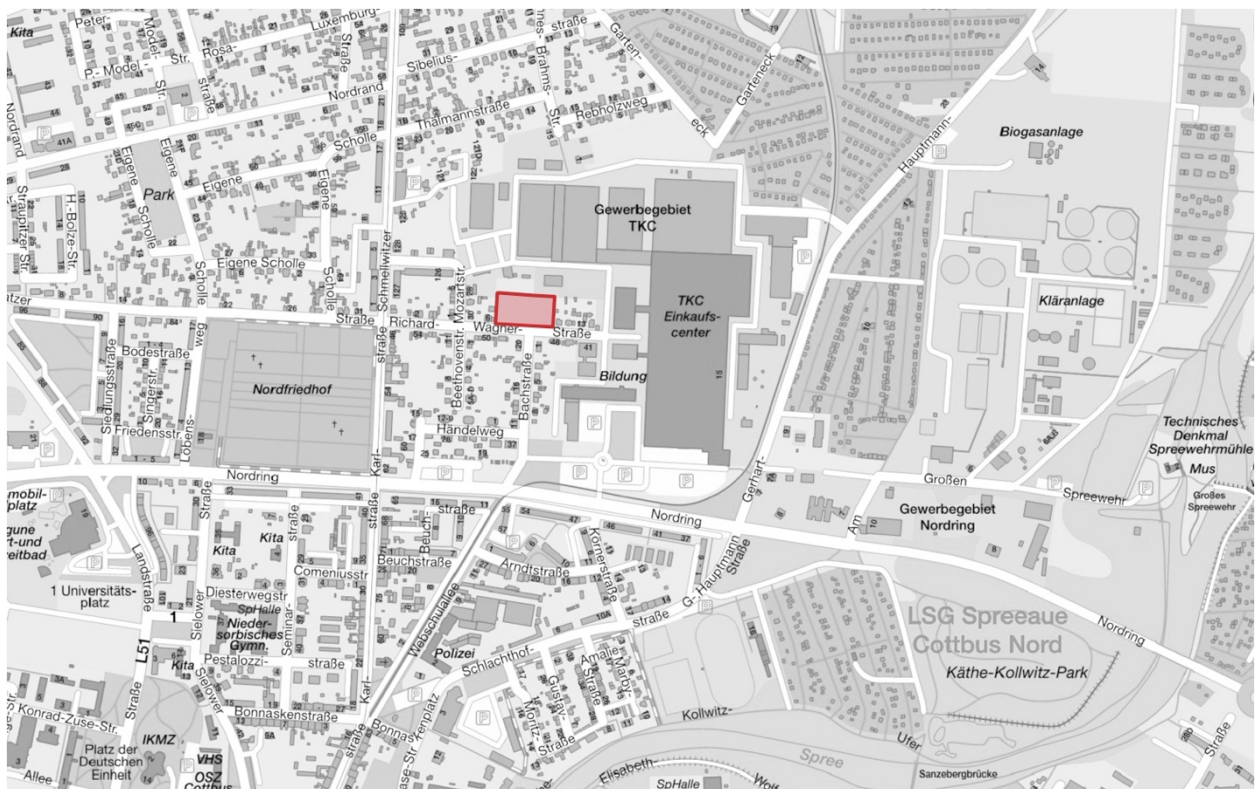


## Bebauungsplan Nr. N/32/129 „Wohngebiet Richard-Wagner-Straße“

Stadt Cottbus/Chósebuz



Einordnung des Plangebietes in die Umgebung | o. M.  
(Kartengrundlage: Geoportal Cottbus, <https://geoportal.cottbus.de/cottbus/cardoMap.aspx>)

### Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Verfahrensstand: Entwurf

zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
und zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Cottbus/Chósebuz, 20.06.2023



## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf im Allgemeinen Wohngebiet die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.
- 2.2 Als Gebäudeoberkante (OK) gilt der höchste Punkt der baulichen Anlage. Untergeordnete technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind oberhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante ausnahmsweise zulässig.

### 3. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) in einer Tiefe von 5,0 m, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie, Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind bauliche Nebenanlagen zur Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern, deren Grundfläche 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## Grünordnerische Festsetzungen

### 4. Wohngebiet

- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind 10 standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum herzustellen.  
Bei der Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Anforderungen in Art und Qualität entsprechen.
- 4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern zweireihige Hecken aus standortgerechten Gehölzarten anzulegen, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mindestens 75% der Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung bei einem Substrataufbau von mindestens 10 cm auszuführen. Eine Kombination von extensiver Dachbegrünung mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.
- 4.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplatzflächen in einem wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde



Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Behindertenstellplätze.

- 4.5 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Zufahrten in einer maximalen Breite von 4,5 Metern, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **5. Einfriedungen**

- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze zur Straßenbegrenzungslinie der Richard-Wagner-Straße blickdurchlässige Einfriedungen aus Holz oder Stahl sowie standortgerechte Hecken zulässig. Die Einfriedungen und Hecken dürfen dabei eine maximale Höhe von 1,50 m, bezogen auf den zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.

### **6. Ausschluss von Schottergärten**

- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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.

## **Hinweise**

### Artenschutz

Die Verbotstatbestände des Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten unmittelbar. Zur Vermeidung von Tötungen, von Zerstörung von Gelegen/Eier sowie von erheblichen Störungen von Brutvögeln ist eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. Juli) sicherzustellen.

### Alleenschutz Richard-Wagner-Straße

Die Straßenbäume in der Richard-Wagner-Straße sind Teil einer Allee und unterliegen damit dem Alleenschutz gem. § 29 BNatSchG i. V. m. § 17 BbgNatSchAG. Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes ist so zu planen, dass der Erhalt der Bäume dauerhaft gesichert ist.

### Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst zu nutzen bzw. dezentral zu bewirtschaften, zurückzuhalten oder auf Vegetationsflächen oder in Versickerungsanlagen schadlos zu versickern.

### Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gem. § 87 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.



## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 06) 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])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])