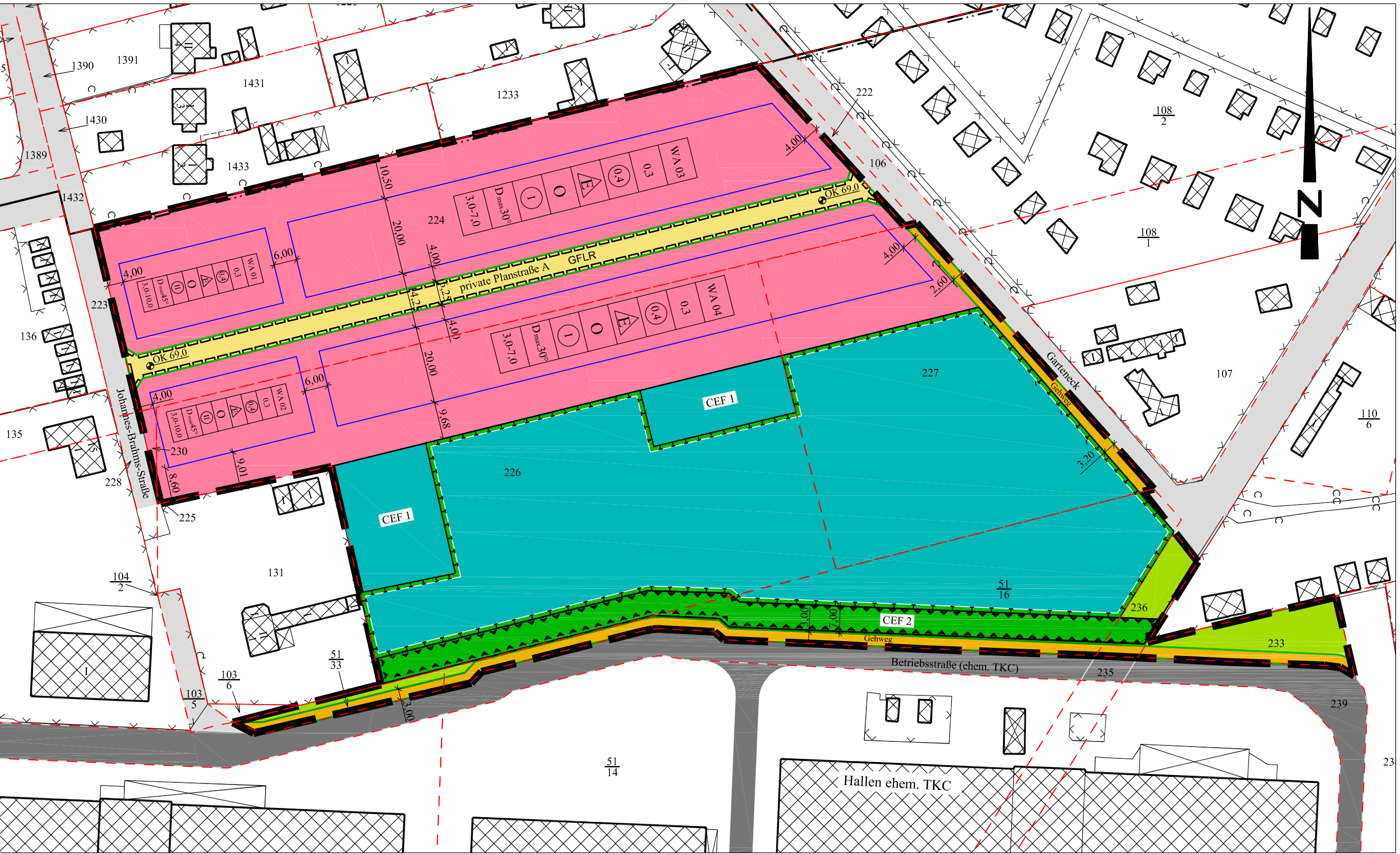


COTTBUS Bebauungsplan Nr. N/32/98 Wohngebiet "Garteneck"

PLANTEIL



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach Planzeichenverordnung - PlanZV 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 § 18 BauNVO

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
0,4 GESCHOSSFLÄCHENZAHl (GFZ)
als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE, BAUGRENZEN UND BAULINIEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22/23 BauNVO

0 Offene Bauweise
§ 22 Abs. 2 BauNVO
nur Einzelhäuser zulässig
§ 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze
§ 23 Abs. 3 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22/23 BauNVO

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsflächen

private Straßenverkehrsflächen

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 2 und 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Lärmschutzwall
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB

Anpflanzen von Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Flächen für Wald
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b und Abs. 6 BauGB

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

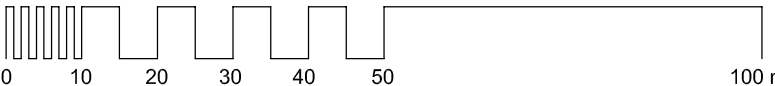
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Maßgebende Geländeoberfläche in m über NNH (Bezugsgelehdhöhe für das Maß der Nutzung)

Mit Rechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

GFLR Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorger

ORIGINALMASSSTAB 1 : 1000



NUTZUNGSSCHABLONE

Nutzungsart mit Gebiets-Nr. / Allgemeine Wohngebiete	WA 02
GRZ / Grundflächenzahl	0,3
GFZ / Geschossflächenzahl	0,4
Bauweise / Einzelhäuser	A
Bauweise / Offene	O
Geschosszahl	II
maximale Dachneigung	Dmax+45°
OK Gebäude als Mindest- und Höchstmaß in m	3,0-10,0

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene Bebauung - Erhalt
	Bestehende Flurgrenze
	Bestehende Flurstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	Abstand in Metern

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK / KARTENGRUNDLAGE

TK 10 und Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS-Daten)
© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB)
www.geobasis-bb.de

Gemeinde	Cottbus	Höhenbezug: DHHN 92
Gemarkung	Brunschwig	Lage-system: ETRS 89
Flur	65	

Die Regelungen des Urheberrechtes sind zu beachten.

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

Finstenwalde, den 17.10.2014

Dipl. Ing. E.Schütz

TEXTTEIL

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planihahes (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226); zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Brandenburgischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 29. November 2010 (GVBl. I S. 1 Nr. 39)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO) Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe (wie z.B. Friseur, Kosmetik, Schneider, Uhrmacher)

Nur ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden mit mehr als 300 m Verkaufsfläche und Schank- und Speisewirtschaften
- Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen Gartenbaubetriebe Tankstellen

- Auf der Grundlage von § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen unzulässig auf den Teilflächen der Baugrundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und den jeweiligen straßenseitigen Baugrenzen bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

- Die zusätzliche Grundfläche darf durch die Grundfläche der im § 19 Abs. 4 Satz 1 Bau NVO bezeichneten Anlagen ausnahmsweise um bis zu 10 % überschritten werden.

- Die Anzahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

- Auf der Grundlage des § 16 Abs. 2 und 4 Bau NVO wird die Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung als Mindest- und Höchstmaß der Gebäudehöhe über der zeichnerisch als maßgebend festgesetzten Geländeoberfläche nach § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

- Die Gebäudehöhe bestimmt sich als:
 - Fassadenhöhe bis Oberkante Attika bei Flachdächern
 - Traufhöhe Mindestmaß bei geneigten Dächern
 - Flachhöhe Höchstmaß bei geneigten Dächern
 - Traufhöhe - Mindestmaß bzw. Giebelhöhe (Höchstmaß) bei gebälldriger Bebauung

- Jeweils auf der Erschließungsseite der Grundstücke.
Für die festgesetzten Höhen gilt einheitlich die Höhe von 69,0 m (DHHN 92) als Höhenbezug.

- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

- Aufgrund des § 23 Abs. 1 und 5 BauNVO sind bauliche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Bauflaster) zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.

- Haupt- und Nebengebäude sind parallel zu der Baugrenze einzuordnen, die der Straßenbegrenzungslinie, von der das Grundstück erschlossen wird, am nächsten liegt.

- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind auf der Grundlage von § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

- Die als private Straßenflächen gekennzeichneten Flächen sind verkehrsberuhigt nach dem Mischungsprinzip, der Bedarf an Fahrschließung, Aufenthalt und Spiel ist ebenfalls vorrangig für die Aufenthaltsfunktion auszubilden und auszusatisen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB und des § 81 Abs. 1 sowie Abs. 9 und 10 BbgBO sind bauordnungsrechtliche Vorschriften Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

- Einfriedungen der Baugrundstücke (i.V. mit § 8 BbgBO)

- Allgemein sind Grundstücksfriedungen zulässig gegenüber den angrenzenden Wohnbauparzellen mit einer max. Höhe von 2,00 m und zur festgesetzten Verkehrshöhe nur mit einer max. Höhe von 1,50 m und nur in Form von Stabtriebsbau, Drahtgitterzaun, Holzdachstuhlzaun oder als Formschritthecke.

BODEN UND GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB sind neben den bodenrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nachfolgende Festsetzungen der Grünordnung getroffen:

- Begrenzung der Bodenerverteilung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Das Niederschlagswasser von den Dachflächen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ist auf den Grundstücken zu versickern.

- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b und 20 BauGB)

- Der nicht von der Waldumwandlung in Bauland betroffene vorhandene Waldbestand wird zeichnerisch als Fläche Wald festgesetzt.

- Gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG ist für die nachhaltigen Wirkungen der dauerhaften Waldumwandlung (0,9740 ha) als forstwirtschaftlicher Ausgleich eine Ersatzmaßnahme im Flächenverhältnis von 1:1 in der Gemarkung Brunschwig, Flur 65, Flurstücke 226, 227 und 51/16 in Form einer Erstaufforstung mit Waldrandgestaltung durchzuführen. Die erforderliche Erstaufforstungsgenehmigung wurde am 14.10.2014 mit dem Az.: LFB 29.04-7020-6/2014 erteilt.

Die Erstaufforstungsfläche wurde mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, um auf dieser Fläche Wald aufzuforsten und zu entwickeln, und umfasst nachfolgende Flächen:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtgröße m²	davon Ersatzaufforstungsfläche m²
Brunschwig	65	226	11.033	3.614
Brunschwig	65	227	5.201	3.763
Brunschwig	65	51/16	3.223	2.373
Summe			19.457	9.750

Als Erstaufforstung sind nachfolgende Bäume und Sträucher auf vorgenannten Flächen zu pflanzen:
Gemeine Kiefer (Herkunftsgebiet 85104) - 8.000 Stück/ha
Gemeine Eiche (Herkunftsgebiet 80402) und
Weidenröschen (Herkunftsgebiet 82303) - 4.000 Stück/ha

- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) in Verbindung mit dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Mit der Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 (Nr. 24) BauGB ist die Fläche für die Erderwallung (Lärmschutzwall) festgesetzt. Die Erderwallung muss durchgängig eine Giebelhöhe von 3,50 m haben.

- Für die Erderwallung (Lärmschutzwall) ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) gleichwohl als CEP-Maßnahme der Anlage von Vogelschutzhecken festgesetzt mit dem Ziel Schaffung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die beeinträchtigten Gebüsch brütenden Vogelarten.

- Auf der Fläche sind mindestens 5 Stück frei wachsende Einzelreihen von 5 bis 10 m Länge und 4 m Breite aus dicht stehenden Domsträuchern, v.a. Weißdorn, Schwarzdorn, Wildrose und Brombeere, und auch Wild-Birne zu pflanzen.

- Auf der verbleibenden Fläche der Erderwallung, welche als teilweise offene Fläche mit Findlingen und Steinhaufen zu gestalten ist, sind 25 Sträucher, wie z.B. Strauchhafer, Hartweidel, Schlehe, Pfaffenhölchen, zu pflanzen. Entlang der Hecken und zwischen den Einzelsträuchern ist eine Mischung von artenreichen Kräutern und Wildblumen anzupflanzen entsprechend dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

- Maßnahme CEP 1 Innerhalb der mit dem Planzeichen 12.2 der Planzeichenverordnung und mit C1 gekennzeichneten Flächen sind 10 Nistkästen für Höhlenbrüter, 3 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter und 2 Zaunkönigskugeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) anzubringen.

- Hinweis: Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten Vermeidungs-Minderungs- und Schutzmaßnahmen sind in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Cottbus und dem Vorhabensträger aufzunehmen.

- Kampfmittelbelastung Eine Kampfmittelbelastung ist für das Plangebiet nicht bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmittV) vom 23.11.1998 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.

- Beim Fund von Kampfmitteln sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Fundort ist zu sichern und das zuständige Ordnungsamt ist zu informieren.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodenmerkmalsschutz

Sollten bei Erdarbeiten Bodenmerkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Quellen, Tonscherben, Metallschalen, Münzen, Knochen o.ä. Funde, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 BbgSchG unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archiblogischen Landesmuseum, Abteilung Bodenmerkmalsschutz anzuzeigen. Die entdeckten Bodenmerkmale und die Entdeckungslage sind gem. § 11 Abs. 3 BbgSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 4 und des § 12 BbgSchG abzugeben.

Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung ist für das Plangebiet nicht bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmittV) vom 23.11.1998 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.

Beim Fund von Kampfmitteln sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Fundort ist zu sichern und das zuständige Ordnungsamt ist zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSVERMERK

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 27.11.2013. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Cottbus Nr. 17, 23. Jahrgang am 28.12.2013 erfolgt.

Datum Siegel Der Oberbürgermeister

PLANUNGSANZEIGE RAUMORDNUNGSBEHÖRDE

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden sind beteiligt worden.

Datum Siegel Der Oberbürgermeister

BEHÖRDENBETEILIGUNGSVERMERK

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Stadtmärkte sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Stadtmärkte sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die Durchführung der Offenlage benachrichtigt worden.

Datum Siegel Der Oberbürgermeister

OFFENLAGEVERMERK

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom..... sowie die Begründung haben vom bis öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich bekannt gemacht worden.

Datum Siegel Der Oberbürgermeister

BESCHLUSSVERMERK

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus hat den Bebauungsplan in der Fassung vom bestehend aus dem Planteil und dem Textteil, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Sitzung am als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gefügt.

Datum Siegel Der Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan in der Fassung vom von der Stadtverordnetenversammlung Cottbus am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen, wird hiermit ausfertigt.

Datum Siegel Der Oberbürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Beschluss des Bebauungsplans 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 Nr. vom bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Verlebung von Verlebens- und Formschritten und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 (1) Satz 1 Nr. 1-3 und (2) BauGB) gem. § 215 (2) BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 (3) Satz 1 und 2 sowie (4) BauGB) gem. § 44 (5) BauGB hingewiesen worden.

Datum Siegel Der Oberbürgermeister

STADT COTTBUS

Bebauungsplan Nr. N/32/98

Wohngebiet "Garteneck"



PRÄAMBEL

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie nach der BbgBO vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. November 2010 (GVBl. I S. 1 Nr. 39) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung Cottbus von dieser Sitzung über den Bebauungsplan

Wohngebiet "Garteneck" bestehend aus dem Planteil und dem Textteil erlassen.

Planverfasser: DELTA-PLAN, 17.10.2014

Träger des Vorhabens: OVS Baudinggesellschaft GmbH, 03058 Cottbus, Dorfstraße 16

Übersicht - Lage im Stadtgebiet