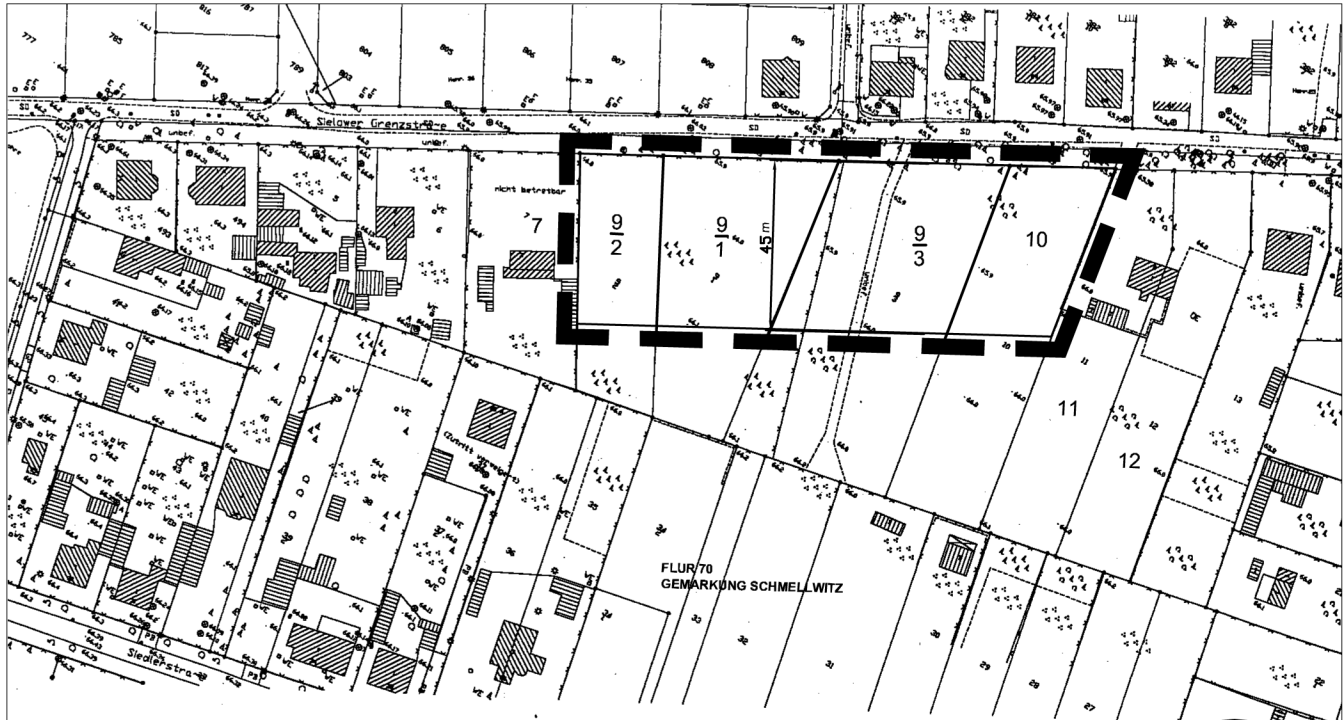


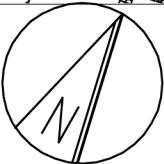
EINBEZIEHUNGSSATZUNG
COTTBUS-SIELOWER GRENZSTR.

PLANZEICHNUNG - M 1 : 2000

Planteil A

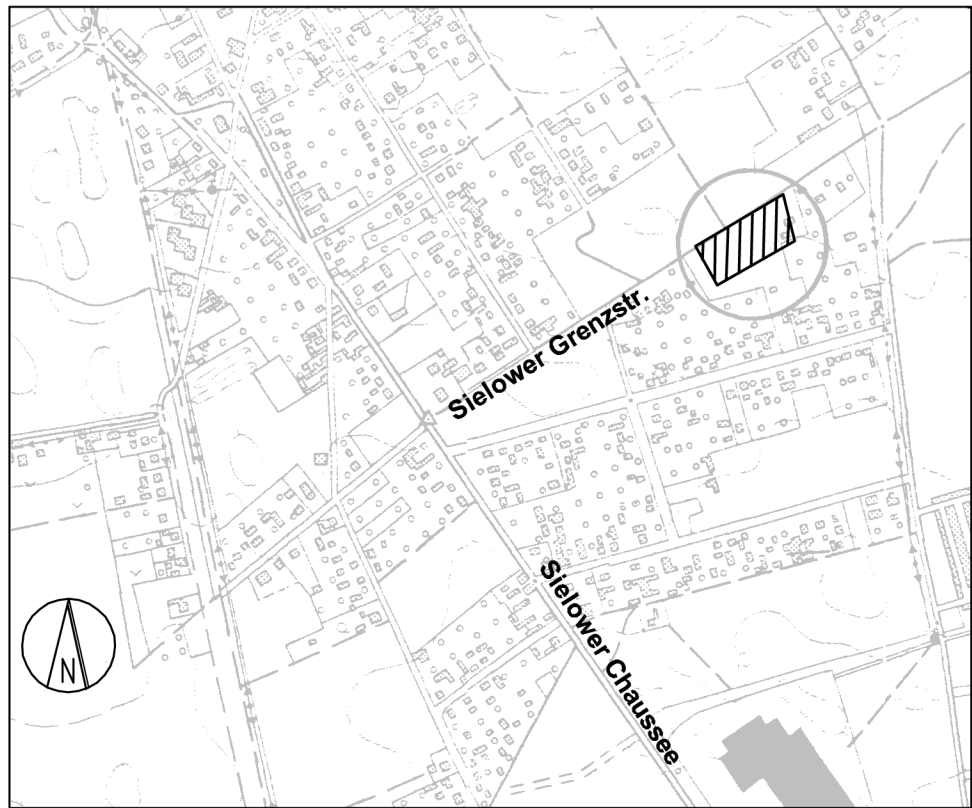


Planzeichenerklärung:  Geltungsbereich der Satzung



ÜBERSICHTSPLAN SIELOW

M 1:10 000



Einbeziehungssatzung

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 5 der GO des Landes Brandenburg und § 81 der BbgBO in der jeweils geltenden Fassung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus am 24.09.2003 die nachfolgende Einbeziehungssatzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand

- (1) Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den in der Planzeichnung (M 1 : 2.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.
(2) Die in der Planzeichnung bezeichneten Grundstücke 9/1, 9/2, 9/3, 10 der Flur 70 werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach Abs. 1 einbezogen.

§ 2

Zulässige bauliche Nutzung

- (1) Art der baulichen Nutzung - Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO
(2) Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Plangebiet abweichend von § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Läden nicht zulässig.
(3) Die zulässige Grundfläche der Baukörper auf den einbezogenen Grundstücken wird auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nach §§ 17 und 19 BauNVO festgesetzt.

§ 3

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- (1) Die Gebäudeform wird wie folgt festgesetzt:
Für die straßenbegleitende Bebauung Satteldach mit Mindestdachneigung 35°
(2) Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden auf den einbezogenen Grundstücken wird mit max. 45 cm über Oberfläche Straße begrenzt. (Oberfläche Straße 65,85 DHHN92)

§ 4

Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

- (1) Begrenzung der Bodenversiegelung
- Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind Hofflächen, Fußwege und Stellflächen mit ihren Zufahrten nur in gas- und flüssigkeitsdurchlässiger Ausführung zulässig.
Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(2) Versickerung von Niederschlagswasser
- Das auf Dach und Terrassen anfallende Niederschlagswasser, das nicht für Brauchwasser genutzt wird, ist zu versickern.
(3) Pflanzfestsetzungen
- Im Satzungsgebiet ist pro 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Laubgehölz der Pflanzliste A oder 1 Obstgehölz in der Qualität Hochstamm 3xv./StU 12 - 14 zu pflanzen.
- Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
- An den Grundstücksgrenzen sind mindestens 20 lfd. m in 3 m Breite als Gehölzpflanzungen in einem geschichteten Aufbau mit Arten der Pflanzliste B anzulegen.
(4) Liste einheimischer Gehölzarten zur Anpflanzung auf den Grundstücken:

Pflanzliste A - Bäume:

Nordische Eberesche (Sorbus aucuparia), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Rotdorn (Crataegus oxyacantha), Weißer Maulbeerbaum (Morus alba)

Pflanzliste B - Sträucher:

Bibernell-Rose (Rosa pimpinellifolia), Büschel-Rose (Rosa multiflora), Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Ginster (Cytissus, Genista), Hasel (Corylus avellana), Hunde-Rose (Rosa canina), Kornelkirsche (Cornus mas), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Schlehe (Prunus spinosa), Schneeball (Viburnum lantana)

Pflanzliste C - Kletterpflanzen:

Brombeere (Rubus fruticosus), Efeu (Hedera helix), Geißblatt (Lonicera caprifolium), Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata)

§ 5

Empfehlungen

- (1) Fassadenbegrünung
- Fensterlose Fassaden mit einer Breite von mehr als 5 m sind mit geeigneten Klettergehölzen oder Schlingpflanzen zu begrünen.
- An den Nordseiten sind wintergrüne, an den Süd-, West- und Ostseiten sommergrüne Arten verwendbar.
(2) Beleuchtung
- Zum Schutz von Insektenfauna wird für die Beleuchtung die Verwendung von NA-Lampen empfohlen. Die Abstrahlungsrichtung soll sich nur auf die zu beleuchtenden Wege richten. Die Lampen sind so niedrig wie möglich anzubringen.
(3) Erhöhung der Habitatvielfalt
- Die Habitatvielfalt ist durch Kompostwirtschaft, Totholz, Steinhäufen, "wilden Ecken" sowie durch Nistkästen zu erhöhen.
(4) Repräsentative Bereiche
- Koniferen ausländischer Herkunft sind nicht standorttypisch und somit keiner standortgerechten Gartengestaltung förderlich. Ihre Neupflanzung sollte im BG untergeordnet bleiben.

§ 6

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGb in Kraft.

Cottbus,

Siegel

Die Oberbürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Beteiligungsvermerk

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Stadtämter sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 14.05.03 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.06.03 aufgefordert worden.

Datum

Siegel

Die Oberbürgermeisterin

Offenlagevermerk

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom Aug. 2002 einschl. der Begründung am 26.03.03 gebilligt und gemeinsam mit dem Entwurf des Grünordnungsplanes zur Auslegung bestimmt.
Der Entwurf der Einbeziehungssatzung bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung haben in der Zeit vom 12.05.03 bis zum 20.06.03 nach § 3 Abs.2 BauGB im Foyer des Technischen Rathauses, Karl-Marx-Straße 67, montags, dienstags, donnerstags von 08.00 - 18.00 Uhr, mittwochs von 08.00 - 14.00 Uhr, freitags von 08.00 - 13.00 Uhr und samstags von 09.00 - 12.00 Uhr öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.04.03 im Amtsblatt der Stadt Cottbus bekannt gemacht worden.

Datum

Siegel

Die Oberbürgermeisterin

Abwägungsvermerk

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Vorschläge, Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden auf Ihrer Sitzung am 24.09.03 geprüft.
Das Ergebnis ist denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 24.10.03 unter Angabe der Gründe mitgeteilt worden.

Datum

Siegel

Die Oberbürgermeisterin

Beschlußvermerk

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom Aug. 2003, bestehend aus Planzeichnung, Textteil und der Begründung in der Sitzung am 24.09.03 als Satzung beschlossen.

Datum

Siegel

Die Oberbürgermeisterin

Anzeigevermerk

Die Einbeziehungssatzung, bestehend aus Planzeichnung und Textteil wurde mit Schreiben vom 24.11.03 der höheren Verwaltungsbehörde zur Anzeige gebracht.
Die Satzung wurde mit Schreiben vom 08.01.2004 durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Maßgaben gebilligt.
Die Maßgaben wurden mit dem Beitrittsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus vom erfüllt.
Dies wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom bestätigt.

Datum

Siegel

Die Oberbürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk

Die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom Aug. 2003 bestehend aus Planzeichnung und Textteil wird hiermit ausgefertigt.

Datum

Siegel

Die Oberbürgermeisterin

Bekanntmachungsvermerk

Die Einbeziehungssatzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Der Beschluß der Einbeziehungssatzung 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. 1 u. 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.

Datum

Siegel

Die Oberbürgermeisterin

EINBEZIEHUNGSSATZUNG
COTTBUS - SIELOWER GRENZSTRASSE

Fassung: Beitrittsbeschluss

COTTBUS, Januar 2004

STADTVERWALTUNG COTTBUS
BAUDEZERNAT / STADTPLANUNGSAMT

AMTSLEITER