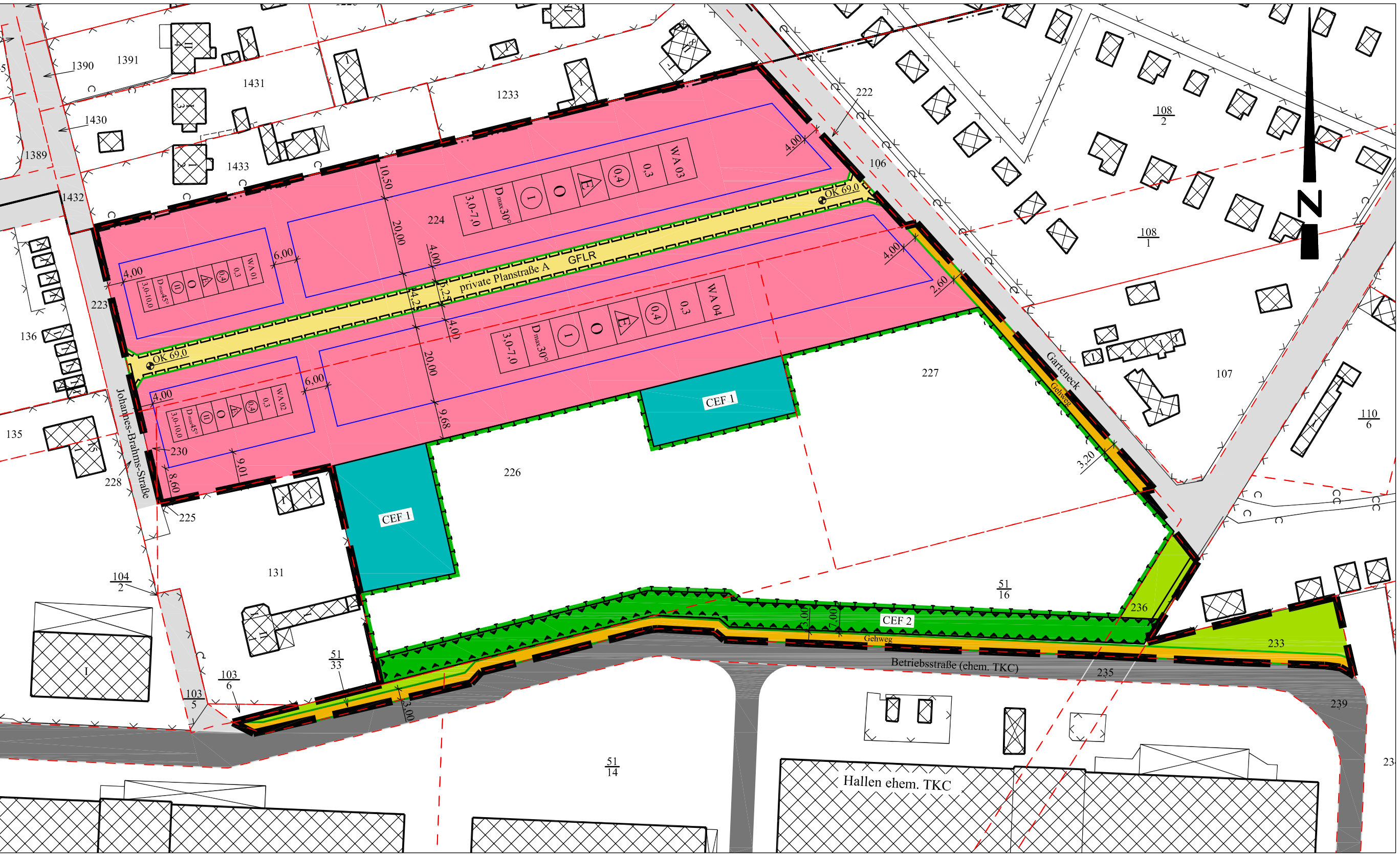


COTTBUS Bebauungsplan Nr. N/32/98 Wohngebiet "Garteneck"

PLANTEIL



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach Planzeichenverordnung - PlanZV 90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 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 Vorkerkehrungen 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 NN (Bezugsgeländeoberfläche 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

NUTZUNGSCHABLONE

Nutzungsart mit Gebiets-Nr. / Allgemeine Wohngebiete

GRZ / Grundflächenzahl	WA 02
GFZ / Geschossflächenzahl	0,3
Bauweise / Einzelhäuser	0,4
Bauweise / Offene	0
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

Liegenschaftskarte des Fachbereiches Geoinformation- und Liegenschaftskatasters der Stadt Cottbus

Gemeinde Cottbus
Branschlag 65

Bestandsvermessung: Höhenbezug: DHHN 92
Originalmaßstab: Lage-system: ETRS 89

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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

PLAN I.O. M 1:1000

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 ZweckeNicht zulässig sind:
 - die der Versorgung des Gebiets dienende Läden mit mehr als 300 m² 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 Verwaltungsgeschäfte 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 gradliniger 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
 - Giebelhöhe Traufhöhe - Mindestmaß bzw. Giebelhöhe (Höchstmaß) bei giebelständiger BebauungJeweils 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 (Baufelder) 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.
- Verkehrsfächen (§ 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 Aufenthaltswirkung auszubilden und auszustatten.

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 Bebauungsplans.

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

- Allgemein sind Grundstückseinfriedungen zulässig gegenüber den angrenzenden Wohnbauparzellen mit einer max. Höhe von 2,00 m und zur festgesetzten Verkehrsfäche nur mit einer max. Höhe von 1,50 m und nur in Form von Stabgitterzaun, Drahtgitterzaun, Holddattenzäunen 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 Bodenerverfüllung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Das Niederschlagswasser von den Dächern, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ist auf den Grundstücken zu versickern.
- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b und 20 BauGB)
- Der räumlichen der Waldumwandlung in Bauland betroffene vorhandene Waldbestand wurde zeichnerisch als Fläche Wald festgesetzt.
- Gemäß § 8 Abs. 3 i.V.m.B.G. ist für die nachträglichen Wirkungen der dauerhaften Waldumwandlung (0,9740 ha) als forstwirtschaftlicher Ausgleich eine Ersatzmaßnahme im Flächenverhältnis von 1:1 in der Gemarkung Branschlag, Flur 65, Flurstücke 226, 227 und 511/6 in Form einer Erstaufforstung mit Waldrandgestaltung durchzuführen. Die erforderliche Erstaufforstungsgenehmigung wurde am 14.10.2014 mit dem Az.: LFB 28-04-7020-6/2014 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 m ²	davon Erstaufforstungsfläche m ²
Branschlag	65	226	11.033	3.614
Branschlag	65	227	5.201	3.763
Branschlag	65	511/6	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) - 8.800 Stück
Gemeine Eiche (Herkunftsgebiet 80402) und
Weidenröschen (Herkunftsgebiet 82303) - 1.000 Stück

- Flächen für besondere Anlagen und Vorkerkehrungen 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 Vorkerkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 (Nr. 24) BauGB ist die Fläche für die Erdverwallung (Lärmschutzwall) festgesetzt. Die Erdverwallung muss durchgängig eine Gipfelhöhe von 3,50 m haben.
- Für die Erdverwallung (Lärmschutzwall) ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) gleichzeitig als CEP2-Maßnahme der Anlage von Vogelschutzhecken festgesetzt mit dem Ziel Schaffung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die beeinträchtigen Gebirgstrübenden Vögelarten.
- Auf der Fläche sind mindestens 5 Stück frei wachsende Einzelhecken von 5 bis 10 m Länge und 4 m Breite aus dicht stehenden Dornsträuchern, v.a. Weißdorn, Schwarzdorn, Wildrose und Brombeere, und auch Wild-Birne zu pflanzen.
Auf der verbleibenden Fläche der Erdverwallung, welche als teilweise offene Fläche mit Findlingen und Steinhäufen zu gestalten ist, sind 25 Sträucher, wie z.B. Strauchhasel, Hartnagel, Schlehe, Pfaffenhütchen, zu pflanzen. Entlang der Hecken und zwischen den Einzelhecken ist eine Mischung von artenreichen Kräutern und Wildblumen anzusetzen entsprechend dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maßnahmen zum Artenschutz
- Maßnahme CEP 1 Anbringen von Nistkästen für Höhlen- und Hohlbaubirdler und von 2 Zaunkönigkugeln, zur Schaffung geeigneter Ersatzlebensstätten für Höhlenbrüter, Hohlbaubirdler und Zaunkönig. Im vorhandenen verbleibenden und/oder neu aufzuforstenen Wald sind 10 Nistkästen für Höhlenbrüter, 3 Nistkästen für Hohlbaubirdler und 2 Zaunkönigkugeln anzubringen.
- Maßnahme CEP 2 Anlage von Vogelschutz-Hecken zur Schaffung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die beeinträchtigen Gebirgstrübenden Arten. Die Umsetzung ist im Pkt. 3.2 der grünordnerischen Festlegung textlich festgesetzt.
- Vermeidungs-Minderungs- und Schutzmaßnahmen Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten Vermeidungs-Minderungs- und Schutzmaßnahmen sind in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Cottbus und dem Vorhabenträger aufzunehmen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodendenkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfallungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen o.ä. Funde, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmale, anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungslöcher sind gem. § 11 Abs. 3 BbgDSchG 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 BbgDSchG abzugeben.

Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung ist für das Plangebiet nicht bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbefehligen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmV) vom 23.11.1998 verboten. 1. Nr. 1 der Ordnungsbefehligen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmV) 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.

SVV Vorlage IV-034/15
vom 30.09.2015
Anlage 1b

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 Stadtmütter 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 Stadtmütter 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 festgelegt.

Datum Siegel Der Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan in der Fassung vom von der Stadtverordnetenversammlung Cottbus am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen, wird Hermit 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 der Vollendung der Verfertigung von Verleihen- und Formschritten und von Mängeln der Abwicklung 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"



PRÄAMPEL

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuchs (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.

Für den Planträger

PLANVERFASSER

DELTA-PLAN
Planungsbüro für Stadtentwicklung und Raumordnung
Markt 17, 03053 Fritzensdorf
E-Mail: info@delta-plan.de
Telefon: 0351/7641-0
Fax: 0351/7641-33

TRÄGER DES VORHASENS

OVS Baudatengesellschaft GmbH
03058 Cottbus Dorfstraße 16

Übersicht - Lage im Stadtgebiet