur in gas- und flüssigkeitsdurchlässiger Ausführung zulässig.
Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- (2) Versickerung von Niederschlagswasser
 - Das auf Dach und Terrassen anfallende Niederschlagswasser, das nicht für Brauchwasser genutzt wird, ist zu versickern.
- (3) Pflanzfestsetzungen
 - Im Satzungsgebiet ist pro 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Laubgehölz der Pflanzliste A oder 1 Obstgehölz in der Qualität Hochstamm 3xv./StU 12 – 14 zu pflanzen.
 - Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
 - An den Grundstücksgrenzen sind mindestens 20 lfd. m in 3 m Breite als Gehölzpflanzungen in einem geschichteten Aufbau mit Arten der Pflanzliste B anzulegen.

§ 6 Empfehlungen

- (1) Fassadenbegrünung
 - Fensterlose Fassaden mit einer Breite von mehr als 5 m sind mit geeigneten Klettergehölzen oder Schlingpflanzen zu begrünen.
 - An den Nordseiten sind wintergrüne, an den Süd-, West- und Ostseiten sommergrüne Arten verwendbar.
- (2) Beleuchtung
 - Zum Schutz von Insektenfauna wird für die Beleuchtung die Verwendung von NALampen empfohlen. Die Abstrahlungsrichtung soll sich nur auf die zu beleuchtenden Wege zu richten. Die Lampen sind so niedrig wie möglich anzubringen.
- (3) Erhöhung der Habitatvielfalt

- Die Habitatvielfalt ist durch Kompostwirtschaft, Totholz, Steinhaufen, „wildes Ecken“ sowie durch Nistkästen zu erhöhen.

(4) Repräsentative Bereiche

- Koniferen ausländischer Herkunft sind nicht standorttypisch und somit keiner standortgerechten Gartengestaltung förderlich. Ihre Neupflanzung sollte im BG untergeordnet bleiben.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Cottbus,

Siegel

.....
Oberbürgermeisterin

Anlagen

Planzeichnung (ausgefertigt)

Begründung