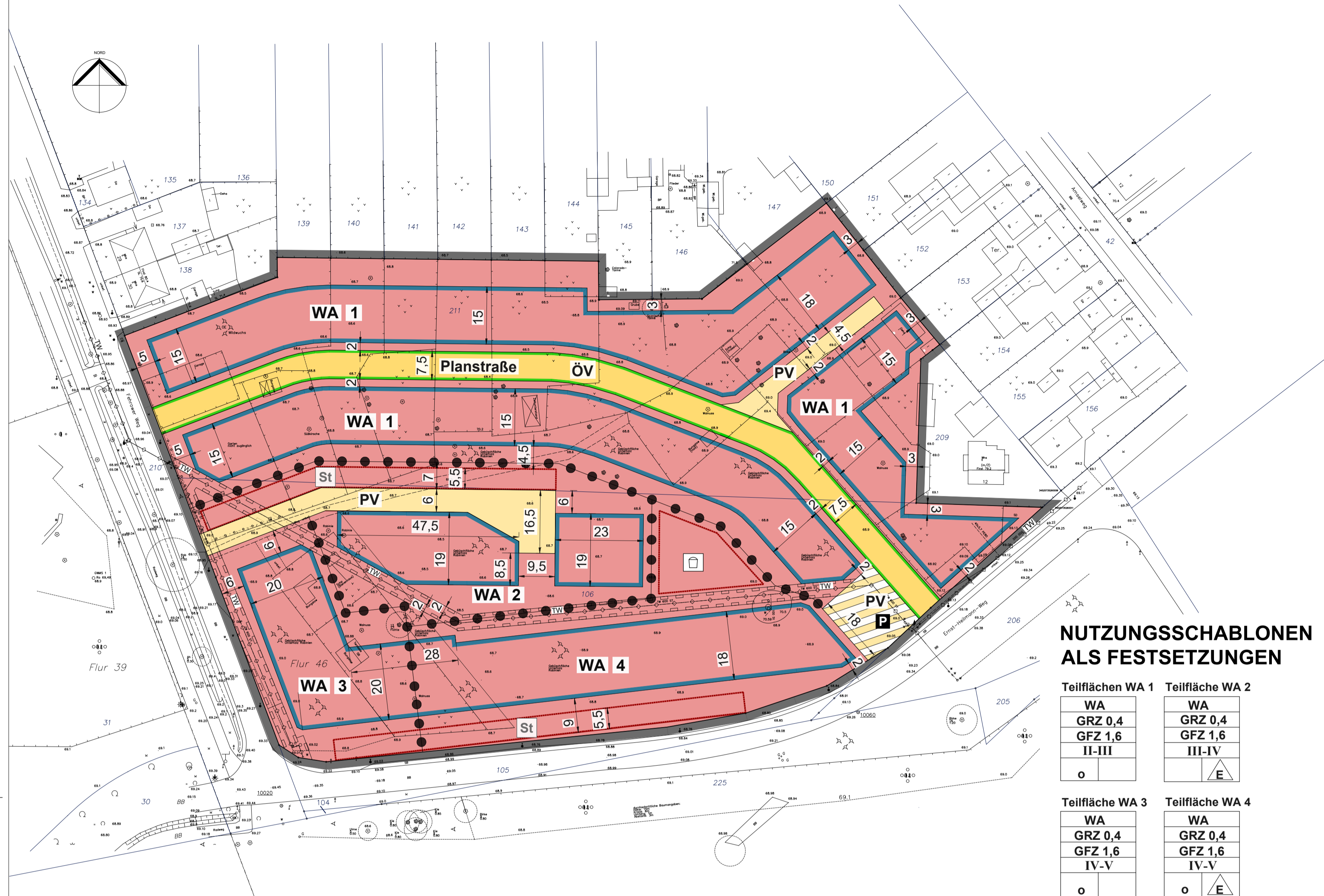


# PLANZEICHNUNG



## NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

Teilflächen WA 1		Teilfläche WA 2	
WA	GRZ 0,4	WA	GRZ 0,4
GFZ 1,6	II-III	GFZ 1,6	III-IV
o		E	

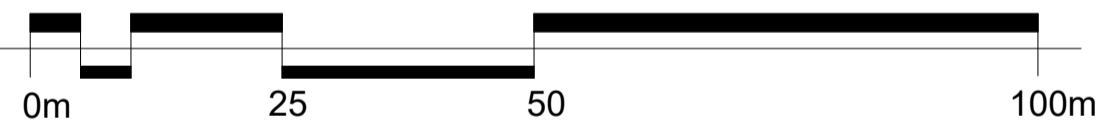
Teilfläche WA 3		Teilfläche WA 4	
WA	GRZ 0,4	WA	GRZ 0,4
GFZ 1,6	IV-V	GFZ 1,6	IV-V
o		o	E

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der Teilflächen des WA 1 sind der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für soziale Zwecke und Anlagen für gesundheitliche Zwecke nur als Ausnahme zulässig. Unzulässig sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Anlagen für kirchliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. (§ 1 Abs. 4, 5 u. 6 BauNVO)
- Innerhalb der Teilfläche WA 2 sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche Zwecke, Anlagen für kulturelle Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Räume für freie Berufe und für solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (Freiberufler) sind im WA 2 unzulässig. (§ 1 Abs. 4, 5 u. 6 sowie § 13 BauNVO)
- Innerhalb der Teilflächen WA 3 und WA 4 sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300 m² allgemein zulässig. Anlagen für kirchliche Zwecke und Anlagen für kulturelle Zwecke sind nur als Ausnahme zulässig. Unzulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe. (§ 1 Abs. 4, 5 BauNVO)
- Innerhalb des Baugebietes sind jeweils auf bis zu 25 % der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes auch eingeschossige Anbauten für die Hauptnutzung zulässig. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Teilflächen des WA 1 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Innerhalb der Teilflächen des WA 1 sind die Hauptgebäude parallel zur Grundstücksgrenze zu der Straße einzuordnen, von der das jeweilige Baugrundstück erschlossen wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Innerhalb der Teilflächen des Baugebietes sind mindestens 75 % der verfügbaren Dachflächen, die eine Dachneigung geringer als 15° aufweisen, als extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 20 cm auszuführen. Diese Flächen sind bodendeckend mit Gräsern oder Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dachterrassen und Dachflächen unterhalb von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind hiervon ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Innerhalb der Teilflächen des Baugebietes ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau (z. B. Rasensteine, Schotterrasen, Pflaster mit mindestens 10% Fugenanteil) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Innerhalb der Teilflächen des Baugebietes ist das von den Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird, schadlos zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Innerhalb der Teilflächen des Baugebietes ist auf Grundstücken mit einer Größe von mehr als 300 m² pro angefangener zusätzlicher Grundstücksfläche von 300 m² ein Baum in der Mindestqualität STU 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind die in der Pflanzliste aufgeführten Bäume. Vorhandene Laubbäume, die erhalten werden, können auf die erforderliche Anzahl angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind auf einer Länge von mindestens 5 m mit mindestens 10 cm Bodenabstand auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Innerhalb des Baugebietes sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schottergärten im Sinne des § 87 Abs 1 Nr. 1 BbgBO sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)
- Im WA 1 sind das dritte, im WA 2 das vierte und in den WA 3 und WA 4 jeweils das fünfte Vollgeschoss der Wohngebäude als Staffelgeschoss auszubilden. Als Staffelgeschoss in diesem Sinn gilt ein Vollgeschoss, dessen Grundfläche höchstens 75% (drei Viertel) der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses umfasst. Dabei sind die Außenwände, mit optionaler Ausnahme des Bereichs des Treppenhauses, um mindestens einen Meter gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen, um das Staffelgeschoss den darunter liegenden Geschossen unterzuordnen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)
- Reihenhäuser und Doppelhäuser sind im Plangebiet in Bezug auf die Traufhöhe, die Dachform, die Dachneigung sowie die Farbe der Dach- eindeckung und der Fassade je Gebäudegruppe einheitlich zu gestalten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

## ORIGINALMASSTAB 1 : 750 (A1)



## VERMESSUNGS- UND KATASTER-RECHTLICHE BESCHEINIGUNG

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 ..... Vermessung (ÖbV1.J. Reha)

## RECHTSGRUNDLAGEN

**BauGB - Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.Juli.2023 (BGBl. I S. 221)

**BauNVO - Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03 Juli.2023 (BGBl. I S. 176)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

**GRZ** Grundflächenzahl

**GFZ** Geschossflächenzahl

**III-IV** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und als Höchstmaß

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

**Baugrenze**

**o** offene Bauweise

**E** nur Einzelhäuser zulässig

### 4. Verkehrsflächen

**Straßenbegrenzungslinie**

**ÖV** Öffentliche Straßenverkehrsflächen

**PV** Private Straßenverkehrsflächen

**PV P** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Privater Parkplatz

### 5. Standorte für Nebenanlagen

**Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Planzeichen 15.3 der PlanZV)**

**St** Zweckbestimmung: Fläche für einen Spielplatz

**St** Zweckbestimmung: Flächen für Stellplätze

### 6. sonstige Planzeichen

**räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

**Bemaßung in Metern**

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes bzw. der Bauweise (Abgrenzung der Teilflächen) (Planzeichen 15.14 der PlanZV)**

**WA 2** Bezeichnung der Teilflächen des WA-Gebietes

**TW** Fläche für für Versorgungsleitungen

hier: Trinkwasserleitung (TW)

mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen für den für die Trinkwasserversorgung zuständigen Versorgungsbetrieb

## HINWEIS

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

Verstöße gegen die als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung Nr. 12 werden gemäß § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld geahndet. Nach § 85 Abs. 3 kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.00 € geahndet werden.

## PFLANZLISTE

Bäume	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Feld-Ahorn	Acer campestre
Winter-Linde	Tilia cordata
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Zitter-Pappel	Populus tremula
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffiger Weißdorn	Crataegus laevigata
Sal-Weide	Salix caprea
Sand-Birke	Betula Pendula
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbire	Pyrus pyraster

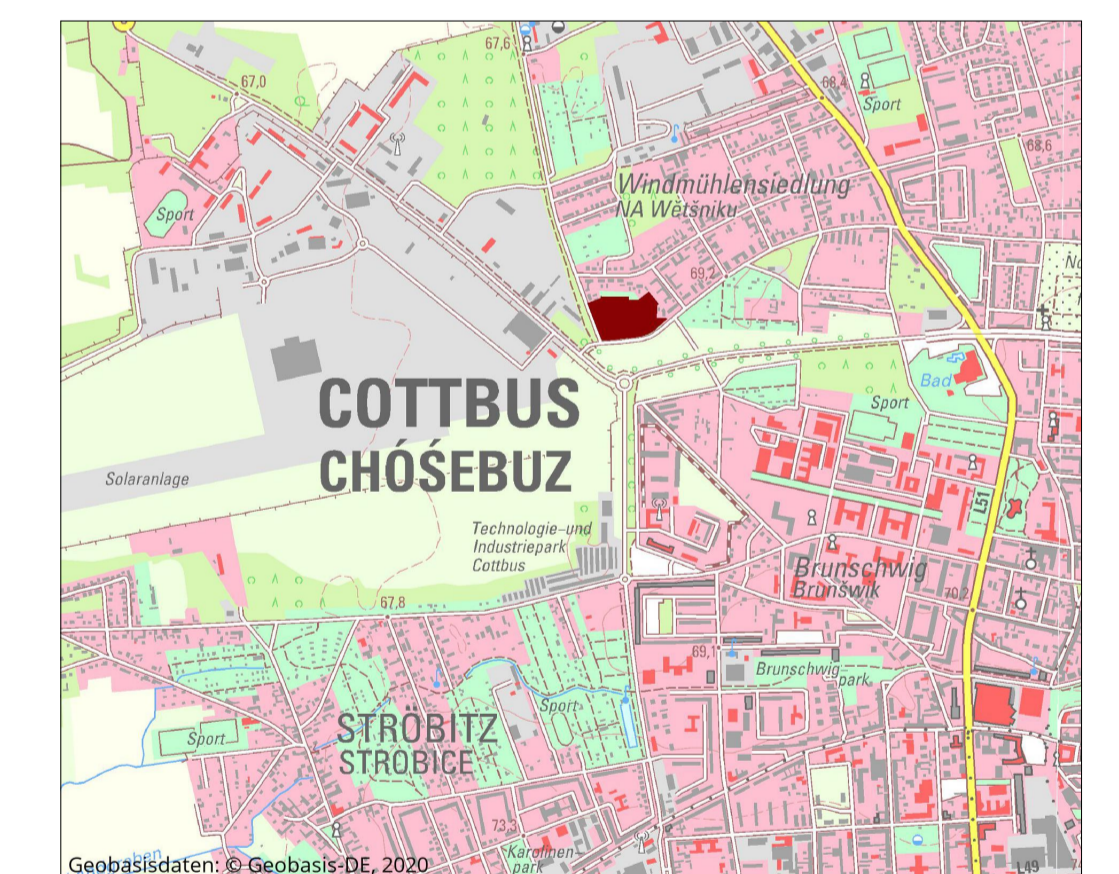
Hochstämmige Obstbäume  
(Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche)

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28.04.2021 durch die Stadtverordnetenversammlung Cottbus beschlossen.

Cottbus/Chósebut, den ..... (Siegel) ..... Der Oberbürgermeister

## ÜBERSICHTSPLAN



Stadt

# Cottbus/Chósebut

## Bebauungsplan Nr. N/38/120

### "Ernst-Heilmann-Weg/ Fehrower Weg"

Vorentwurf 01. Dezember 2023

Plangeber  
Stadt Cottbus/Chósebut  
Fachbereich Stadtentwicklung

Karl-Marx-Str. 67  
03044 Cottbus