

TEXT DER FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Nutzungsschablone

WA 1 - WA 4	II	WA 5	II
0,4	0	0,2	0
FH max 10,00 m	TH max 4,50 m	FH max 10,00 m	TH max 4,50 m
	F mind. 500 m²		F mind. 1000 m²

1. Art der baulichen Nutzung
Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet
Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA sind die im § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.
Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die im § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung
Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO

2.1 Ausschluss der Überschreitung der zulässigen Grundfläche
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird ausgeschlossen. Die Regelungen des § 21e Abs. 3 BauNVO kommen nicht zur Anwendung.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe baulicher Anlagen (Geschosse, Trauf- und Firsthöhe) ist in der Planzeichnung (siehe Nutzungsschablone) festgesetzt.
Für Hauptgebäude wird als Dachneigung 30° - 45° festgesetzt.
Der Höhenbezugspunkt ist mit 64,00 m über NN für das gesamte B-Plangebiet festgesetzt.
Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf in Bezug zur Verkehrsfläche 0,50 m nicht überschreiten.

2.3 Begrenzung der Wohneinheiten
Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen
Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen
Hauptgebäude sind parallel zur Baugrenze einzuordnen.

4. Verkehrsflächen
Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Erschließung der Grundstücke von der Skadow Nordstraße ist unzulässig.

5. Nebenplanungsgegenstände

5.1 Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb der im Norden und Osten zeichnerisch festgesetzten Fläche ist jegliche Bebauung unzulässig.

5.2 Flächen für Stellplätze und Garagen/Carports
Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 21 a BauNVO

Stellplätze und Garagen/Carports sind in einem Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

5.3 Versorgungsflächen
Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Versorgungsfläche „Elektrizität“ ist eine Trafostation zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Werbeanlagen
Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 2 und § 81 Abs. 1 BbgBO

Suggestiv-, und Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sind gemäß § 9 Abs. 2 und § 81 Abs. 1 BbgBO im Geltungsbereich der Satzung unzulässig.
Anlagen der gemäß § 9 BbgBO zulässigen Außenwerbung sind nur in Verbindung mit der Außenwand im Erdgeschoss zulässig.
Werbeanlagen mit wechselndem Licht und Lichtlaufanlagen sowie Laserwerbung sind auf der Grundlage von § 81 BbgBO unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Bodendenkmal
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallschalen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalerschutzhbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungslöcher sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Schutzbereiche nach Naturschutzrecht
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Schutzausweisungen nach den §§ 21 (NSG), 22 (LSG) und 26a (Naturschutz) des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) sowie im Verfahren befindlicher sowie gedachter NSG und LSG. Etwa 200m östlich des B-Plangebietes befinden sich das NSG und das FFH-Gebiet „Biotopverbund Spreewald“ sowie das SPA „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“. Darüber hinaus liegt das LSG „Spreewald-Nord“ nur ca. 200m südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Altlastenverdachtsfläche - Schadstoffbelastung des Grundwassers
Gemäß des Erkundungsberichts zum Sanierungsplan (Punkt 6b) ist auch nach Abschluss der Sanierung im Bereich der Altlastenverdachtsfläche von einer mehr oder minder hohen Schadstoffbelastung des Bauwassers auszugehen. In Folge dessen ist eine Einleitung des gehobenen Grundwassers (z.B. bei Unterkerbung von Gebäuden) in ein offenes Gewässer mit hoher Wahrscheinlichkeit ohne vorherige Reinigung nicht möglich.

Zeitliches Verbot von Baumfällungen
Gemäß § 34 BbgNatSchG ist es grundsätzlich verboten, Bäume, Gebüsch und Ufervegetation außerhalb des Waldes in der Zeit vom 15. März bis 15. September abzuschneiden, zu fällen, zu roden bzw. auf andere Weise zu beseitigen.

Kampfmittelbelastung
Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der betroffenen Fläche. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (TEIL C)

Grünordnerische Festsetzungen

1. Festsetzung
Befahrbare Wege, Fußwege und sonstige befestigte Flächen innerhalb der Eigenheimstandorte sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

2. Festsetzung
Je Baugrundstück sind als Ersatz für die Baumfällungen 1 Laubbaum oder 1 Obstbaum zu pflanzen. Obstbäume bei der Pflanzung in den privaten Gärten müssen einen Mindeststammumfang von 12 -14 cm und die Qualität Hochstamm aufweisen.
Bei Pflanzungen gemäß der oben genannten Festsetzung wird empfohlen, die in der Gehölzliste aufgeführten Arten zu verwenden.

3. Festsetzung
Die Außenwandflächen von Nebengebäuden ohne Öffnungen sind ab einer Größe von 20 m² mit selbstklimmenden, rankenden, schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandböden, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je 2 lfd. Meter Wandlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen.
Bei Pflanzungen gemäß der oben genannten Festsetzung, sind die in der Gehölzliste aufgeführten Arten zu verwenden.

4. Festsetzung
Die Außenwandflächen von Nebengebäuden ohne Öffnungen sind ab einer Größe von 20 m² mit selbstklimmenden, rankenden, schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandböden, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je 2 lfd. Meter Wandlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen.
Bei Pflanzungen gemäß der oben genannten Festsetzung, sind die in der Gehölzliste aufgeführten Arten zu verwenden.

A. Gehölzliste als Empfehlung:

Laubbäume	
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Rotorn	Craeaegus laevigata "Paul's Scarlet"
Obstbäume	
Südkirschen:	„Burlat“, „Hedelfinger Riesenkirsche“, „Dönissens Gelbe Knorpelkirsche“, „Büttners Rote Knorpel“, „Querfurter Königsakische, Große Prinzessinkirsche“, Schneiders Späte Knorpelkirsche, „Teickners Schwarze Herzkirsche“
Sauerkirsche:	„Morellenfeuer“, Korbser Weichsel“, „Demitzer Amarelle“, „Königin Hortense“, Ludwigs Frühe“, „Rote Malkirsche“
Apfel:	„Goldparmäne“, „Alkmene“, „Hasekopf“, „Boskoop“, „Brettscher“, „Cox Orange“, „Glockenapfel“, „Geheimrat Dr. Oldenburg“, „Gravensteiner“, „Jacob Lebel“, „Gelber Ködlicher“, „Klarapfel“, „Wilhelmapfel“, „Gewürzäpfel“, „Geflamter Kardinal“, „Roter Elterapfel“, „Zitronenapfel“
Birnen:	„Clapps Liebling“, „Alexander Lucas“, „Gute Conference“, „Pastorenbirne“, „Nordhäuser Winterforale“
Pflaumen:	„Hauszweische“, „Mirabelle von Nancy“, „Wargenheimer Frühzweische“, „Große Grüne Reneköbe“.

Laub-Sträucher:

Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Craeaegus monogyna
Sal-Weide	Salix caprea
Pfeifenhütchen	Euconymus europaea
Fitz-Rose	Rosa tomentosa
Graugrüne Rose	Rosa dumalis
Hunds-Rose	Rosa canina
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum u. Hybr.
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum u. Hybr.
Stachelbeere	Ribes uva-crispa u. Hybr.

Heckenpflanzen:

Hainbuche	Carpinus betulus
Feld-Ahorn	Acer campestre

Kletterpflanzen:

Efeu	Hedera helix
Waldrebe	Clematis vitalba
Gemeiner Hopfen	Humulus lupulus

SATZUNG

Rechtsgrundlagen

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt gemäß Baugesetzbuch (**BauGB**), in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl I S. 3018, 3081 f.),

Weitere gesetzliche Grundlagen:

- Brandenburgische Bauordnung (**BbgBO**) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl I 1981 S.58)
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S.466)
- Gesetz über die Umweltschadungsprüfung (**UVPG**) in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 25.06.2005 I 1757, 2797; zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl I S. 2986)
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (**BbgNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl I S.350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.10.2008 (GVBl I 08, [Nr. 15] , S.266, 271)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.12.2007 (BGBl I S. 2873, 2008, 47), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl I S 2986)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wassergesetz (**WHG**) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl I S. 3245) geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.06.2005 (GVBl I S. 1746), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl I S. 2986)
- Brandenburgisches Wassergesetz (**BbgWG**) vom 08.12.2004 (GVBl Für das Land Brandenburg Teil I Nr. 5 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. April 2008 (GVBl I 08, [Nr. 09] , S.62)

Verfahrensvermerke

Beschlussvermerk
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan in der Fassung vom juni 2009 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Sitzung am als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

Cottbus,
(Datum) (Siegel) (Der Oberbürgermeister)

Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan in der Fassung vom Juni 2009 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Cottbus,
(Datum) (Siegel) (Der Oberbürgermeister)

Bekanntmachungsvermerk
Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt der Stadt Cottbus bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Cottbus,
(Datum) (Siegel) (Der Oberbürgermeister)

Katastervermerk

Die verwandte Planunterlage 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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom

Datum Siegel Unterschrift