

STADT COTTBUS BEBAUUNGSPLAN - BRANITZ - SPREEWEHRSTRASSE
PLANTEIL B - TEXTTEIL -

M 1:750

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Allgemeine Wohngebiete - WA - (§ 4 BauNVO)
Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind abweichend von § 4 Abs. 2 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
1.2 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Grundflächenzahl - GRZ - (§ 16, 17, 19 BauNVO) - 0,3
Die Grundflächenzahl ist in der Nutzungsbeschreibung des zeichnerischen Planzeiles (Planteil A) festgesetzt.
2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) und Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
2.2.1 Auf der Grundlage des § 18 Abs. 2 und 4 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch zeichnerische Festsetzung der Vollgeschossezahl nach § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß bestimmt.
2.2.2 Der Erdgeschosfußboden (OK Rohfußboden) der Gebäude muß mind. 20 cm und darf maximal 50 cm über der maßgebenden Geländeoberfläche liegen.
2.2.3 Auf der Grundlage des § 18 Abs. 2 und 4 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen durch die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) über der maßgebenden Geländeoberfläche als Höchstmaß zeichnerisch bestimmt. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Außenseite der Dachhaut.
2.2.4 Auf der Grundlage des § 18 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt:
Die maßgebende Geländeoberfläche ist die in der Planzeichnung angegebene bzw. zwischen den Höhenangaben interpolierte Planungshöhe der Straße, (siehe Sonstige Planzeichen) von der die Grundstückszufahrt realisiert wird.
3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Auf der Grundlage von § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt. Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser.
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
3.2.1 Auf der Grundlage von § 23 Abs. 1 und 5 BauNVO sind bauliche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
3.2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 20 qm zulässig.
3.2.3 Doppelhäuser sind auf der Südseite der Spreewehrstr. nur an der zwischen den Doppelzufahrten gelegenen Grundstücksgrenze zulässig.
4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
4.1 Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind auf der Grundlage vom § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
4.2 Vor den Garagentoren ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßengrenzungsline als Zufahrts- und Standfläche einzuhalten.
5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5.1 Die als verkehrsbenutzter Bereich gekennzeichneten öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nach dem Mischungsprinzip des Bedarfs an Erschließung, Aufenthalt und Spiel auszubilden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB und des § 81 Abs. 1 und 9 BbgBO sind nachfolgende bauordnungsrechtliche Vorschriften Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes:
- 1. EINFRIEDUNGEN DER BAUGRUNDSTÜCKE
1.1 Straßenseitig ist die Verwendung geschlossener Einfriedungen aus Metall, Holz, Beton, Mauerwerk nicht zulässig. Die Einfriedungen sind sockellos auszubilden.
1.2 Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung darf 1,0 m nicht unter- und 1,2 m nicht überschreiten.
2. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
2.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Walmdach zulässig.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
1.1 Begrenzung der Bodenversiegelung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Hofflächen, Fußwege und Stellplätze mit ihren Zufahrten nur in gas- u. flüssigkeitsdurchlässiger Ausführung zulässig.
1.2 Versickerung des Niederschlagswassers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Zur Verringerung des Wasserabflusses ist das von Dach- und Terrassenflächen anfallende Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen. Eine stoffliche Belastung des Grundwassers ist auszuschließen.
1.3 Fassadenbegrünung
Außenwandflächen von Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 10 qm fensterloser Fläche sind mit Schlingem oder Kletterm zu begrünen.
2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
2.1 Gärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)
Pro angefangene 750 qm Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Pro angefangene 250 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Obstgehölz zu pflanzen. Pro angefangene 50 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Strauch zu pflanzen.
3. EMPFEHLUNGEN / HINWEISE
Die vorhandenen Laubgebüsche auf den Privatgrundstücken an der südlichen BG-Grenze sollen anteilig (gezielte Auswahl) erhalten werden.
Die in der dem Grünordnungsplan beigefügten Liste aufgeführten Gehölze sollen vorrangig im Plangebiet verwendet werden.
Die Habitatvielfalt kann durch Gestaltungselemente, wie Wasserflächen, Trockenmauern und Hecken, aber auch durch Artenreichtum der eingesetzten Pflanzen, Anbau von Nahrungserkennern für Kleintiere, Steinhaufen, "wilde" Ecken, Totholzhaufen, extensive Bewirtschaftung von Tälern der Grundstückse und das Anbieten von Nistplätzen (z.B. in den Dachräumen der Nebengebäude und in alten Bäumen für Höhlenbrüter) erhöht werden.
Koniferen unterschiedlichster Herkunft sind nicht standorttypisch und somit keiner standortgerechten Gartengestaltung förderlich. Ihre Neupflanzung sollte im BG vermieden werden. Nichtheimische Schmuckgehölze und Stauden sollen, soweit sie überhaupt vorgesehen werden, vorrangig in den hausnahen Bereichen und den Vorgärten angepflanzt werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- (nach Planzeichenverordnung - PlanV 90)
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 - 11 BauNVO)
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 bis § 20 BauNVO)
- 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
- TH 4,50 TRAUFGHÖHE als Höchstgrenze über der maßgebenden Geländeoberfläche § 18 BauNVO
- FH 10,00 FIRSTHÖHE als Höchstgrenze über der maßgebenden Geländeoberfläche § 18 BauNVO

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 und § 23 BauNVO)
- o OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- E/D OFFENE BAUWEISE (E/D) nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßengrenzungsline
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsbenutzter Bereich
- Einfahrt als Doppelzufahrt

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25)

- o Erhaltung von Bäumen
- 74.9 Maßgebende Geländeoberfläche in m über NN
- P Parkplatz

NUTZUNGSSCHABLONE

| NUTZUNGSART            | Geschossigkeit  |
|------------------------|-----------------|
| GRZ (Grundflächenzahl) |                 |
| Einzel-/Doppelhaus     | offene Bauweise |
| Traufhöhe in m         | Firsthöhe in m  |
| Dachform               | Dachneigung     |

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Bebauung
- Vorhandene Straßen und Wege
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Abstand in Metern
- Bestandshöhe in m über NN
- vorgesehene Teilungsänderung

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. 07. 2002 (BGBl. I S. 2850) sowie nach § 81 der BbgBO vom 18. Juli 2003, geändert durch das Gesetz vom 9. Okt. 2003 (GVBl. I S. 273) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom

und mit Billigung der höheren Verwaltungsbehörde diese Satzung über den

BEBAUUNGSPLAN COTTBUS-BRANITZ Wohngebiet "Spreewehrstraße"

bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil erlassen.

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes der Stadt Cottbus  
Gemeinde Branitz  
Gemarkung Branitz  
Flur Flurstück

Bestandsmessung: Höhenbezug: NN  
Originalmaßstab: M 1 : 500 Koordinatensystem:

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist planungsrelevante bauliche Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch anwandert.  
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Cottbus, Dipl.-Ing. W. Schultz ÖbVl

