



Stadt Cottbus

Stadtteil Kiekebusch

Bebauungsplan „Wohnbebauung Spreestraße“

Planteil (Teil A)

Planzeichnung M 1 : 500

Hinweis zum Kataster

Während der Planaufstellung erfolgte im Kataster eine Neuenummerierung:
des Flurstückes 554 in 1226.

Das Flurstück 1210 wurde durch Teilung in die Flurstücke 1356, 1357, 1358 und 1359 fortgeschrieben.

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Cottbus, den Stempel/Unterschrift (Vermessungsstelle)

Gemarkung Kiekebusch

Flur 1

Flurstücke 536 tw, 1226 tw,
1356 tw, 1357, 1358 tw,

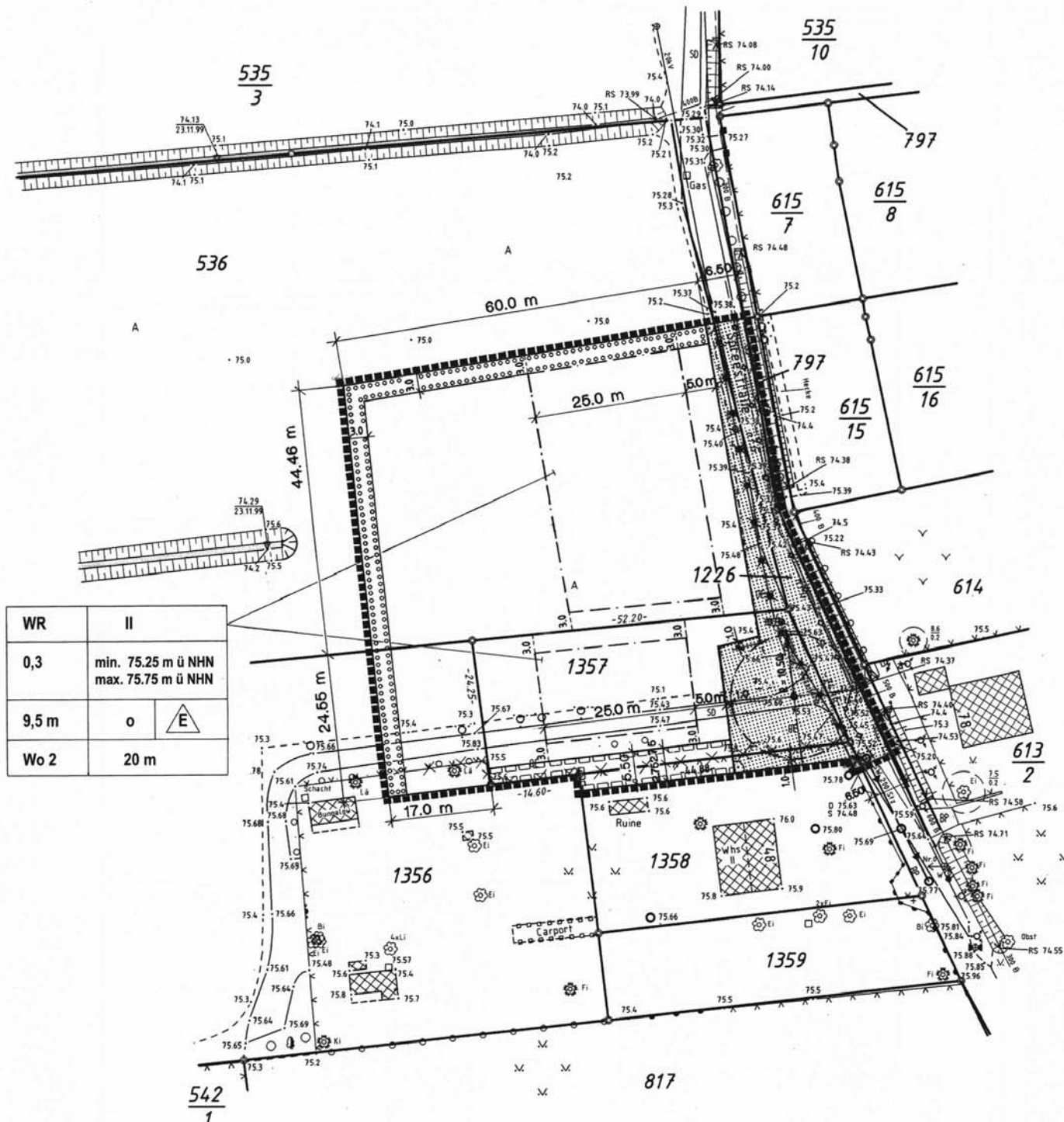
Lageplan vom 28.05.2004

Höhenbezug DHH N 92

Lagesystem 42 / 83

Kopie ☐ Originalgröße

☐ verkleinert Maßstab 1:



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO

9,5 m Oberkante (OK) baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß über max. Höhe Oberkante Rohfußboden (OKRFB) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO

75,25 m ü NNH als Mindestmaß im Erdgeschoss als Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

E Nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)	Oberkante Rohfußboden (OKRFB) im Erdgeschoss in Meter als Mindest- und Höchstmaß
Oberkante (OK) baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß über max. Höhe Oberkante Rohfußboden (OKRFB)	Bauweise Nur Einzelhäuser zulässig
Begrenzung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden	Mindestbreite von Grundstücken bei Anschließ an Straßenverkehrsflächen in Meter

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

oberirdisch 20 kV – Elt-Freileitung

unterirdisch 20 kV – Elt-Erdkabel

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB

mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zu Gunsten des Eigentümers des Flurstückes 1356 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

8. Darstellungen ohne Normencharakter

bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer und Abstandsangabe zwischen Grenzpunkten in Meter

vorhandene Höhe in Meter

Zaun

Wegfläche (Bestand)

Rückbau / Abriss

vorhandener Baum

Textteil (Teil B)

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)
in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinie und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6)

1.4 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.2003 (GVBl. Bbg I S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.09.2005 (GVBl. I S. 242)

1.5 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO in einem reinen Wohngebiet (WR) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die nach § 3 Abs. 2 BauNVO zulässigen Wohngebäude, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen / überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 8 BbgBO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Hauptgebäude nur Sattel- und Krüppeldächer mit Neigungen von 38° bis 50° zulässig (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO).

4. Grünordnerische Festsetzungen / Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (gem. § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sowie § 9 Abs. 1 a BauGB)

4.1 Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je angefangene 8,0 m west- und nordsüdliche Grundstückslänge mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum oder 1 Laubbau und je angefangene 1,0 m west- und nordsüdliche Grundstückslänge 2 einheimische Sträucher oder Obststräucher zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind als Baumgruppen mit jeweils 2 bis 3 Bäume anzulegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

4.2 Pro angefangene 100 m² überbaubare Grundstücksfläche sind zusätzlich zu den Baumpflanzungen gemäß Festsetzung 4.1 wahlweise 1 Obstbaum oder 1 Laubbau auf den Baugrundstücken zu pflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

4.3 Zur Befestigung von Wegen, Zufahrten, Terrassen innerhalb der als reines Wohngebiet festgesetzten Baufäche ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen (Betonunterbau, Fugenvergüt, Asphaltierungen und Betonierungen) sind unzulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

5. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

5.1 Das Auffinden von Bodendenkmälen wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Metallsachen, Knochen, Münzen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben o.ä. ist gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24.05.2004 (BbgDSchG Bbg) unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG).

5.2 Eine Kampfmittelbelastung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Kampfmittel dürfen in ihrer Lage nicht verändert werden, der Fundort muß gesichert werden und das zuständige Ordnungsamt ist umgehend zu informieren. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist nicht erforderlich.

5.3 Die in der Punkten 4.1 und 4.2 festgesetzten Maßnahmen sind spätestens in der der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu realisieren.

Nur die Verwendung besserer Baumstammqualitäten (Hochstamm, Solitär- oder Stammbusch, 3 x verschüt aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung) sichert das sofortige Wirksamwerden der für die Kompensation erforderlichen ökologischen Funktionen.

Für die Pflanzmaßnahmen wird die Verwendung der in der Anlage zur Begründung vorgeschlagenen Arten (Pflanzliste) empfohlen.

5.4 Für das Straßenbegleitgrün wird im Rahmen der Ausführungsplanung zur Verkehrsfläche eine differenzierte Gestaltung aus Bäumen, Sträuchern und Rasen empfohlen.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Kiekebusch hat am 15.09.2003 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im „Amtsblatt“ der Stadt Cottbus Nr. 07 / XIV. Jahrgang vom 26.06.2004 bekannt gemacht worden.

Cottbus Die Oberbürgermeisterin

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Gesetzes zum Landesplanungsentwurf vom 06.04.1995 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.03.2001 (GVBl. I S. 42) mit Schreiben vom 10.06.2004 beteiligt worden. Die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung erfolgte mit Schreiben vom 09.07.2004 (Reg.-Nr.: GL 7-0519/2004).

Cottbus Die Oberbürgermeisterin

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.20.08.2004 über die Planung unterrichtet und jeweils um Abgabe einer Stellungnahme zu einer Bebauungsplanfassung vom Juli 2004 (Vorentwurf) gebeten.

Cottbus Die Oberbürgermeisterin

4. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 06.07.2004 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte im „Amtsblatt“ der Stadt Cottbus Nr. 07 / XIV. Jahrgang vom 26.06.2004.

Cottbus Die Oberbürgermeisterin

5. Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus hat am 25.05.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Februar 2005, bestehend aus dem Planteil/ Planzeichenerklärung (Teil A) und Textteil (Teil B) sowie die dazu gehörige Begründung gebilligt und beschlossen. Diese gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Cottbus Die Oberbürgermeisterin

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Februar 2005, bestehend aus Planteil/ Planzeichenerklärung (Teil A) und Textteil (Teil B) sowie die dazu gehörige Begründung haben in der Zeit vom 15.08.2005 bis 16.09.2005 im Foyer des Technischen Rathauses, Karl-Marx-Str. 67, 03044 Cottbus, montags und mittwochs von 7.00 bis 16.00 Uhr, dienstags und donnerstags von 7.00 bis 18.00 Uhr, freitags von 7.00 bis 13.00 Uhr und samstags von 9.00 bis 12.00 Uhr öffentlich ausgelegt.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im „Amtsblatt“ der Stadt Cottbus Nr. 12 / XIV. Jahrgang vom 08.08.2005 bekannt gemacht worden. Die gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 04.08.2005 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.

Cottbus Die Oberbürgermeisterin

7. Die von Bürgern, Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Anregungen sind von der Stadtverordnetenversammlung Cottbus am 25.05.2005 und geprüft worden. Das Ergebnis ist denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 04.08.2005 und mitgeteilt worden.

Cottbus Die Oberbürgermeisterin

8. Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus hat diesen Bebauungsplan in der Fassung vom Januar 2006, bestehend aus Planteil/ Planzeichenerklärung (Teil A) und Textteil (Teil B) am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die dazu gehörige Begründung gebilligt.

Cottbus Die Oberbürgermeisterin

9. Das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung als höhere Verwaltungsbehörde hat diesen Bebauungsplan in der Fassung mit Verfügung vom (Az.: / ohne Maßgaben(n) genehmigt. Die Maßgabe(n) wurde(n) mit dem Ergänzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus vom erfüllt. Die Erfüllung der Maßgabe(n) wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom bestätigt.

Potsdam MIR

10. Der Bebauungsplan in der Fassung vom bestehend aus Planteil/ Planzeichenerklärung (Teil A) und Textteil (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Cottbus Die Oberbürgermeisterin

11. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der Bebauungsplan und seine dazugehörige Begründung auf Dauer von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im „Amtsblatt“ der Stadt Cottbus Nr. / XIV. Jahrgang vom 2006 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.

Cottbus Die Oberbürgermeisterin

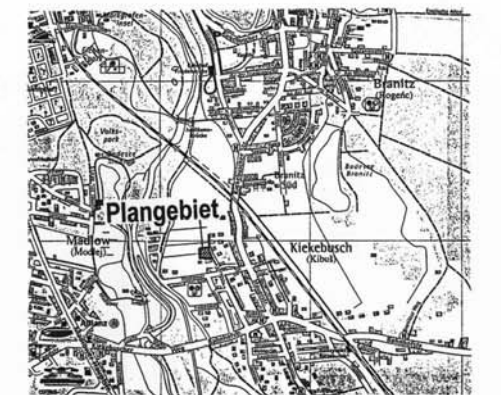
Präambel

Gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung Cottbus vom und nach Genehmigung durch das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung diese Satzung über den

Bebauungsplan „Wohnbebauung Spreestraße“

in der Fassung vom bestehend aus Planteil (Teil A) und Textteil (Teil B) für den Geltungsbereich erlassen.

Übersichtsplan M 1 : 25.000



Stadt Cottbus Stadtteil Kiekebusch

Vorhaben „Wohnbebauung Spreestraße“

Verfahren Bebauungsplan

Bestandteile

Planteil (Teil A)

- Planzeichnung

- Planzeichenerklärung

Textteil (Teil B)

- Rechtsgrundlagen

- Planungsrechtliche Festsetzungen

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Grünordnerische Festsetzungen

- Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

Beigefügt Begründung

Planstand Januar 2006 (Satzungsbeschluss)

Plangeber

Stadt Cottbus

vertreten durch:

Baudezernat / Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Karl-Marx-Straße 67

03044 Cottbus

Maßnahmeträger

Bauherrngemeinschaft

Kockott, Wiener und Ingrid Hauptstraße 74 ; 03058 Cottbus

Brix, Teresa, Spreestraße 48 ; 03058 Cottbus

Auftragnehmer

Bebauungsplanentwurf:

Bau-Ingenieurbüro

Christel Schiel

Schumannstraße 14

03099 Kolkwitz

Gründungsrechtlicher Fachbeitrag:

Dipl.-Ing. Karlheinz Reiche

Garten- und Landschaftsarchitekt

Elisabeth-Wolf-Straße 61

03042 Cottbus

SVV-Beschlufvorlage

IV - 001/2006

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Anlage 3

Thiele

Amtsleiter