

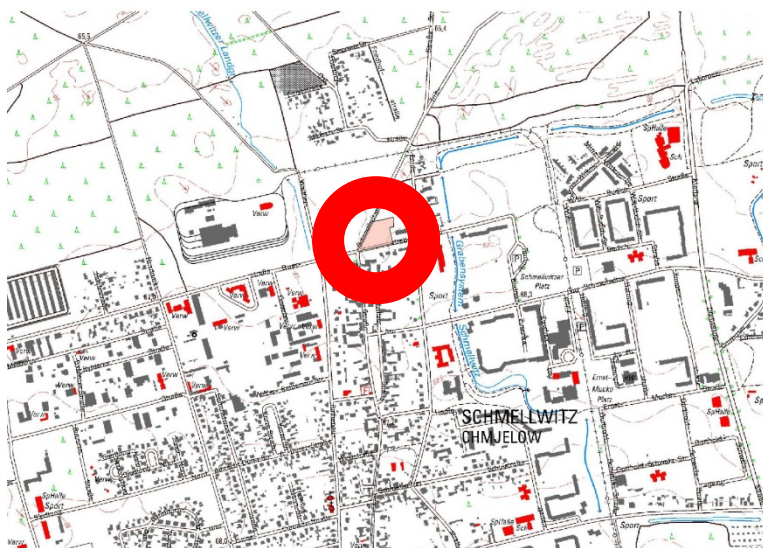
Stadt Cottbus



Änderung

Bebauungsplan „Schmellwitz Anger Nord“

Bereich “Seniorenhaus Querstraße“



Planphase

Entwurfsbeschluss

Planfassung

August 2018

Inhaltsübersicht

1	Vorbemerkungen	2
2	Rahmenbedingungen	3
3	Planungskonzept	4
4	Rechtsverbindliche Festsetzungen	4
4.1	Geltungsbereich	5
4.2	Verkehrsflächen	5
4.3	Art der baulichen Nutzung	6
4.4	Maß der Nutzung	8
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen	9
4.6	Weitere Planungsgegenstände	9
4.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
4.8	Hinweise	11
Anhang		12
Flächenbilanz		12
Versieglungsbilanz		12

1 Vorbemerkungen

Die Stadt Cottbus hat im Jahre 1994 den Bebauungsplan (B-Plan) "Schmellwitz Anger Nord" als Satzung beschlossen.

Das Ziel bestand insbesondere darin, dass

- der Anfang der 90er Jahre erkennbare erhöhte Wohnbedarf der Stadt in dem gut erschlossenen Areal gedeckt werden kann
- der Charakter des Baugebietes durch eine städtische d. h. dichte, geschlossene und straßenbildend Bebauung geprägt wird
- Insgesamt vorherrschend sollte ein traditioneller Haus-Charakter mit geeigneten Dachformens sein

Das Konzept wurde nur in Ansätzen umgesetzt. Es wird nunmehr, da sich auch die Randbedingungen geändert haben, angestrebt nur noch Teile des Bereiches zu entwickeln und eine größere Vielfalt der Nutzungen zuzulassen.

Um das ermöglichen zu können, muss der verbindliche B-Plan für einen Teil seines Geltungsbereiches angepasst werden. Der ursprüngliche B-Plan wird für eine Teilfläche geändert.

Anlass der Planung ist das Investitionsbegehren für ein Seniorenhaus, das unter den Bedingungen des B-Planes nicht umsetzbar ist.

Die dem B-Plan ursprünglich zugrunde liegenden Ziele, einen Wohnstandort zu entwickeln, werden nicht geändert.

Die Grundzüge der wirksamen Planung werden nicht berührt, da nur sekundäre Einzelheiten der Planung unter Beibehaltung der Grundkonzeption geändert werden.

Das Änderungsplangebiet umfasst nur einen relativ kleinen Teil des ursprünglichen rund 10 ha großen Geltungsbereiches.

Nachfolgend werden nur die konkreten Änderungen der Begründung, die sich für den Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplanes ergeben, erläutert.

Diese Ausführungen sind deshalb nur im Zusammenhang mit der Begründung zum ursprünglichen B-Plan vollständig.

Die Planzeichnung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Die Planzeichnung genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) erstellt.

Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet.

Zusätzlich wurden Luftbilder der @Landesvermessung- und Geobasisinformation Brandenburg (www.geobasis-bb.de) genutzt.

Das Verfahren der Aufstellung bzw. Änderungen von Bebauungsplänen ist im BauGB geregelt. Im vorliegenden Fall wird der B-Plan im Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

Die Voraussetzungen sind erfüllt.

Der FNP der Stadt stellt den Planungsraum als Wohnbaufläche dar. B-Pläne sind allgemein aus dem FNP zu entwickeln.

Der FNP steht der Zielstellung der Planänderung nicht entgegen. Die städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird nicht beeinträchtigt.

2 Rahmenbedingungen

Der Standort befindet sich nördlich des ehemaligen Dorfes Schmellwitz. Nördlich und östlich schließen sich bereits bebaute Grundstücke an. Im Westen jenseits der Schmellwitzer Straße befinden sich Brachflächen.

Die Fläche selbst ist ebenfalls ungenutzt.



Der Planbereich ist durch die Schmellwitzer Straße im Westen und die Querstraße im Süden verkehrlich voll erschlossen.

Die stadttechnische Erschließung mit den notwendigen Medien ist aus den bestehenden Netzen im Umfeld gewährleistet.

Es handelt es sich um eine Abrundungsfläche der bestehenden Siedlungsstrukturen. Aus Umweltsicht ist dem Bereich eine durchschnittliche Bedeutung zuzumessen. Es handelt sich um eine regelmäßig gepflegte Wiese ohne nennenswerten Gehölzbestand.

Am Standort sind die für siedlungsnahen Offenlandflächen typischen Brutvogelarten zu erwarten. Andere aus „Artenschutzsicht“ relevante Arten können ausgeschlossen werden.

Für die Vogelarten können bei der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG mit Sicherheit (z. B. durch eine so genannte „Bauzeitenregelung“) ausgeschlossen werden.

3 Planungskonzept

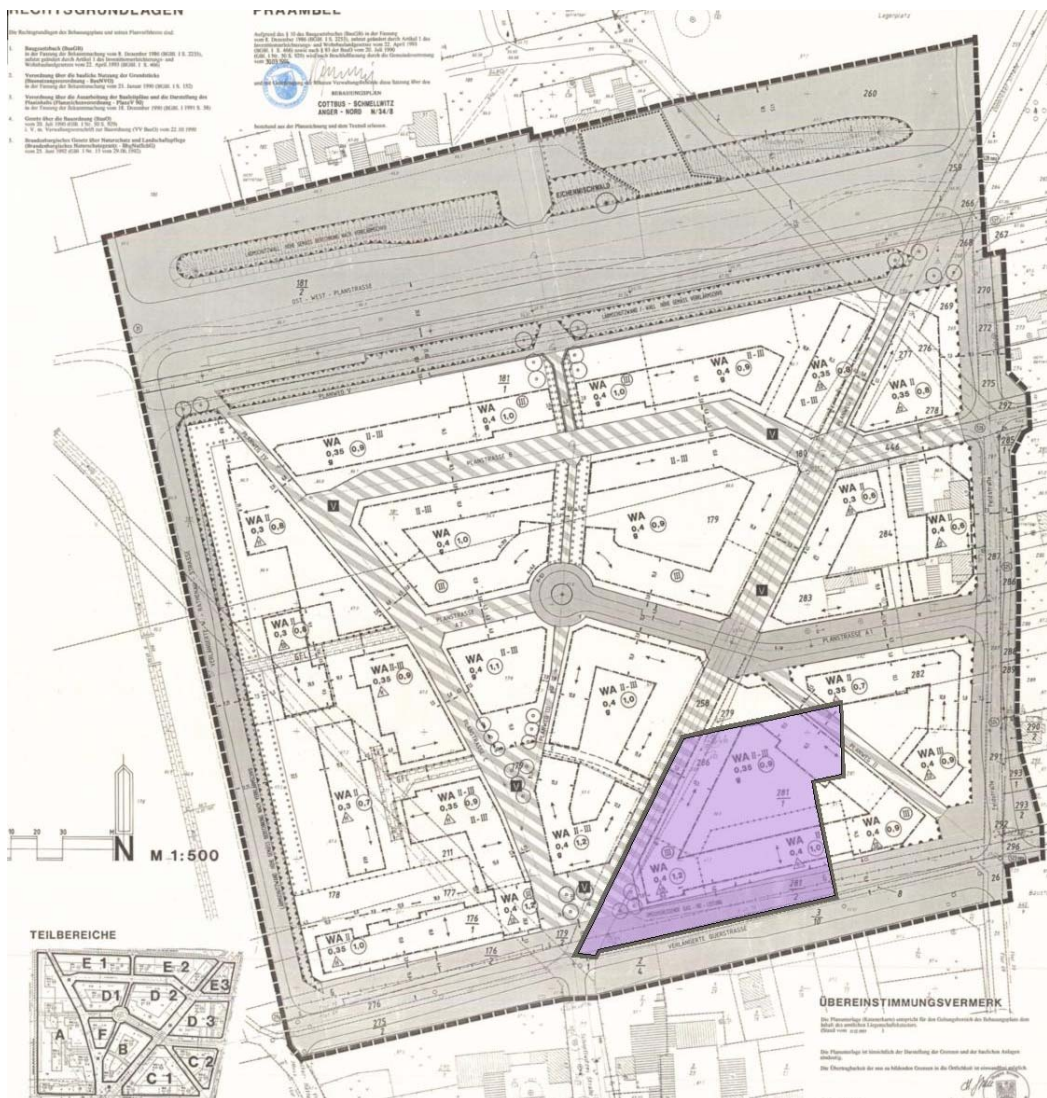
Mit der Planänderung wird das ursprüngliche Ziel, die Flächen nördlich des ehemaligen Dorfes Schmellwitz als kompaktes städtisches Wohngebiet zu entwickeln, grundsätzlich beibehalten.

Die mit dem B-Plan festgeschriebenen Randbedingungen für die Entwicklung sollen allerdings flexibler formuliert werden. Das ursprüngliche Leitbild, eine nur Straßen begleitende kleinstädtische geschlossene Bebauung zuzulassen, wird zu Gunsten einer größeren Vielfalt aufgegeben.

Weiterhin soll hier aber kein klassisches Eigenheimgebiet mit frei stehenden Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhaus entstehen. Für eine solche Bauaufgabe stehen in der Stadt ausreichend Flächen zur Verfügung.

4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Nachfolgend werden die Festsetzungen für das Änderungs-Plangebiet erläutert.



Planteil
Ursprungs-B-Plan

Die aktuelle Planung betrifft den mit C 1 gekennzeichneten Teilbereich im Süden des Ursprungs-B-Plan
Ursprungs-B-Plan „Schmellwitz Anger Nord“ aus dem Jahr 1994.

4.1 Geltungsbereich

Das Änderungs-Plangebiet liegt in der Gemarkung Schmellwitz und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück 636 der Flur 70
- im Westen durch die Schmellwitzer Straße
- im Süden durch das Flurstück 26 der Flur 69 (Querstraße)
- im Osten durch die Flurstücke 281/4 und 281/5 der Flur 70.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte zu den benachbarten Baugrundstücken und im Bereich der Querstraße entsprechend den Flurstücksgrenzen.

Im Westen verläuft der Geltungsbereich jeweils etwa in der Straßenmitte.

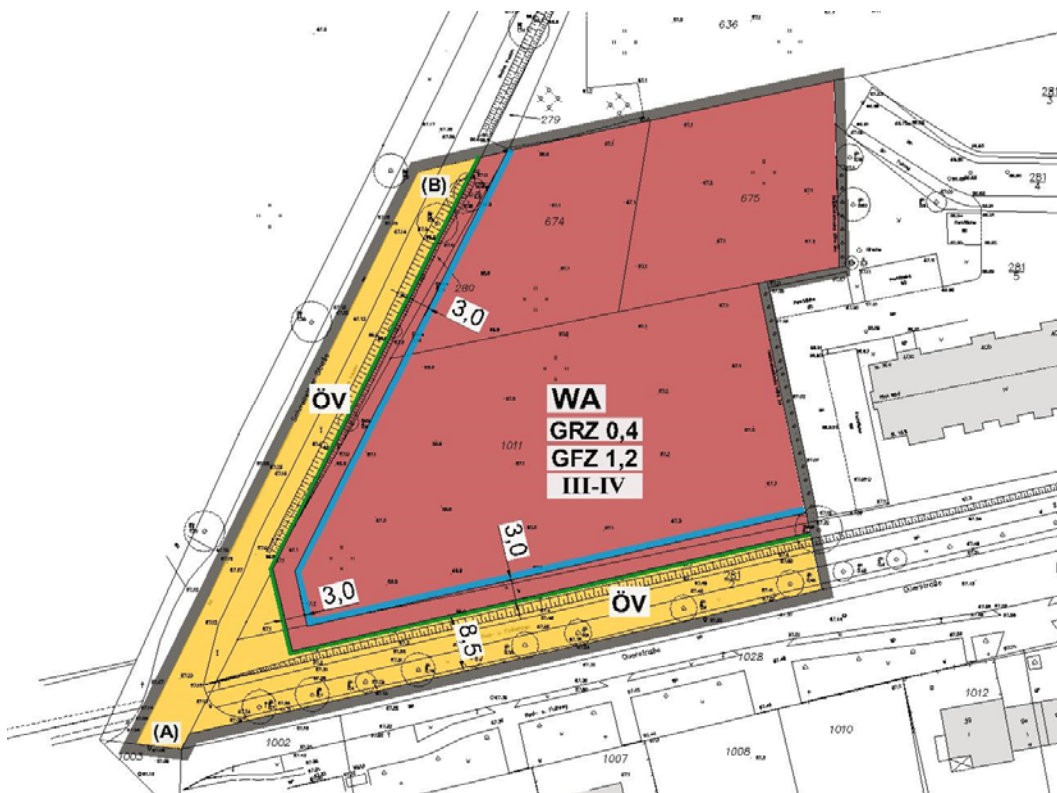
Der Geltungsbereich ist im Bereich der Schmellwitzer Straße, da er nicht Flurstücksgrenzen folgt, durch **Angabe der Koordinaten vermasst**.

	Ostwert	Nordwert
Punkt (A)	454115,5981	5737629,7012
Punkt (B)	454156,9380	5737713,6901

Folgende Flurstücke sind von der Planung betroffen (Stand Juli 2018).

Gemarkung: Schmellwitz, Flur: 70

Flurstücke 280, 281/2 (tw. Querstraße), 674, 675, 2007 (tw. Schmellwitzer Straße) und 1011



Die Grundstücke im Plangebiet sind von der Schmellwitzer Straße bzw. von der Querstraße aus erschlossen. *Verkehrsflächen*

Die Straßenbegrenzungslinie der Schmellwitzer Straße wird abweichend vom ursprünglichen B-Plan neu bestimmt. Sie verläuft auf der bestehenden Flurstücksgrenze zum bestehenden Straßengrundstück. Sie rückt damit, verglichen mit dem „Alt-B-Plan“, rund 2 m in Richtung Südosten.

Insgesamt ist ein Straßenraumprofil von mindestens 11 m Breite erforderlich. Auf der Südostseite, also im Geltungsbereich, wird eine Versickerungsmulde eingeordnet bzw. eine solche ist teilweise bereits vorhanden.

Im Gegenzug wird das ursprünglich geplante Profil der Querstraße zu Gunsten der Baugebietsfläche reduziert. Die Straßenbegrenzungslinie verschiebt sich um rund 3,8 m nach Süden. Sie bildet die zukünftige Flurstücksgrenze zwischen den privaten Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßengrundstück.

Damit liegen die bestehende Fahrbahn, der Fußweg einschließlich Baumreihe und ein angrenzender Grünstreifen im öffentlichen Raum.

Für die Erschließung wird eine **öffentliche Straßenverkehrsfläche (ÖV)** festgesetzt. Die Schmellwitzer Straße wird nicht (mehr) als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. *Öffentliche Straßenverkehrsfläche*

Die Festsetzung der Verkehrsfläche umfasst das gesamte Straßengrundstück einschließlich Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün u. dgl. Details innerhalb der Verkehrsfläche / des Straßengrundstücks (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn, Straßenbegleitgrün o. dgl.) regelt der B-Plan nicht.

Die Lage und Dimension der Straßenräume sind, soweit die Straßenbegrenzungslinien nicht Flurstücken folgen oder sich an bestehenden Verkehrsanlagen orientieren, im erforderlichen Umfang wie folgt vermassst: **Querstraße 8,5 m**

4.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im ursprünglichen B-Plan war die Art der Nutzung mit „Allgemeinde Wohngebiet“ festgesetzt. *Ursprünglicher B-Plan*

Der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO wurde dabei auf der Grundlage des § 1 BauNVO modifiziert, um

1. die Größe und damit Störfaktoren gebietsversorgender Läden und Schankwirtschaften zu beschränken und nicht störendes Handwerk nur im Ausnahmefall in Allgemeinen Wohngebieten zuzulassen. Damit wird das Ziel der Konzentration der Nichtwohnung auf exponierte und damit stadtbildprägende Flächen verfolgt. Der Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit z.B. von nichtstörenden Gewerbebetrieben erfolgt zur Sicherung der zweckentsprechenden Baulandnutzung und zur Sicherung weitgehender Ungestörtheit des Wohnens.
2. in den vordergründig dem Wohnen dienenden Bereichen eine typische Einlagerung von Nichtwohnnutzungen auf das Erdgeschoß zu beschränken. Damit sollen im Wesentlichen die mit dem Bebauungsplan angestrebten Flächen für eine Wohnnutzung bestimmt werden.

Die Baugebietsfestsetzung als **WA-Gebiet** wird nicht geändert. Der § 4 BauNVO regelt die Zweckbestimmung und bestimmt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. *Planänderung*

Ein „Allgemeines Wohngebiet“ ist nur vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Das Wohngebiet kann also weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten aufnehmen. Diese sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation, der Freizeitgestaltung sowie der Daseinsfür- und Daseinsvorsorge der Wohnbevölkerung dienen.

Das bedeutet, dass das Wohnen im WA-Gebiet vorherrscht und Wohngebäude im Gebiet den Großteil ausmachen müssen.

Im vorliegenden Fall sind weiterhin nur geringe Änderungen des Nutzungskataloges erforderlich.

Eindeutig kein Regulierungsbedarf besteht bei folgenden in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen.

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Anlagen für soziale Zwecke
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke

Für nachfolgende Ausnahmen sind ebenfalls keine Abweichungen vom Nutzungskatalog des § 4 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen

Ein Regelungsbedarf ist dagegen für folgende Nutzungen gegeben.

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Die ursprüngliche Bevorzugung der Wohnnutzung soll im Interesse einer größeren Flexibilität aufgegeben werden.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird auf das Einzelhandelskonzept der Stadt verwiesen. Außerhalb der ausgewiesenen Versorgungsbereiche sollen nur Nachbarschaftsläden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300 m² zugelassen werden.

Anlagen für sportliche Zwecke können nicht unerhebliche Störungen verursachen. Sie werden ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe sind nicht für das gut erschlossene städtebaulich wichtige Grundstück gebunden. Sie werden am Standort nicht zugelassen.

Für das Plangebiet ergibt sich folgende textliche Festsetzung.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m² zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe sind im Plangebiet unzulässig. *Festsetzung 1*

Hinsichtlich der in einem WA-Gebiet zulässigen Stellplätze und Garagen, Räume für freie Berufe sowie Nebenanlagen sind keine Einschränkungen gegenüber den §§ 12, 13 und 14 der BauNVO erforderlich.

Im Folgenden sind die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Baufeldern tabellarisch zusammengestellt. Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen denen gem. § 4 BauNVO gegenübergestellt.

Nutzungstabelle Allgemeines Wohngebiet

Nutzung	§ 4 BauN-VO		Ursprungs-B-Plan			Plangebiet		
	z	a	z	a	u	z	a	u
Wohngebäude	x		x			x		
der Versorgung des Gebietes dienende Läden bis 300 m² Verkaufsfläche	x			x		x		
der Versorgung des Gebietes dienende Läden über 300 m² Verkaufsfläche				x				x
der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften	x				x	x		
nicht störende Handwerksbetriebe	x			x		x		
Anlagen für kirchliche Zwecke	x		x			x		
Anlagen für kulturelle Zwecke	x		x			x		
Anlagen für soziale Zwecke	x		x			x		
Anlagen für gesundheitliche Zwecke	x		x			x		
Anlagen für sportliche Zwecke	x		x					x
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		x		x			x	
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		x			x		x	
Anlagen für Verwaltungen		x			x		x	
Gartenbaubetriebe		x			x			x
Tankstellen		x			x		x	

Gegenüber der Ursprungsfassung ergeben sich nur für folgende Nutzungen Änderungen

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen

4.4 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.

Im ursprünglichen B-Plan ist die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß im Süden mit 0,4 und für den Nordteil mit 0,35 festgesetzt. *Ursprünglicher B-Plan*

Zusätzlich zur GRZ ist die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) für die Bauflächen geregelt. Sie liegt zwischen 0,9 im Norden und 1,0 bzw. 1,2 im Süden.

Die zulässigen Höhen sind durch das Festsetzen der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. An der Querstraße sind maximal zwei Vollgeschosse, im Nordteil zwei bis drei Vollgeschosse und am Knoten Schmellwitzer Straße / Querstraße zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt.

Die in § 19 Abs. 4 BauNVO formulierten gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten für die festgesetzte GRZ wurden nicht eingeschränkt. Hinsichtlich der Höhe waren Ausnahmen möglich.

Die entsprechenden Regelungen werden Änderungs-Plangebiet nicht grundsätzlich geändert. *Planänderung*

Im Plangebiet wird die maximal zulässige Grundfläche weiterhin über die GRZ bestimmt. Auf die Differenzierung im Gebiet wird verzichtet. Für das gesamte Gebiet wird einheitlich eine **GRZ von 0,4** als Obergrenze festgesetzt. *Grundflächenzahl (GRZ)*

Zur Höhenbestimmung werden die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und eine Mindestzahl festgesetzt. *Zahl der Vollgeschosse*

Hier wird auf eine unterschiedliche detaillierte Regelung für relativ kleine Teilbereiche, wie im „alten“ B-Plane verzichtet. Es gibt eine einheitliche Regelung für das Gesamtgebiet.

Östlich angrenzend an das Plangebiet besteht bereits ein viergeschossiges Wohngebäude. Entsprechend wird die Zahl der Vollgeschosse bei vier gedeckelt. Als Untergrenze wird ein dreigeschossiges Gebäude gesehen.

Die **Zahl der Vollgeschosse** im Plangebiet wird mit drei bis vier (**III-IV**) bestimmt.

Diese Regelung lässt formal (zunächst) keine Gebäude zu, die in Teilen eine geringere oder größere Höhe aufweisen. Staffelgeschosse, ein eingeschossiger Anbau o. dgl. wären nicht möglich. *Ausnahme*

Das ist aber nicht beabsichtigt. Die Gebäude sollen im Wesentlichen, die geforderte Höhe aufweisen, aber im Sinne der angestrebten Flexibilität der Bestimmungen des B-Planes nicht starr.

Wie schon im Ursprungs-B-Plan ist, um ungewollte Härten auszuschließen, eine Ausnahmeregelung erforderlich.

Im allgemeinen Wohngebiet sind, abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, ein zusätzliches Vollgeschoss oder weniger Vollgeschosse zulässig, wenn die Abweichung jeweils maximal zwei Drittel der Grundfläche des Gebäudes umfasst. *Festsetzung 2*

Rechtsgrundlage für die Ausnahme ist § 16 Abs. 6 BauNVO, der nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung zulässt.

Die Obergrenze für die **GFZ** wird mit **1,2** festgesetzt, um die Obergrenzen des § 17 BauNVO einzuhalten. *Geschossfläche (GFZ)*

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Ursprungs-B-Plan war die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Baugrenze bzw. Baulinie nahe der jeweiligen Straße und einer rückwärtigen Baugrenze festgesetzt. Die Bebauungstiefe war damit allgemein mit maximal 13,5 m festgelegt. Das Innere des Quartiers sollte von Bebauung frei gehalten werden. Es war praktisch nur eine straßenbegleitende Blockrandbebauung möglich. *Ursprungs-B-Plan*

Das „enge Korsett“ des Ursprungs-B-Planes hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche wird im Interesse einer größeren Vielfalt der zulässigen Bebauungsstrukturen verlassen. Auf das Festsetzen von Baulinien wird vollständig verzichtet. *Baugrenze*

Es wird nur eine **Baugrenze** entlang der öffentlichen Straßen mit einem einheitlichen **Mindest-Abstand zur Straße von 3 m** vorgegeben. Auf eine rückwärtige Baugrenze wird verzichtet.

4.6 Weitere Planungsgegenstände

Die nachfolgenden Bestimmungen sind für den Geltungsbereich zusätzlich Gegenstand des ursprünglichen B-Planes. *Ursprünglicher B-Plan*

Mit wenigen Ausnahmen an den Straßenknoten, wo eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt war, war eine geschlossene Bauweise vorgegeben. *Bauweise*

Im Süden an der Querstraße war eine offene Bauweise ausschließlich mit Hausgruppen

vorgegeben.

Die Stellung der Gebäude war unterschiedlich als Trauf bzw. Giebelstellung durch das Festlegen der Hauptfirstrichtung bestimmt. *Stellung der Gebäude*

An der Querstraße waren zeichnerisch die Grundstückszufahrten vorgegeben. *Einfahrtbereich*

Tierhaltung war durch Text ausgeschlossen. Offene Stellplätze sollten nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Garagen waren nur als Hallen- oder Einzelgarage im Keller- bzw. Erdgeschoss zugelassen. *Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen*

Es ist im Gebiet, auf der Grundlage der bestehenden entsprechenden Satzung, die Wärmeversorgung ausschließlich über die zentrale Fernwärmeversorgung zulässig. *Fernwärme*

Auf Grund der vielfältigen und strikten Bestimmungen des B-Planes waren zu einigen Festsetzungen Ausnahmenmöglichkeiten definiert. *Ausnahmen*

Gegenstand des Ursprungs- B-Planes sind umfangreiche „grünordnerische Festsetzungen“. Diese betreffen u. a. folgende Themenbereiche *Grünordnung*

- Gestaltung der Freianlagen einschließlich der Vorgärten
- Minderung von unnötigen Flächenversiegelungen
- Fassadenbegrünungen
- Pflanzgebote für Bäume als Ausgleich (je 250 m² angefangene Nettobaufläche ein Baum)
- Pflanzgebote für Straßenbäume (Schmellwitzer Straße ein Baum je 7 m und Querstraße ein Baum je 10 m)

Für den Planbereich wird auf die umfangreichen und detaillierten Regelungen des Alt-B-Planes verzichtet. *Planänderung*

Das betrifft die Regelungen zur Bauweise, zur Stellung der Gebäude, zu den Einfahrtbereichen sowie zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen.

Hinsichtlich der Festsetzungen zur Grünordnung werden die wesentlichen Regelungen zur Minderung von Eingriffen und die naturschutzrechtliche bedingten Ausgleichsfestsetzungen übernommen. *Grünordnung*

Das Gebot, unnötige Versiegelungen zu vermeiden, wird aufrechterhalten.

Es wird weiterhin zum Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter eine Baumpflanzung in Abhängigkeit von der tatsächlichen Überbauung der Grundstücksflächen festgesetzt.

Damit werden die aus Naturschutzsicht wesentlichen Regelungen des Alt-B-Planes, die auf einem Grünordnungsplan (GOP) fußen übernommen.

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. *Festsetzung 3*

Bei Pflasterungen sind die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, unzulässig.

Die Ausgleichspflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken wird von der zulässigen Versiegelung abhängig gemacht. Bisher war ein Baum je 250 m² „angefangene Nettobaufläche“ zu pflanzen. Was unter dem Begriff Nettobaufläche zu verstehen ist, ist nicht eindeutig geregelt. Besser wird auf die zulässige Überbauung, die durch die GRZ klar bestimmt ist, abgestellt

Auf den Baugrundstücken im Baugebiet ist je angefangene 200 m² gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässiger Grundfläche ein Laubbaum der Mindestqualität 18/20 zu pflanzen. *Festsetzung 4*

Das bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 zwei Bäume je 1000 m² Grundstücksfläche zu pflanzen sind. Das bedeutet, dass innerhalb des Plangebietes insgesamt mindestens neun Bäume zu pflanzen sind, was zumutbar ist.

4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden Bestimmungen auf der Grundlage der BbgBO sind für den Geltungsbereich zusätzlich Gegenstand des ursprünglichen B-Planes. *Ursprünglicher B-Plan*

Der B-Plan enthält eine Vielzahl von Vorgaben für die Fassadengestaltung. Dies betreffen folgende Themen *Fassaden*

- Gliederung
- Material und Farbgestaltung
- Installationen
- Pflanzgebote

Für die Dächer sind folgende Vorgaben Bestandteil des B-Planes *Dächer*

- Dachneigung
- Dachdeckung und -farbe

Für Werbeanlagen sind u. a. folgende Vorgaben Bestandteil des B-Planes *Werbeanlagen*

- Beschränkung auf die Stätte der Leistung
- Dimensionen
- Warenautomaten

Für die Freiflächengestaltung sind u. a. folgende Vorgaben Bestandteil des Ursprungs-Bebauungsplanes *Freiflächen*

- Pflanzgebote
- Gestaltung der Müllsammelbehälter

Für die Freiflächengestaltung sind u. a. folgende Vorgaben Bestandteil des B-Planes *Einfriedungen*

- Art der Einfriedung

Auf Festsetzungen zur Gestaltung auf der Grundlage der BbgBO wird mit Verweis auf das Zurückhaltungsgebot verzichtet.

4.8 Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise verweisen weiterhin auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. *Hinweise*

Im Geltungsbereich kann das Vorhandensein von Bodendenkmale nicht ausgeschlossen werden. Es muss mit dem Vorhandensein von Funden gerechnet werden.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gem. §11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte 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 abgabepflichtig. *Bodendenkmale*

Anhang

Flächenbilanz

Kategorie	Bestand in m ²	Planung in m ²	Veränderung
Wohngebiet	0	4.327	+4.327
Brache	4.210	0	-4.210
Verkehr	1613	1.496	-190
Summe	5.823	5.823	+ / - 0

Versieglungsbilanz

Fläche WA-Gebiet 4.327 m²
zulässige GRZ 0,4 Zulässige Überbauung 1.731 m²
zuzüglich 50% für Nebenanlagen, Stellplätze, ... 865 m² (aber Versiegelungsgrad maximal 70%)