

Bebauungsplan „Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“

Stadt Cottbus/Chóšebuz



Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet | o. M.

(Kartengrundlage: Geoportal Cottbus/Chóšebuz, <https://geoportal.cottbus.de/cottbus/cardoMap.aspx>)

Textliche Festsetzungen

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Verfahrensstand: Vorentwurf

Cottbus/Chóšebuz, 19.04.2023 mit Ergänzungen vom 31.08.2023



Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 300 m² zulässig.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Größe der Baugrundstücke

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die Größe der Baugrundstücke 900 m² nicht unterschreiten und 1.100 m² nicht überschreiten.

3. Verkehrsflächen

- 3.1 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zwischen den Punkten A und B sowie B und C stellt zugleich die Straßenbegrenzungslinie dar.

4. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind in einer Tiefe von 6,0 Metern, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, gem. textl. Festsetzung 3.1, Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- 5.1 Innerhalb der mit einem Geh- Fahr- und Leistungsrecht gekennzeichneten Flächen d-e-f-g-d sind jeweils zwischen den Linien d-e und f-g durchgängig mindestens 3,0 m breite Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 liegenden Baugrundstücke sowie der zuständigen Erschließungsträger zu belasten.

Grünordnerische Festsetzungen

6. Allgemeine Wohngebiete

- 6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist pro 550 m² angefangener Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum der Mindestqualität StU 14/16 zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 40 m² nur mit Walm-, Krüppelwalm- oder Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 20° und höchstens 50° zulässig.

8. Ausschluss von Schottergärten

- 8.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 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. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu erhalten.



Rechtsgrundlagen

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

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])