



# Stadt Cottbus

## Stadtteil Kiekebusch

## Bebauungsplan „Wohnbebauung Spreestraße“

### Planteil (Teil A)

#### Planzeichnung M 1 : 500

##### Hinweis zum Kataster

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

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

##### Katastervermerk

Die verwendete 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich .

Cottbus, den ..... Stempel/Unterschrift (Vermessungsstelle)

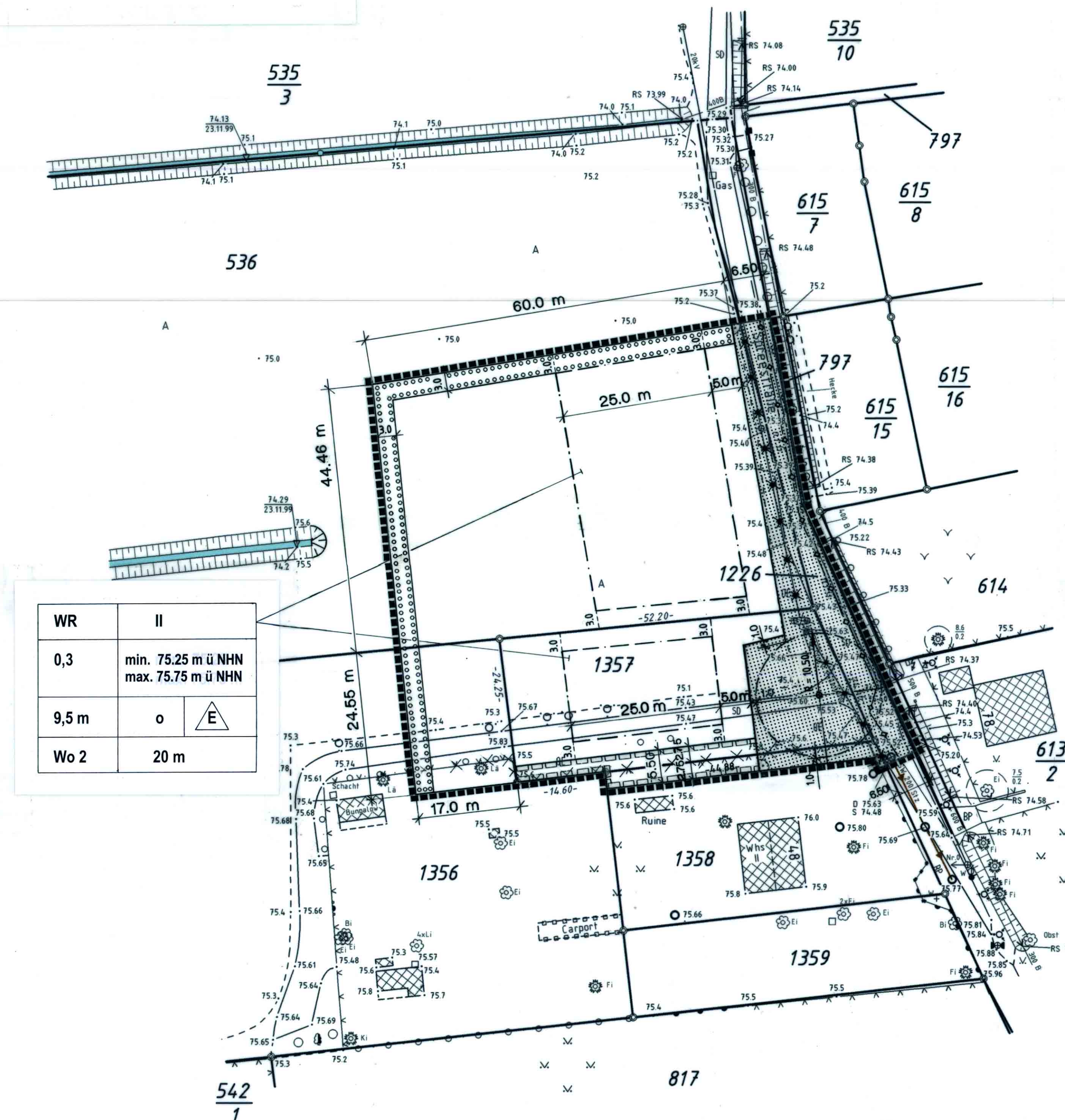
#### Gemarkung Kiekebusch

##### 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 :



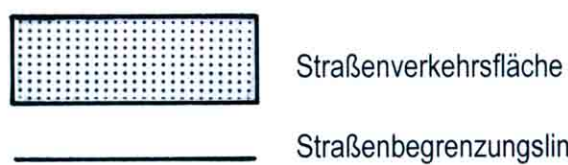
#### Planzeichenerklärung

| 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 § 16 BauNVO |
| 75,25 m ü NHN<br>75,75 m ü NHN              | Oberkante Rohfußboden (OKRFB) im Erdgeschoss als Mindestmaß 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  |

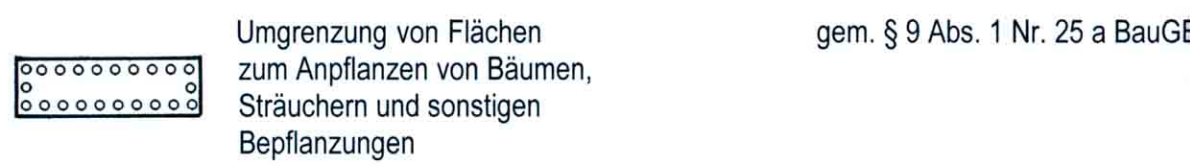
#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



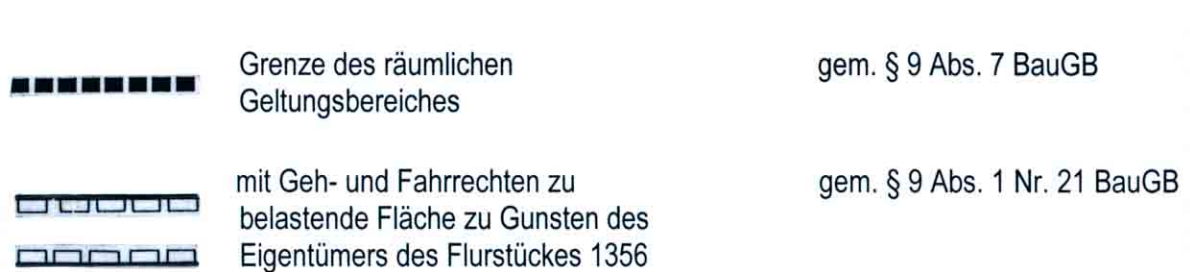
#### 5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



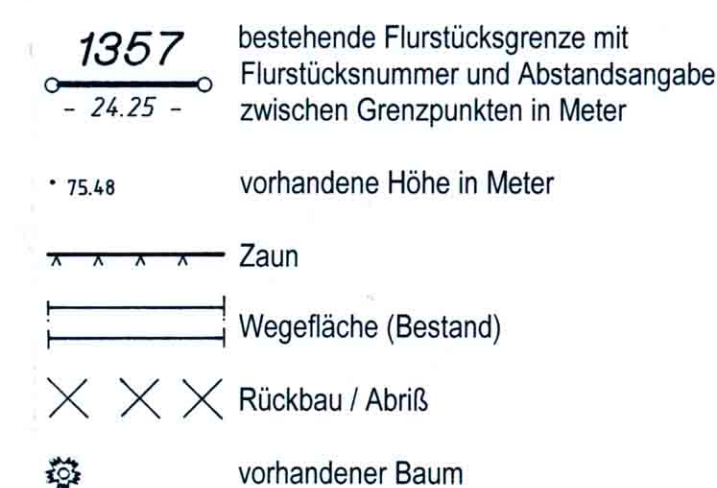
#### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



#### 7. Sonstige Planzeichen



#### 8. Darstellungen ohne Normencharakter



### Textteil (Teil B)

#### 1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 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), geändert durch das Gesetz vom 09.10.2003 (GVBl. I, S. 273)
- 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 / überbaubare 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 Krüppelwalmdächer 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 nordseitige Grundstückslänge mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum oder 1 Laubbäum und je angefangene 1,0 m west- und nordseitige 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 jeweils 1 Obstbaum oder 1 Laubbäum 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 Baulfläche ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindende Befestigungen (Betonunterbau, Fugenverguss, 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, Erdfahrungen, 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 Bodendenkmale 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 den Punkten 4.1 und 4.2 festgesetzten Maßnahmen sind spätestens in der der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu realisieren.  
Nur die Verwendung besserer Baumschulqualitäten (Hochstamm, Solitär- oder Stammbusch, 3 x verschult, 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 vom 26.06.2004 bekannt gemacht worden.

Cottbus ..... Die Oberbürgermeisterin  
Siegelabdruck

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Gesetzes zum Landesplanungsvertrag vom 08.04.1995 (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  
Siegelabdruck

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 19.08.2004/ 20.08.2004 über die Planung unterrichtet und jeweils um Abgabe einer Stellungnahme zu einer Bebauungsplanfassung vom Juli 2004 (Vorentwurf) gebeten.

Cottbus ..... Die Oberbürgermeisterin  
Siegelabdruck

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 vom 26.06.2004.

Cottbus ..... Die Oberbürgermeisterin  
Siegelabdruck

5. Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... 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 ausulegen.

Cottbus ..... Die Oberbürgermeisterin  
Siegelabdruck

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... bestehend aus Planteil/ Planzeichenerklärung (Teil A) und Textteil (Teil B) sowie die dazu gehörige Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... im Foyer des Technischen Rathauses, Karl-Marx-Str. 67, 03044 Cottbus, montags und mittwochs von 7.00 bis 18.00 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 ausgelegen.  
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. .... vom ..... 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 ..... über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.

Cottbus ..... Die Oberbürgermeisterin  
Siegelabdruck

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

Cottbus ..... Die Oberbürgermeisterin  
Siegelabdruck

8. Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus hat diesen Bebauungsplan in der Fassung vom ..... 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  
Siegelabdruck

9. Das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr als höhere Verwaltungsbehörde hat diesen Bebauungsplan in der Fassung vom ..... mit Verfügung vom ..... (Az.: ..... ) mit / ohne Maßgabe(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 ..... MSVV  
Siegelabdruck

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

Cottbus ..... Die Oberbürgermeisterin  
Siegelabdruck

11. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der Bebauungsplan und seine dazu gehörige 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. .... vom ..... bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung der Verteilung 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 Entstehen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.

Cottbus ..... Die Oberbürgermeisterin  
Siegelabdruck

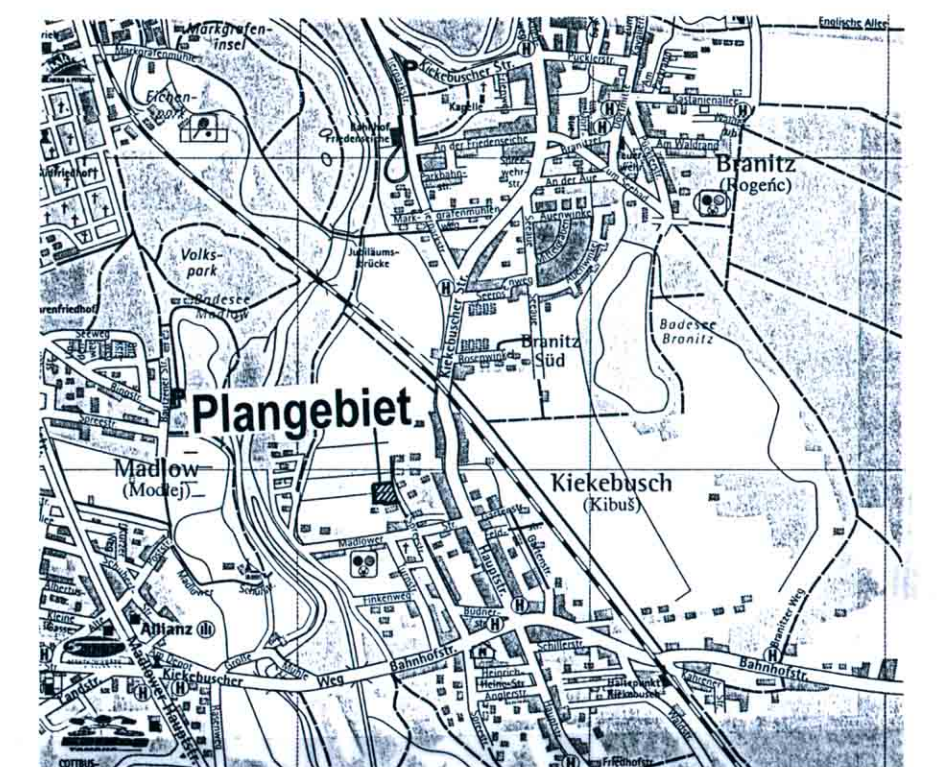
### Präambel

Gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) 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)<br>- Planzeichnung<br>- Planzeichenerklärung<br>Textteil (Teil B)<br>- Rechtsgrundlagen<br>- Planungsrechtliche Festsetzungen<br>- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen<br>- Grünordnerische Festsetzungen<br>- Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise |
| beigefügt      | Begründung                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Planstand      | Februar 2005 (Entwurf zur Offenlage)                                                                                                                                                                                                                                |
| Plangeber      | Stadt Cottbus<br>vertreten durch:<br>Baudirektorat / Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung<br>Karl-Marx-Straße 67<br>03044 Cottbus                                                                                                                              |
| Maßnahmeträger | Bauherrngemeinschaft<br>Kockott, Werner und Ingrid, Hauptstraße 74, 03058 Cottbus<br>Brix, Teresa, Spreestraße 48, 03058 Cottbus                                                                                                                                    |
| Auftragnehmer  | Bebauungsplanentwurf:<br>Bau-Ingenieurbüro<br>Christel Schiel<br>Schumannstraße 14<br>03099 Kolkwitz<br>Grünordnerischer Fachbeitrag:<br>Dipl. Ing. Karlheinz Reiche<br>Garten- und Landschaftsarchitekt<br>Elisabeth-Wolf-Straße 61<br>03042 Cottbus               |

SVV-Beschlusstext  
IV - 02/05  
Auslegungsbeschluß  
Anlage 3

Thiele  
Amtsleiter