

Verfälligung, Weitergabe an Dritte, Bekanntmachung oder andere Nutzung
der Angelegenheiten der Stadtverwaltung ist ohne Genehmigung
der Stadtverwaltung untersagt. Die Stadtverwaltung ist nicht
für die Folgen der Nutzung der Angelegenheiten der Stadtverwaltung
verantwortlich. Die Stadtverwaltung ist nicht für die Folgen der
Nutzung der Angelegenheiten der Stadtverwaltung verantwortlich.
Die Stadtverwaltung ist nicht für die Folgen der Nutzung der
Angelegenheiten der Stadtverwaltung verantwortlich.



Planzeichenerklärung (nach PlanZV)

NUTZUNGSSCHABLONE

GRZ	Zahl d. Voll-geschosse
Bauweise	Hausform
Höhe baulicher Anlagen	

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Grundflächenzahl, z.B. 0,3
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse, z.B. 2
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO

OK 8m Höhe baulicher Anlagen, z.B. Oberkante 8 Meter ü. NHN
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO

o Bauweise, z.B. offen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

ED Bauweise, z.B. Einzel- oder Doppelhäuser
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

ÜBERBAUBARE GRUNSTÜCKSFLÄCHEN

Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN

Öffentliche Verkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: Fuß- und Radweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Erhaltung von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

Bestandsgebäude

Flurstücksgrenze und -bezeichnung

Maß in Metern

Höhenbezugspunkt

Böschung

KENNZEICHNUNGEN

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
hier: Gewässerrandstreifen § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Textliche Festsetzungen (Teil B)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO, § 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiete (WA) festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

2. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
Grundflächenzahl
Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 S. 1 und § 19 BauNVO

3. Die Grundflächenzahl in dem Allgemeinen Wohngebiet ist auf 0,3 festgesetzt.

4. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen/Stellplätze und Nebenanlagen ist unzulässig.

Zahl der Vollgeschosse
Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 S. 1 und § 20 Abs. 1 BauNVO

5. Die Zahl der Vollgeschosse in dem Allgemeinen Wohngebiet ist auf maximal zwei festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen
Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 S. 1 und § 18 BauNVO

6. Die Höhe der baulichen Anlagen ist über die Oberkante (OK) definiert. Sie bezieht sich auf das höchstgelegene Teil des Bauwerks, wie die Oberkante der Attika bei Flachdächern oder die Firsthöhe bei geneigten Dächern.

7. Die Oberkante ist in dem Allgemeinen Wohngebiet mit maximal 8 m festgesetzt.

8. Die festgesetzte Höhe darf ausnahmsweise für im Zusammenhang mit der Gebäudenutzung stehende, untergeordnete technische An- und Aufbauten, wie Lüftungs-, solarthermische- und Photovoltaikanlagen überschritten werden. Die Gesamthöhe der Anlage darf dabei 1,5 m nicht überschreiten.

9. Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe wird die Oberkante der Mitte der Erschließungsstraße festgesetzt, von der das jeweilige Baugrundstück erschlossen wird. Ermittelt wird die Höhe senkrecht zur Mitte der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze.

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNSTÜCKSFLÄCHE
Bauweise
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO und § 6 BbgBO

10. Für das Gebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

11. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

12. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

13. Die zeichnerisch festgesetzte zu belastende Fläche ist folgendermaßen zu belasten:
F1 Die Fläche F1 ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Unteren Wasserbehörde zu belasten. Eine Bebauung durch andere ist unzulässig.

VERKEHRSLÄCHEN
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

14. Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt. Sie werden von den angrenzenden Baugebieten durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

15. Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht festgesetzt. Fahrzeuge sind auf den Baugrundstücken in entsprechenden baulichen Anlagen und auf zugehörigen Flächen unterzubringen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Festsetzungen auf Grundlage: § 87 Abs. 9 BbgBO

Hofflächen, Wege und Zufahrten
16. Hofflächen, Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten und dürfen nur in dem Maß versiegelt werden, wie ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert. Das Anlegen von Kies- und Schottergärten ist unzulässig.

KENNZEICHNUNGEN
Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 38 WHG

17. Es ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m zur Böschungskante einzuhalten. Eine Bebauung der Flächen ist unzulässig.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
18. Die bestehenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Hinweise

Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09. November 2018 verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der Verordnung, unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Denkmalschutz
Funde bei Erdarbeiten sind unverzüglich beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Rechtsvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18]).

Verfahrensvermerke

Vermerk über den Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan „Wohngebiet Welzower Straße“ in der Fassung vom _____ wurde am _____ von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus / Chósebuz als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Cottbus, den Siegel
Unterschrift

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans „Wohngebiet Welzower Straße“ in der Fassung vom _____ und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus / Chósebuz vom _____ übereinstimmt.

Cottbus, den Siegel
Unterschrift

Bekanntmachungsvermerk
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Stadt Cottbus / Chósebuz am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß §§ 215 Abs. 1 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden.

Cottbus, den Siegel
Unterschrift

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom _____ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Cottbus, den Siegel
Unterschrift

Übersichtsplan

Stadt / Mesto

Cottbus
Chósebuz

Bebauungsplans Nr. S/58/130
Wohngebiet Welzower Straße
(Spremlberger Vorstadt)

Verfahrensstand
Vorentwurf, Stand 17.07.2025
Maßstab 1:1.000

Planverfasser
kollektiv stadtsucht GmbH

Rudolf-Breitscheid-Straße 72
03046 Cottbus

Plangeber
Stadt Cottbus / Chósebuz
Fachbereich Stadtentwicklung

Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus