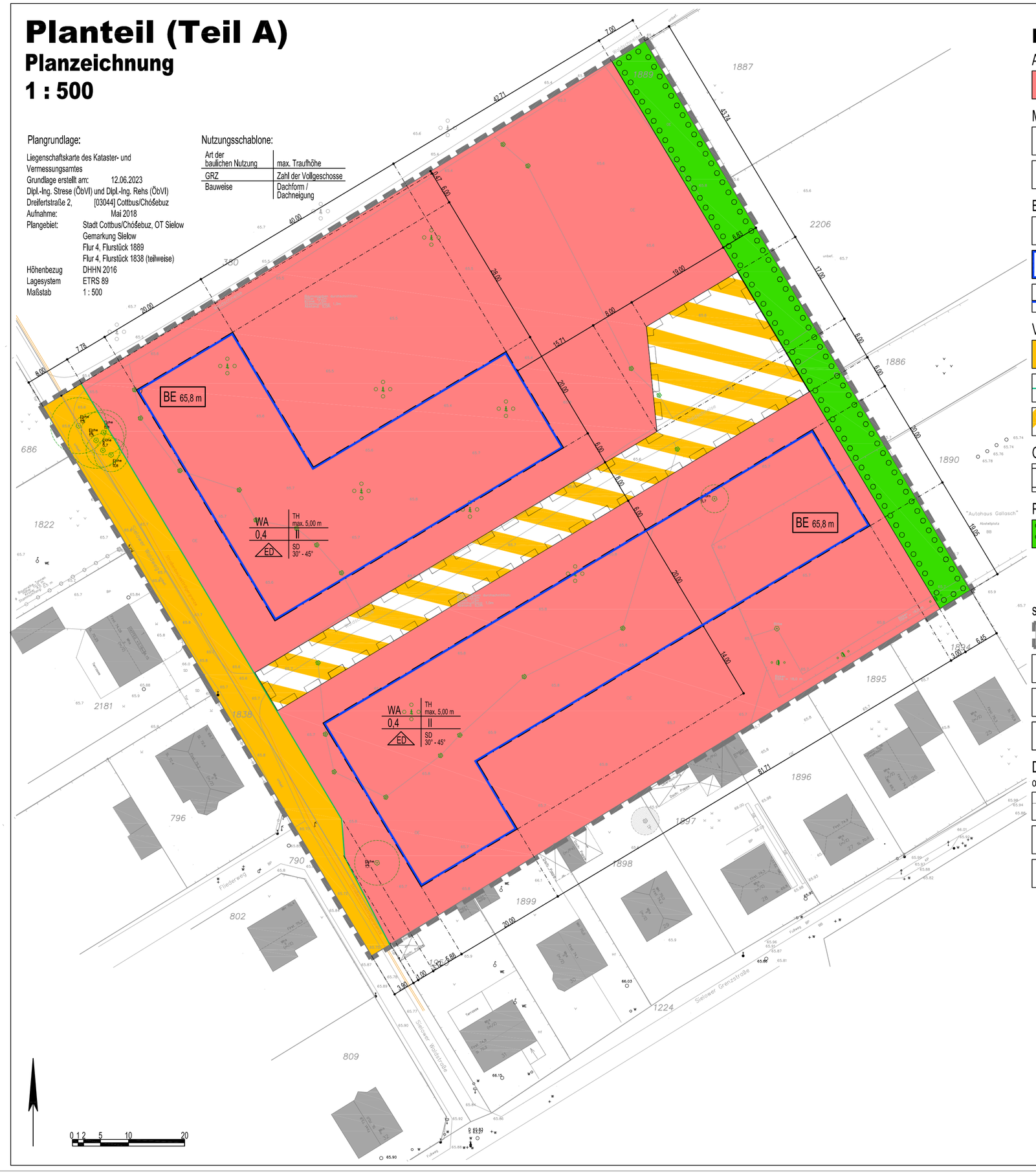
Planteil (Teil A)

Planzeichnung

1 : 500



Plangrundlage:

Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes
Grundlage erstellt am: 12.06.2023
Dipl.-Ing. Stresse (ÖbVI) und Dipl.-Ing. Rehs (ÖbVI)
Dreilerstraße 2, [03044] Cottbus/Chóšebuz
Aufnahme: Mai 2018
Plangebiet: Stadt Cottbus/Chóšebuz, OT Sielow
Gemarkung Sielow
Flur 4, Flurstück 1889
Flur 4, Flurstück 1838 (teilweise)
Höhenbezug DHHN 2016
Lagesystem ETRS 89
Maßstab 1 : 500

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	max. Traufhöhe
GRZ	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachform / Dachneigung

Planzeichenerklärung nach PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

- 0,4 – Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
- II – Zahl der Vollgeschosse; (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 [1] 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- ED – offene Bauweise (§ 22 [2] BauNVO) es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 [1] BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 [3] BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 [1] 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Straßenverkehrsfläche

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 [1] 21 BauGB)

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

Pflanzgebot (§ 9 [1] 25a BauGB)

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, private Grünfläche

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 [7] BauGB)
- TH 5,00 m – Traufhöhe - max. 5,00 m über der Bezugsebene
- BE 65,8 m – Bezugsebene, Höhe nach DHHN 2016
- SD 30° bis 45° – Dachform - Satteldach Dachneigung min. - max.

Darstellung der Planungsgrundlage
ohne Festsetzungscharakter

- 802 – vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- vorhandene Bestandsgebäude
- Planzeichen nach amtlichem Lageplan

Textteil (Teil B)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - WA -
Auf der Grundlage des § 1 Abs.5 BauNVO sind abweichend von § 4 Abs.3 BauNVO unzulässig:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1, 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) - GRZ -
Die GRZ ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.
Überschreitungen der GRZ gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 sind unzulässig (§ 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO).
Für die Ermittlung der GRZ ist die Anwendung der DIN 1986-100:2016-12 (Tabelle 9 - Abflussbeiwerte) unzulässig.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) und Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Auf der Grundlage des § 16 Abs.2 BauNVO ist die Höhe baulicher Anlagen durch zeichnerische Festsetzung der Vollgeschosszahl und durch Festsetzung der Traufhöhe jeweils als Höchstmaß bestimmt. Auf der Grundlage des § 18 Abs.1 BauNVO, I.V.m. § 9 Abs.2 BauGB ist die maßgebende Geländeoberfläche als Bezugsebene in m DHHN 2016 bestimmt.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1, 1 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Bauweise (§ 22 BauNVO)
Auf der Grundlage des § 22 Abs.2 BauNVO ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern als Formen der offenen Bauweise zulässig. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist 1 Wohnung zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Auf der Grundlage des § 23 Abs.1 BauNVO sind Wohngebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf der Grundlage des § 23 Abs.5 BauNVO sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1, 4 BauGB)

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß § 12 Abs.2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

a) Bepflanzungen

Je angefangene 200 qm privater Grundstücksfläche sind ein Laubbaum aus der Hauptartenliste A als Hochstamm oder alternativ 10 Laubsträucher aus Hauptartenliste B zu pflanzen. Je min. 1 Baum (Hochstamm) ist in einem Streifen von 6 m Tiefe entlang öffentlicher oder privater Straßenverkehrsflächen zu pflanzen. Der jeweils genaue Standort der Baumpflanzungen ist in der jeweiligen Außenanlagenplanung festzulegen. Bei Abgang ist artengerechter Ersatz zu pflanzen.

b) Hauptartenlisten

Hauptartenliste A
- Gemeine Esche - fraxinus excelsior
- Auen-Traubenkirsche - prunus padus
- Rotblühende Rosskastanie - aesculus carnea
- Schwarzerle - alnus glutinosa
- Walnuss - jugians regia "Franquette" u. "Parisiene"
- Hainbuche - carpinus betulus
- Eberesche - sorbus aucuparia

Hauptartenliste B
- Hasel - corylus avellana
- Gemeiner Hartriegel - cornus sanguinea
- Rote Johannisbeere - ribes rubrum spec.
- Schwarze Johannisbeere - ribes nigrum spec.
- Gemeiner Schneeball - viburnum opulus
- Hunds-Rose - rosa canina
- Gelbe Rose - rosa foetida
- Stachelbeere - ribes uva-crispa in Sorten
- Himbeere - rubus idaeus in Sorten
- Sauerdorn - berberis spec.
- Kleines Immergrün - vinca minor

c) Versiegelungen

Befestigungen der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen, Wege, Zufahrten, Stellplätze, Abstell- sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Der obere Abschluss der nicht überdachten PKW-Stellflächen ist aus Rasengitter oder Öko-Pflaster herzustellen.
Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterschüttungen sowie Schottergärten sind unzulässig.

d) Versickerung von Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen ist über Sickermulden zu versickern. Das unbelastete Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist auf diesen flächig zu versickern.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

3.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten (i.V.m. § 9 BbgBO)

Für Haupt- (Wohn-) gebäude: Satteldach - Dachneigung 30° - 45°.
Für eingeschossige Haupt- (Wohn-) gebäude ist ausnahmsweise zulässig:
Walmdach - Dachneigung max. 20°.
Für Nebenrgebäude, Garagen, überdachte Stellplätze sind ausnahmesweise zulässig:
Flachdach / Pultdach.
Als Dachaufbauten sind Zwerchhäuser und stehende Gaupen zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf je Dachfläche eine Breite von 50% der jeweiligen Trauflänge nicht übersteigen. Dacheinschnitte sind zulässig. Der Abstand zu den Giebelwänden darf jeweils 1,25 m nicht unterschreiten.

3.2 Anzahl Stellplätze (i.V.m. § 87 BbgBO)

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus/Chóšebuz.

3.3 Anlagen der Außenwerbung (i.V.m. § 10 BbgBO)

Anlagen der gem. § 10 Abs.2 BbgBO zulässigen Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der gewerblichen/freischaffenden Leistung i.V.m. der Außenwand im Erdgeschossbereich und nur einmal je gewerblicher/freischaffender Leistung zulässig. Die Größe der Werbefläche darf 0,7 qm nicht übersteigen. Werbeanlagen mit wechselndem Licht, Lauflichtanlagen und Laserwerbung sind auf der Grundlage des § 87 BbgBO unzulässig.

3.4 Einfriedungen (i.V.m. § 9 BbgBO)

Einfriedungen sind mit einer max. Höhe von 1,50 m über dem angrenzenden Gelände zulässig.
Sie sind aus naturfarbenem Holz oder als frei wachsende Hecken zulässig. Maschendrahtzäune sind nur i.V.m. Hecken, Strauchgruppen oder Rankenpflanzen zulässig. Weiteres Stahl- bzw. Metallmaterial und/oder Mauerwerkspfeiler sind nur zur Stabilisierung von Türen und Toren zulässig. Mauern, Sichtschutzwände und Einfriedungen aus Stabmattenzäunen und Stabmattem+Drahtkonstruktionen mit Schotter sind unzulässig.

HINWEISE

1. Belange der natur- und forstrechtlichen Kompensation

Aufgrund Im Bestand befindlicher Waldflächen sind natur- und forstrechtliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen Plangeber und Vorhabenträger vereinbart sind. Die Umsetzung der natur- und forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen ist zwingende Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplanes.

2. Belange des Bodendenkmalschutzes

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landemuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Bodendenkmals zu schützen (§ 11 Abs.3 BbgDSchG).

3. Belange der Kampfmittelbeseitigung

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die fundstelle gemäß § 2 KampfmVO unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Es ist verboten entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.

4. Belange des Bauordnungsrechts

Auf der Grundlage von aktuellen Baugrundgutachten sind grundstücksbezogene Versickerungsnachweise zu erstellen. Dazu sind das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Brandenburgliche Wassergesetz (BbgWG) und weitere einschlägige Vorschriften zu beachtet.

5. Belange des Bauordnungsrechts

Verstöße gegen die gemäß § 87 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festzungen über die äußere gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Verfahrensvermerke

Vermerk über den Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan _____ in der Fassung vom ____.____.._____ wurde am ____.____._____ von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chóšebuz als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Cottbus, den ..... Siegel .....
Unterschrift

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans "Wohnen am Sielower Waldweg" in der Fassung vom ____.____._____ und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chóšebuz 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/Chóšebuz 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 dem Stand vom ____.____._____ und weist die planungsrelevanten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Cottbus, den ..... Siegel .....
Unterschrift

Übersichtsplan

Stadt / Mesto
Cottbus
Chóšebuz

Vorhabenbezeichnung
Bebauungsplan
"Wohnen am Sielower Waldweg"

Verfahrensstand
Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
Datum: 08.09.2025
Maßstab: 1:500

Planverfasser
Dipl.-Ing. Walther, Frank
G.-Hauptmann-Str. 1
[03099] Kolkwitz

Vorhabenträger
Peinelt, Torsten
Sielower Grenzstraße 20
[03055] Cottbus

Plangeber
Stadt Cottbus/ Chóšebuz
Fachbereich Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ