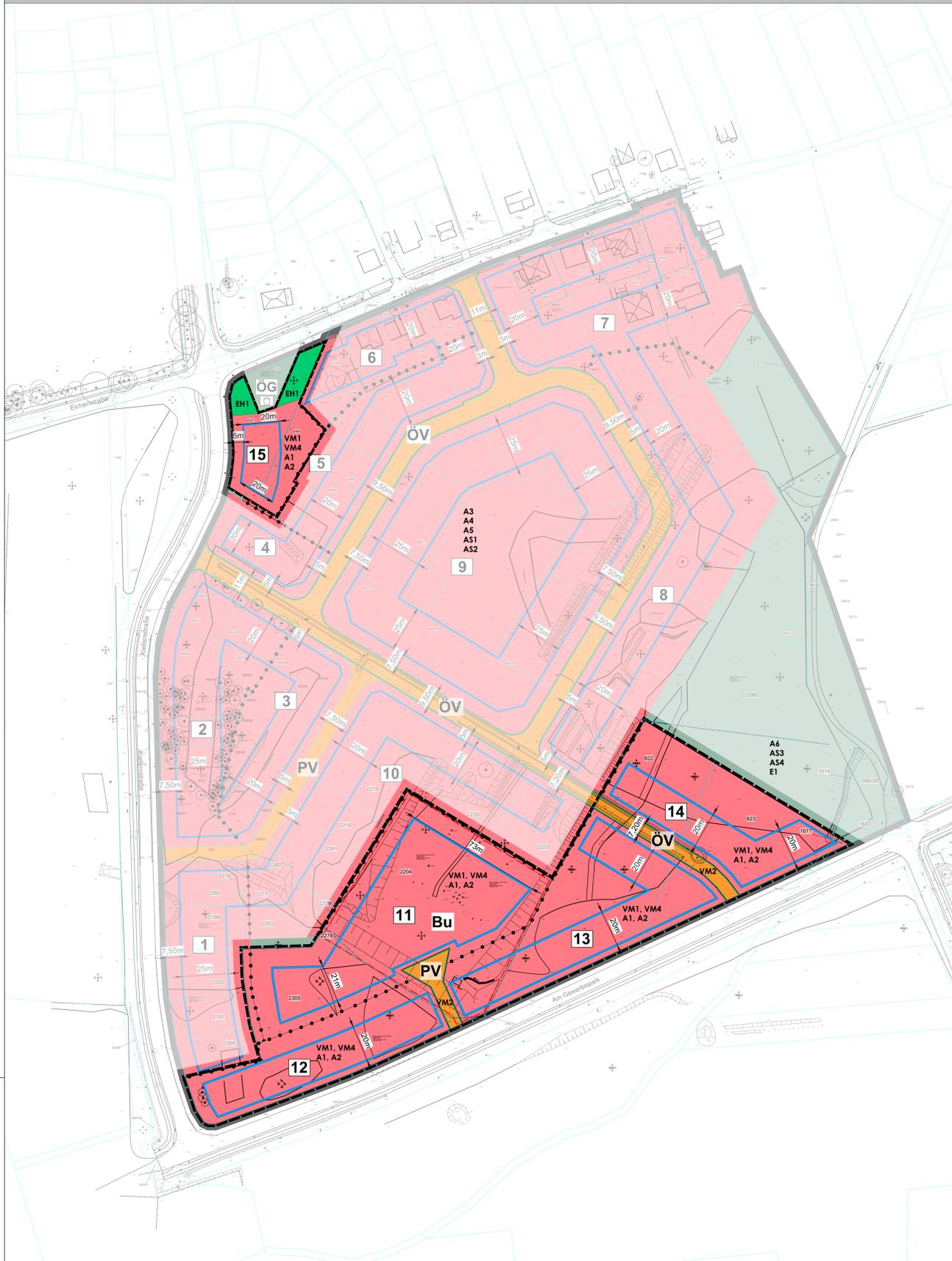


PLANZEICHNUNG (TEIL A)



MABSTAB 1 : 1000 (900 x 1120)



NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSEENTZUNG

Baufeld 11		Baufeld 12		Baufeld 13		Baufeld 14		Baufeld 15	
WA	GRZ 0,4								
I	TH _{max} 5,0m	II	TH _{max} 5,0m						
o	OKE _{max} 0,8m								
ED	WD,FD	ED	SD,WD	ED	SD,WD,FD	ED	SD,WD,FD	ED	SD,WD,FD
2 Wo	DN 3-25°	2 Wo	DN 22-45°	2 Wo	DN 3-45°	2 Wo	DN 3-45°	2 Wo	DN 3-45°

Lagesystem ETRS89
Höhensystem DHNN2016

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich des Bebauungsplan
- Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan
- Allgemeines Wohngebiet
- GRZ** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- I** Zahl der Vollgeschosse - maximal
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie (Öffentliche Straßenverkehrsfläche)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie (Private Straßenverkehrsfläche)
- Private Straßenverkehrsfläche
- Flächen für Wald
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes (Abgrenzung der Baufelder)
- 12** Bezeichnung der Baufelder
 - o offene Bauweise
- 2 Wo** Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude als Höchstzahl
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- TH_{max}** Traufhöhe als Höchstmaß in Metern
- OKE_{max}** Oberkante Fußboden Erdgeschoss als Höchstmaß
- DN** Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß in Grad
- SD,WD,FD** Satteldach Walmdach Flachdach (auch Krüppelwalmdach)
- ±25m** Bemaßung in Meter
- VM1** Grünordnerische Festsetzungen

KENNZEICHNUNG

Bereich Bunker

HINWEISE

- Hinweise für Maßnahmen, die keinen Bodenbezug haben, weil sie sich außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung befinden oder nicht städtebaulich begründbar sind:**
- VM3 Alle Transport- und Bauarbeiten sind auf Grundlage des Landesimmissionsschutzgesetzes durchzuführen.
 - A3 Pflanzung eines Hains, 1.450 m² im Wohngebiet mit Bäumen und Sträuchern als Klimagehölz und Erholungsfläche. Die Baum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.
 - A4 Ansaat der Hainfläche, 2.250 m², mit an Wildblumen reichen Magerrasen. Die Wildblumen- und Gräserarten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.
 - A5 Pflanzung einer der Grünflächen A3 und A4 umfassenden freiwachsenden Laubstrauchhecke mit einer Länge von 237 m. Die Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.
 - A6 Waldumwandlung zum Mischwald/Erholungswald mit Waldsaum als Vogelnehrgehölz mit der Maßgabe Klimawald und Rückbau der Zaunreikette auf 7.700 m². Die Baum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.
 - AS1 Schichtung von drei Stein-Wurzelstüberhaufen mit einer Größe von jeweils ca. 3 m² in das Hainbiotop (A1).
 - AS2 Einbau von zwei Findlings-Leeseiteinbaufen-Haufwerken mit einer Größe von 2 m² und 4 m².
 - AS3 Anbringen von Nisthilfen für Höhlenbrüter mit Einflugöffnungen
4 Stück d= 24-28 mm,
3 Stück bis 32 mm,
3 Stück bis 45 mm.
 - AS4 Es sind 8 Fledermausgraubaum- und Überwinterungshöhlen (1 FW) und 4 Fledermausnankästen im Baumbestand des östlichen Waldbestandes anzubringen.
 - AS (Bauzielenregelung) Alle bauvorbereitenden Maßnahmen zur Schaffung von Bauflächen sind außerhalb der Brutzeiten (1. März bis 30. September) durchzuführen.
 - E1 Für den Eingriff in die Waldfläche ist die Genehmigung der Forstbehörde erforderlich. Mit der Genehmigung wird festgeschrieben in welchem Flächenverhältnis die Erstaufforstung zu erfolgen hat und welche Forstpflanzen zu verwenden sind. Es ist eine Pflege von 5 Jahren durchzuführen.

Ordnungswidrigkeiten:
Verstöße gegen die gem. § 87 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie das Anlegen von Schottergärten werden gem. § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Bodendenkmal:
1. Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen und Funde (Steinsetzungen, Verfübungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT, Wünsdorf (Tel. 033702 2111407, Fax. 033702 2111601) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

2. Die Fundstätte ist mindestens 1 Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

3. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

4. Zudem ist gem. § 7 Abs. 3 BbgDSchG und nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, eine archäologische Fachfirma, zu Lasten des Verursachers, mit der Durchführung der archäologischen Dokumentation und Bergung zu beauftragen.

5. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Kampfmittel:
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf verwiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Artenschutz
Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Bodenbrüter, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Art der baulichen Nutzung
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauNVO
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m² allgemein zulässig. Anlagen für kirchliche Zwecke sind nur als Ausnahme zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
Die Mindestgröße der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten beträgt 600 m². Im Plangebiet darf auf Baugrundstücken mit einer Flächengröße unter 1.000 m² und einer festgesetzten GRZ von 0,4, die zulässige GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen um bis zu 10% überschritten werden. Auf Baugrundstücken mit einer Flächengröße über 1.000 m² darf die zulässige GRZ durch diese Anlagen nicht überschritten werden.
Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe wird die Oberkante der Mitte der Erschließungsstraße festgesetzt, von der das jeweilige Baugrundstück erschlossen wird. Erhöht wird die Höhe senkrecht zur Mitte der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO
Garagen und Carports sind, ausgenommen der Baugrundstückflächen zwischen der abschließenden Straßenfläche und Baugrenze, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
Stellplätze, Garagen und Carports dürfen mit ihren rückwärtigen Grenzen in den Baufeldern 12 bis 15 nur bis zu einem Abstand von 35 m von der Straßenfläche, von der das Grundstück erschlossen ist, errichtet werden. Baufeld 11 ist von dieser Regelung ausgenommen.
Hilfsflächen, Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken dürfen nur in dem Maß versiegelt werden, wie ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zurückzuhalten und zu versickern oder einer Nutzung zuzuführen.

Werbeanlagen
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 BauGB
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Die Fläche dieser Werbeanlagen darf insgesamt nicht mehr als 1,5 m² betragen. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 BbgBO
Im Plangebiet sind nur Putzfassaden zulässig, die zu mindestens 80 % mit hell abgetönten Anstrichen oder mit dunkel abgetönten Rot-, Braun- oder Gelbtönen versehen sind. Dachflächen sind mit roten, braunen oder grauen Dachsteinen einzudecken.
In den Allgemeinen Wohngebieten sind flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
VM1 Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, flächig zu versickern.
VM2 Das unbelastete Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist über Sickermulden und Rigolen zu versickern.
VM4 Private Verkehrsflächen, wie Fußwege, Grundstückszufahrten, Stellplätze und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubauen.
EH1 Die Baumgruppen beidseitig des Spielplatzes sind zu erhalten. Sie sind während der Freiräumung und Bebauung des angrenzenden Grundstücks vor Beschädigungen zu schützen.
A1 Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind wasserunfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu begrünen.
A2 Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum oder 20 Laubstrucher zu pflanzen. Die Baum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

Hauptartenliste
Maßnahme A1 A4
Landschaftsrasen (Gemeine Nachtkerze, Natternkopf, Weg-Warte, Scabiosen-Flockenblume, Odermennig, Blaue Lupine, Heide-Nele, Sand-Strohblume, Besenrauke, Wermut, Scharfer Hahnenfuß, Wiesen-Salbei, Echtes Barrenkraut, Schmalblättriger Doppelsame, Huflattich, Aufrechtes Fingerkraut, Echte Goldrute, Kleines Wiesenschnepf, Heide-Nele, Eichel, Weißes Einkeimle, Hopfenklee, Miffler Klee, Gemeiner Hornklee, Wilde Möhre, Futter Esparsette, Rantarn, Tüpfel-Johanniskraut, Schierlings-Reiherschnabel, Kleine Bibernelle, Acker-Hornkraut, Taubenkopf-Leimkraut, Nickendes Leimkraut, Lämmersalat, Echtes Tausendgüldenkraut, Gemeiner Andorn, Gemeiner Hahntanz, Gemeine Schafgarbe, Gemeines Leimkraut, Acker-Wilwenblume, Rundblättrige Glockenblume, Gemeiner Feinstroh, Wiesen-Margerite, Gemeine Eberwurz, Gemeine Flockenblume, Wiesen-Bockbart, Gemeines Habichtskraut)
20 g/m²
+8 g/m²

Maßnahme A2
Winterlinde (*Tilia cordata*), Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Steil-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eingiffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Europ. Platanenblüthen (*Eucalyptus europaea*), Gemeiner Hartfistel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Graugrüne Rose (*Rosa dumalis*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Apfel (*Malus domestica*), „Balkenapfel“, „Charasmowsky“, „Crancels“, „Danziger Kantapfel“, „Elsbar“, „Goldparnäne“, „Grahams Jubiläum“, „Gravensteiner“, „Häsenkopf“, „Jakob Lebel“, „James Grieve“, „Jonathan“, „Kaiser Wilhelm“, „Nelkenapfel“, „Ontario“, „Weißer Klarapfel“)
Röhre („Alexander Lucas“, „Butterbime“, „Clapps Lebling“, „Gute Graue“, „Gute Luise“, „Wilhelm Christ“, „Zuckerkuchen“)
Sauerkirchse („Köröser Weichsel“, „Ludwigs Frühe“, „Morellenfeuer“, „Rote Maltsirchse“, „Schottenmorelle“)
Pflaume (Hauszweitsche: „Anna Späth“, „Große Grüne Reneklade“, „Bühler Frühzweitsche“, „Kirkus Pflaume“, „Königin Viktoria“, „Mirabelle von Nancy“, „Ornatopflaume“, „Presider“, „Wangenheims Frühzweitsche“, „Späling“)
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum* spec. (*Ribes rubrum*; „Rote Vierländer“, „Jonkheer van Tets“, „Heinemanns Rote Spätsäse“)
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum* spec. (*Ribes nigrum*; „Lissi“)
Stachelbeere (*Ribes uva-crispa* spec. (*Ribes uva-crispa*; „Rote Triumphbeere“, „Weiße Triumphbeere“)
Himbeere (*Rubus idaeus* spec. (*Rubus idaeus*; „Golden Queen“, „Meeker“)
Brombeere (*Rubus fruticosus* spec. (*Rubus fruticosus*; „Dirksen Thomles“, „Wilsons Frühe“)

Maßnahme A3
Winterlinde (*Tilia cordata*), Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Steil-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Gemeiner Hartfistel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Hecken-Rose (*Rosa corymbifera*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Eingiffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Maßnahme A4
Gemeiner Hartfistel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Hecken-Rose (*Rosa corymbifera*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Spiere (*Spiraea nipponica*), Flieder (*Syringa vulgaris*)
Maßnahme A6
Edelekastanie (*Castanea sativa*), Gleditschie (*domenlos*) (*Gleditsia triacanthos*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Herbstflammen-Ahorn (*Acer x freemanii*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Blumen-Esche (*Fraxinus omus*), Espe (*Populus tremula*), Südlicher Zürgelbaum (*Celtis australis*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Scharlach-Eiche (*Quercus coccinea*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Rot-Eiche (*Quercus robur*), Schnurbaum (*Sophora japonica*), Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Mehlsbeere (*Sorbus aria*), Silberweide (*Salix alba*), Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Hasel (*Corylus avellana*), Bastardindigo (*Amorpha fruticosa*), Erbsenstrauch (*Caragana arborescens*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Hundrose (*Rosa canina*), Feilsdorn (*Ameletanther spicata*), Eingiffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Eingiffliger Weißdorn (*Crataegus*), Gemeiner Hartfistel (*Cornus sanguinea*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Zwerg-Vogelbeere (*Aronia melanocarpa*)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am TT.MM.JJJJ von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.
Cottbus, den..... (Siegel)
Der Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Cottbus, den..... (Siegel)
Der Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 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 TT.MM.JJJJ im Amtsblatt XY für die Stadt Cottbus öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfragen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Cottbus, den..... (Siegel)
Der Oberbürgermeister

KATASTERVERMERK

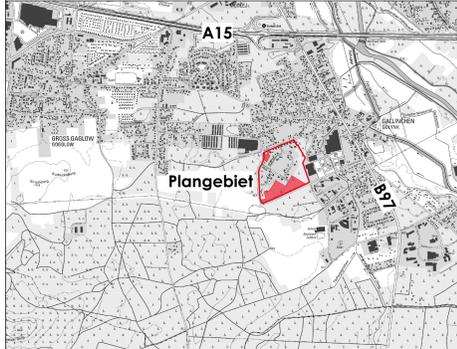
Katastervermerk
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit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

Cottbus, den..... (Siegel)
ÖbVI Dipl.-Ing. Stresse

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Bebauungsplanverfahren erfolgt gemäß:
- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
 - Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
 - Bauordnungsverordnung (**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.
 - Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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]).

ÜBERSICHTSPLAN



Stadt Cottbus
Gallinchen
Bebauungsplan
Waldparksiedlung
VORENTWURF Stand 01.12.2023

kollektiv stadt sucht

Stadt Cottbus
Fachbereich Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

kollektiv stadt sucht GmbH
Rudolf-Breitscheid-Straße 72
03046 Cottbus
www.kollektiv-stadt sucht.com