

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 des BauGB, § 4 der BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des BauGB, § 19, 20 der BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse zwingend

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 des BauGB, §§ 22 und 23 der BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie
- offene Bauweise
- abweichende Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- L_max maximal zulässige Gebäudelänge als Höchstmaß in Metern

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- ÖV Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- PV Private Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung "Fussweg"

5. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung "Nahwärmeversorgung"

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung „Anger“
- Private Grünfläche
Zweckbestimmung „Garten“

7. sonstige Planzeichen

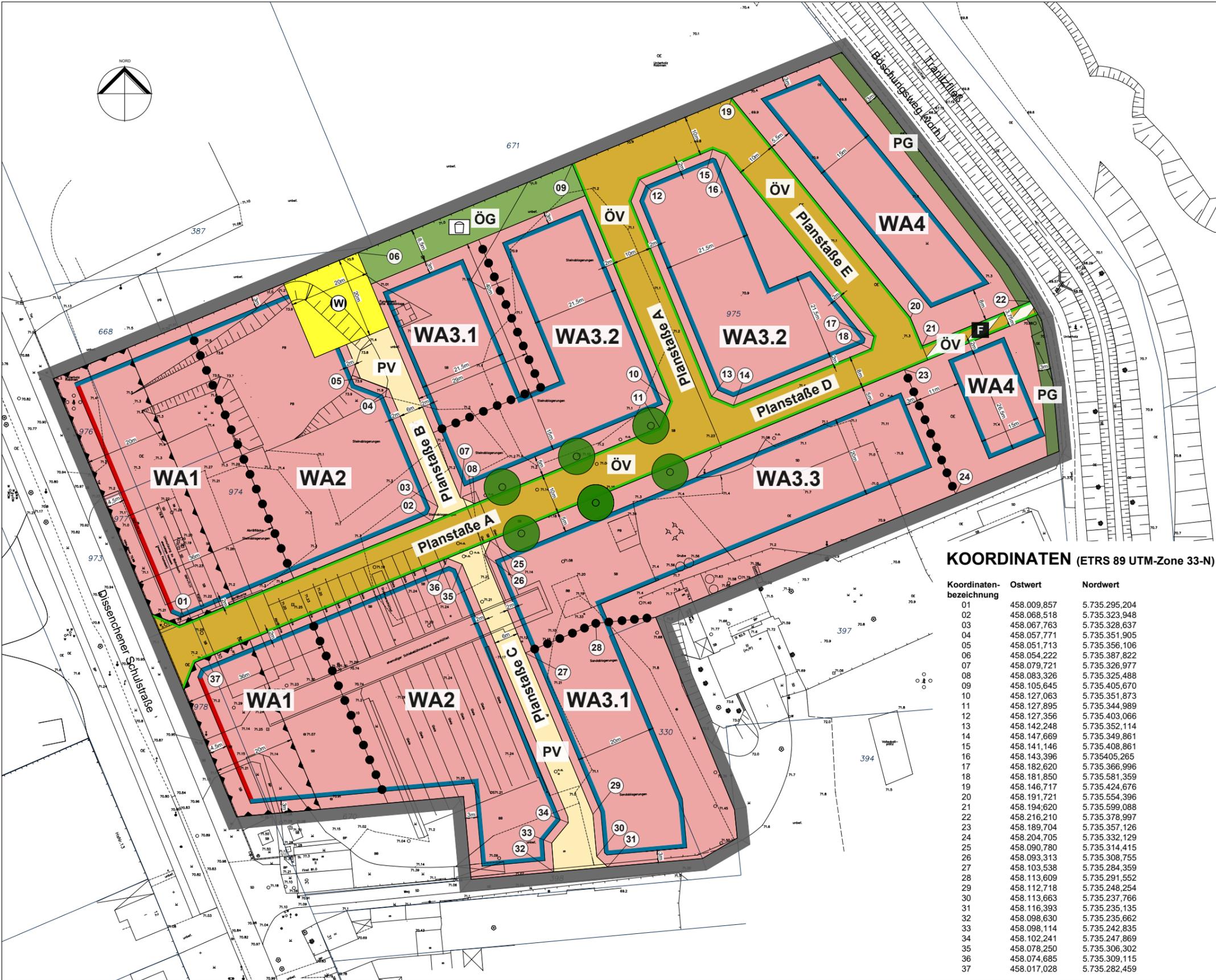
- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Anpflanzen von Bäumen
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten
Planzeichen 15, 14 PlanZV
- Bemaßung in Metern
- WA1** Bezeichnung der Teilfläche
- DN** Dachneigung in Grad
- FD, PD, SD, WD** Dachform
(Flachdach, Pultdach, Satteldach, Walmdach)
- Kennzeichnung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
Planzeichen 15.6 PlanZV
- Bezeichnung der Koordinaten
- WH** zulässige Wandhöhe in Metern
- 2Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude

Stadt Cottbus/Chóšebuz

Bebauungsplan "Wohngebiet Dissenchener Binnendüne I"

Entwurf Oktober 2022

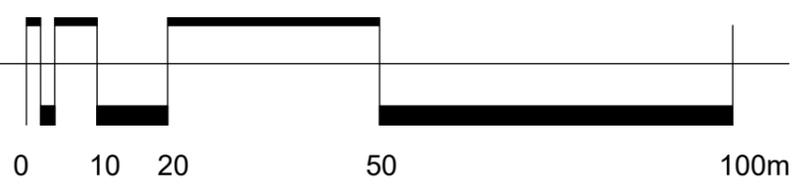
Verwaltung
Stadt Cottbus
FB Stadtentwicklung
K.- Marx- Str. 67
03044 Cottbus



KOORDINATEN (ETRS 89 UTM-Zone 33-N)

Koordinatenbezeichnung	Ostwert	Nordwert
01	458.009,857	5.735.295,204
02	458.068,518	5.735.323,948
03	458.067,763	5.735.328,637
04	458.057,771	5.735.351,905
05	458.051,713	5.735.356,106
06	458.054,222	5.735.387,822
07	458.079,721	5.735.326,977
08	458.083,326	5.735.325,488
09	458.105,645	5.735.405,670
10	458.127,063	5.735.351,873
11	458.127,895	5.735.344,989
12	458.127,356	5.735.403,066
13	458.142,248	5.735.352,114
14	458.147,669	5.735.349,861
15	458.141,146	5.735.408,861
16	458.143,396	5.735405,265
17	458.182,620	5.735.366,996
18	458.181,850	5.735.581,359
19	458.146,717	5.735.424,676
20	458.191,721	5.735.554,396
21	458.194,620	5.735.599,088
22	458.216,210	5.735.378,997
23	458.189,704	5.735.357,126
24	458.204,705	5.735.332,129
25	458.090,780	5.735.314,415
26	458.093,313	5.735.308,755
27	458.103,538	5.735.284,359
28	458.113,609	5.735.291,552
29	458.112,718	5.735.248,254
30	458.113,663	5.735.237,766
31	458.116,393	5.735.235,135
32	458.098,630	5.735.235,662
33	458.098,114	5.735.242,835
34	458.102,241	5.735.247,869
35	458.078,250	5.735.306,302
36	458.074,685	5.735.309,115
37	458.017,028	5.735.282,459

ORIGINALMASSTAB 1: 1000 (A3)



NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

WA 1	WA 2	WA 3.1	WA 3.2	WA 3.3	WA 4
GRZ 0,4	GRZ 0,4	GRZ 0,4	GRZ 0,4	GRZ 0,4	GRZ 0,4
IV	II - III	II	II	II	II-III
a / E	a / E	o / E	o / E	o / E	a / H
L_max 30m	L_max 30m	2Wo	2Wo	2Wo	2Wo
FD DN 5°	FD DN 5°	DN 5° bis 45°	DN 5° bis 15°	DN 38° bis 45°	L_max 25m
PD DN 10°	PD DN 10°	FD, SD, WD	FD, WD	SD, WD	FD DN 5°
					SD DN 38°
					WH 6,0m - 7,0m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE SIEHE ANLAGEBLATT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der Nutzung

1. Innerhalb der Teilfläche WA 1 sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m² und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind im WA 1 nur als Ausnahme zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in der Teilfläche WA 1 unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

2. Innerhalb der Teilflächen WA 2, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 4 sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke nur als Ausnahme zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den Teilflächen WA 2, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 4 unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Maß der Nutzung

3. Soweit nachfolgend keine abweichenden Regelungen bestehen, darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgeführten Anlagen die jeweils festgesetzte GRZ nicht überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

4. In WA 1 und WA 2 kann als Ausnahme die zulässige GRZ durch überdachte Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten um bis zu 50% überschritten, wenn die verfügbare Dachfläche dieser überdachten Anlagen jeweils vollständig begrünt oder vollständig mit Solaranlagen belegt wird. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

5. Innerhalb der Teilflächen WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3 sind je Grundstück Nebengebäude, Garagen oder überbaute Stellplätze (Carports) insgesamt nur mit einer Grundfläche von bis zu 120 m² zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

6. Innerhalb der Teilflächen WA 1, WA 2, WA 3.2, WA 3.3 und WA 4 sind jeweils auf bis zu 25 % der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes auch eingeschossige Anbauten zur Hauptnutzung zulässig. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

7. Stellplätze und Garagen sowie Nebengebäude sind im Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

8. Im WA 4 sind Garagen nur zulässig, wenn sie im Hauptbaukörper integriert werden. Überdachte Stellplätze in Form von Carports sind im WA 4 unzulässig. Nebengebäude sind im WA 4 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Weitere Planungsgegenstände

9. Im Geltungsbereich des B-Planes sind die Hauptgebäude parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Straße einzuordnen, von der das jeweilige Grundstück erschlossen wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

10. Im WA 3.3 sind die Hauptgebäude giebelständig zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A einzuordnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

11. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens „Schalltechnische Untersuchung Nr. G 21-005-01“ vom 27.05.2021 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grünordnerische Festsetzungen

12. Das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist vorrangig zu Bewässerungszwecken zu sammeln und zu verwenden bzw. auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB u. § 54 Abs. 4 BbgWG)

13. Je Grundstück sind innerhalb der Teilflächen WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 4 jeweils mindestens ein Baum, vorzugsweise straßenbegleitend, und innerhalb der Teilflächen WA 1 und WA 2 je Grundstück mindestens fünf Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Bäume der Pflanzliste in der Qualität HAST 3xv. mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm. Die Pflanzung hat in den Baufeldern WA 3.2 und WA 3.3 auf den im B-Plan festgesetzten Standorten zu erfolgen. Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann von den festgesetzten Standorten um bis zu 3 m abgewichen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

14. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mindestens fünf Bäume der Pflanzliste in der Qualität HAST 3xv. mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bauordnerische Festsetzungen

15. Im WA 1, WA 2 und im WA 4 sind Dächer mit einer Dachneigung bis 15° als extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm auszuführen und mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dachflächen unterhalb von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Dachterrassen sind hiervon ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

16. Im WA 1, WA 2 und WA 4 sind Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5,0 m betragen sowie fensterlose Fassaden mit Kletter- und Schlingpflanzen zu begrünen. Je 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität Tb 100-150 zu verwenden. Je nach Pflanzenartwahl und Höhe der Gebäude sind diese mit Rankhilfen zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

17. Im WA 2 und im WA 4 ist das dritte Vollgeschoss der Wohngebäude als Staffageschoss, dessen Grundfläche höchstens 75% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses umfasst und dessen Wand um mindestens einen Meter gegenüber der Wand des darunter liegenden Vollgeschosses zurückweicht, auszubilden. Im WA 4 kann alternativ das dritte Vollgeschoss auch als Dachgeschoss mit Satteldach und Drempel errichtet werden. Bei den Wohngebäuden mit Sattel- oder Walmdach muss der Hauptfirst in Gebäudemitte verlaufen; unterschiedliche Neigungen der beiden Hauptdachflächen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

18. Im Geltungsbereich sind für Dächer, die mit Dachziegeln belegt sind, nur Dachsteine in Grau- und Anthrazittönen zulässig. Solardachziegel sind davon unberührt. Flachdächer sind zu begrünen oder zu bekieseln. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

19. Im Baugebiet dürfen Dachaufbauten nur als Gauben mit einem ebenen Dachabschluss, als Walmgauben und Giebelgauben errichtet werden. Dachgauben dürfen in ihrer Länge - für Gauben gemessen am Fuß der Gaube - nicht mehr als die Hälfte (50 %) der betreffenden Dachseite einnehmen und nicht in das obere Drittel der Dachflächen reichen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

20. Im Plangebiet sind nur helle mit Erdfarben abgetönte Putzfassaden zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

21. Die Baugrundstücke dürfen zu den Verkehrsflächen hin nur mit einem blickdurchlässigen Zaun oder mit einer Hecke, die jeweils auf eine Höhe von maximal 1,20 m Höhe begrenzt sind, eingefriedet werden. Durchgängige Gabionenwände sind unzulässig. Stabmatten- oder Maschendrahtzäune sind nur mit vorgesetzter Hecke zulässig. Die Einfriedung ist auf der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Das gilt nicht für Tore, die als Grundstückszufahrt fungieren. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

22. 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)

23. Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sind im Geltungsbereich unzulässig. Werbeanlagen und Hinweistafeln, die auf einen Gewerbetreibenden, Freiberufler, Handwerker o. ä. im Plangebiet hinweisen, sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Es ist maximal 1 Anlage je Grundstück zulässig. Bewegliche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder beweglichem Licht, Werbeanlagen mit akustischen Signalen oder mit elektronischen Medien sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

24. Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken die Sammelbehälter für Abfall durch Mauern, Rankgerüste, Pflanzungen o. ä. geeignete Maßnahmen so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

KENNZEICHNUNGEN

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Auffüllungen mit einem Gemisch aus Sand, Bauschutt, RC-Material und Kalksandsteinbruch. Ob die Auffüllungen bis in eine Tiefe von 2 m für eine Bebauung tragfähig sind, kann seitens der UABB nicht beurteilt werden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Phenolschlammablagerung. Eine Gefährdung des anstehenden Sandhorizontes besteht nicht, jedoch sind abfallrechtliche Belange zu berücksichtigen.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, sind im Zuge von Baumaßnahmen Auffüllungen bis in eine Tiefe von mindestens 60cm auszukoffern, zu sieben und durch tragfähigen unbelasteten Boden auszutauschen. Die ausgesiebten Störstoffe sind zu deklarieren sowie ordnungsgemäß und nachweislich zu entsorgen. Bodenmaterial, welches im Rahmen der Baumaßnahme ausgebaut, verwertet oder entsorgt werden soll, ist vor Verwertung/Entsorgung gem. Tabelle 11.1.2-1 der Technischen Regeln für die Verwertung von Bodenmaterial - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (LAGA TR Boden 2004) zu beproben. Die Ergebnisse der Beprobung sind vor der Verwertung/Entsorgung der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Stadt Cottbus/Chóšebuz vorzulegen, um den daraus resultierenden Verwertungs-/Entsorgungsweg festlegen/ prüfen zu können.

HINWEIS

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.

PFLANZLISTE

Sträucher

Weißer Hartriegel
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Gewöhnlicher Liguster
Gewöhnliche Berberitze
Gemainer Schneeball
Wolliger Schneeball
Pfaffenhütchen (Spindelstrauch)
Gewöhl. Felsenbirne
Färberginster
Besenginster
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Haselnuß
Schwarzer Holunder
Rote Johannisbeere
Brombeere
Himbeere
Hundsrose
Hechtrose
Filzrose
Weinrose

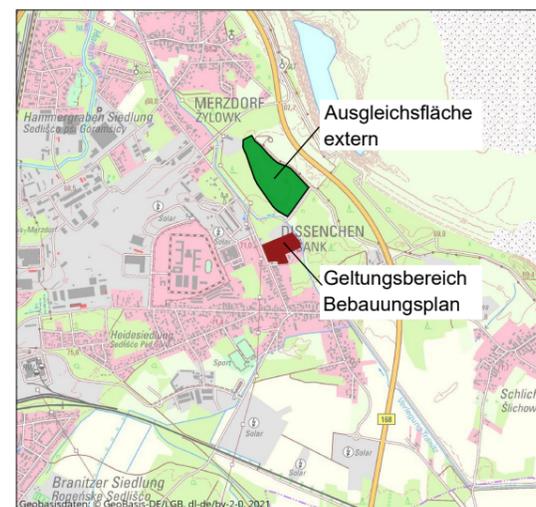
Cornus alba
Cornus mas
Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare
Berberis vulgaris
Viburnum opulus
Viburnum lantana
Euonymus europaeus
Amelanchier ovalis
Genista tinctoria
Cytisus scoparius
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Corylus avellana
Sambucus nigra
Ribes rubrum
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Rosa canina
Rosa glauca
Rosa tomentosa
Rosa rubiginosa

Bäume

Eberesche
Spitz-Ahorn
Feld-Ahorn
Winter-Linde
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Hainbuche
Zitter-Pappel
Eingrifflicher Weißdorn
Zweigriffiger Weißdorn
Sal-Weide
Sand-Birke
Vogelkirsche
Wildbirne

Sorbus aucuparia
Acer platanoides
Acer campestre
Tilia cordata
Quercus petraea
Quercus robur
Carpinus betulus
Populus tremula
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Salix caprea
Betula Pendula
Prunus avium
Pyrus pyrastrer

Hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche)



ANLAGENBLATT ZUM BEBAUUNGSPLAN A3

Stadt

Cottbus/Chóšebuz

Bebauungsplan

"Wohngebiet

Dissenchener Binnendüne I"

Entwurf Oktober 2022

Verwaltung

Stadt

Cottbus/Chóšebuz

FB Stadtentwicklung

K.- Marx- Str. 67

03044 Cottbus