

Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Folgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden als unzulässig festgesetzt:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

Flächen für Stellplätze

- 1.2 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücks-flächen zulässig. Sämtliche Stellflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau zulässig. Ausgeschlossen sind auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern-den Maßnahmen wie Fugenvergruss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierungen und Betonierungen.

2. GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen zu begrünen.
- 2.2 In der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang nachzupflanzen.
- 2.3 In der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind pro Baugrundstück zulässig:
- bauliche Anlagen die der Pflanzenzucht, der Lagerung von Gartengeräten sowie der Holzlagerung dienen, bis zu einem maximalen Volumen von 70 m³ umbauter Raum und einer maximal überbauten Fläche von 30 m²
  - versiegelte Flächen (Wege etc.) in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau, bis zu einer maximalen Fläche von 30 m²
  - Einfriedungen entlang den Grundstücksgrenzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m bestehend aus transparentem Drahtgeflecht und ausschließlich unter Verwendung punktförmiger Fundamente; zwischen der Unterkante des Drahtgeflechtes und dem anstehenden Erdreich sind mindestens 10 cm Abstand vorzusehen

- 2.4 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mindestens 60 heimische, standortgerechte und freiwachsende Gehölze fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandener heimischer Gehölzbestand kann integriert werden. Es sind Pflanzen der Qualität Str. 2xv. 60-100 zu verwenden. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste wird empfohlen.

Pflanzliste (als Empfehlung):

Halbschattenpflanzen:

- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Gemeine Hasel (Corylus avellana)
- Gewöhnliches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Hunds-Rose (Rosa canina)
- Heckenrose (Rosa corymbifera)
- Filz-Rose (Rosa tomentosa)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)

Schattenpflanzen:

- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Gemeiner Faulbaum (Frangula alnus)

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 3.1 Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25-45°. Garagen und Nebengebäude sind ausschließlich mit Flachdächern zu errichten.
- 3.2 Die Traufhöhe wird mit 72,0 – 72,5 m ü. NHN für Doppelhäuser und 71,5 – 72,5 m ü. NHN für Einzelhäuser jeweils als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.
- 3.3 Grundstückseinfriedungen sind als Hecken, aus transparentem Drahtgeflecht oder senkrechter Holzlattung bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Kiefernblick“ zulässig. Ein massiver Sockel ist bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m zulässig.

Hinweise

Die unter 2.4 festgesetzte Ersatzpflanzung ist bis zum Ende des auf den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes folgenden Jahres zu realisieren und dauerhaft zu erhalten. Eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist zu gewährleisten, abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

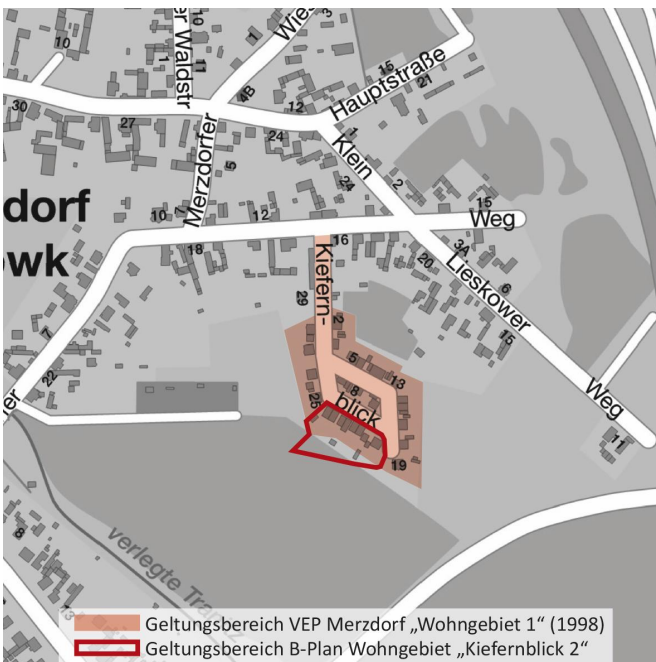
Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) – in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) – zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 25])

Bundesnaturschutzgesetz – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) – in der Fassung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

Planzeichnung



PLANUNTERLAGE

(ohne Festsetzungscharakter)

- II Vorhandene Bebauung mit der Anzahl der Vollgeschosse
- Flurstücksgrenzen
- 625 Flurstücksnummern
- 67,8 Höhenangaben in Metern ü. NHN
- Straßen

Planzeichenerklärung

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO)
- 0,8 Geschossflächenzahl – GFZ (§ 20 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Grünflächen

- Private Grünfläche Zweckbestimmung: Hausgärten mit Nadel- und Laubbäumen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Naturschutz und Landschaftspflege

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Hauptfährstrichtung

Verfahrensvermerke

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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom .....

Cottbus, den ..... Siegelabdruck ..... Unterschrift  
Dipl.-Ing. Hagen Strese und Dipl.-Ing. Jörg Rehs, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Wohngebiet „Kiefernblick 2“ der Stadt Cottbus in der Fassung vom ..... am ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Cottbus, den ..... Siegelabdruck ..... Unterschrift

Ausfertigungsvermerk

Die Satzung über den Bebauungsplan Wohngebiet „Kiefernblick 2“ der Stadt Cottbus in der Fassung vom ....., bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Cottbus, den ..... Siegelabdruck ..... Unterschrift

Bekanntmachungsvermerk

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. .... der Stadt Cottbus ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 und Abs. 2 BauGB) gem. § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) gem. § 44 Abs. 5 BauGB hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am ..... in Kraft getreten.

Cottbus, den ..... Siegelabdruck ..... Unterschrift



Titel:  
**Bebauungsplan der Stadt Cottbus  
Wohngebiet „Kiefernblick 2“**

Plangeber:  
**Stadt Cottbus**  
Am Neumarkt 5  
03046 Cottbus



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

Auftragnehmer:  
**mayerwittig Architekten und Stadtplaner GbR**  
Hubertstraße 7  
03044 Cottbus  
Tel. 03 55 / 28 91 34 0  
E-Mail kontakt@mayerwittig.de

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN

Datum 05.03.2019	Maßstab 1:500	Plangröße 1.189 x 297 mm	Gezeichnet ML / CK
---------------------	------------------	-----------------------------	-----------------------