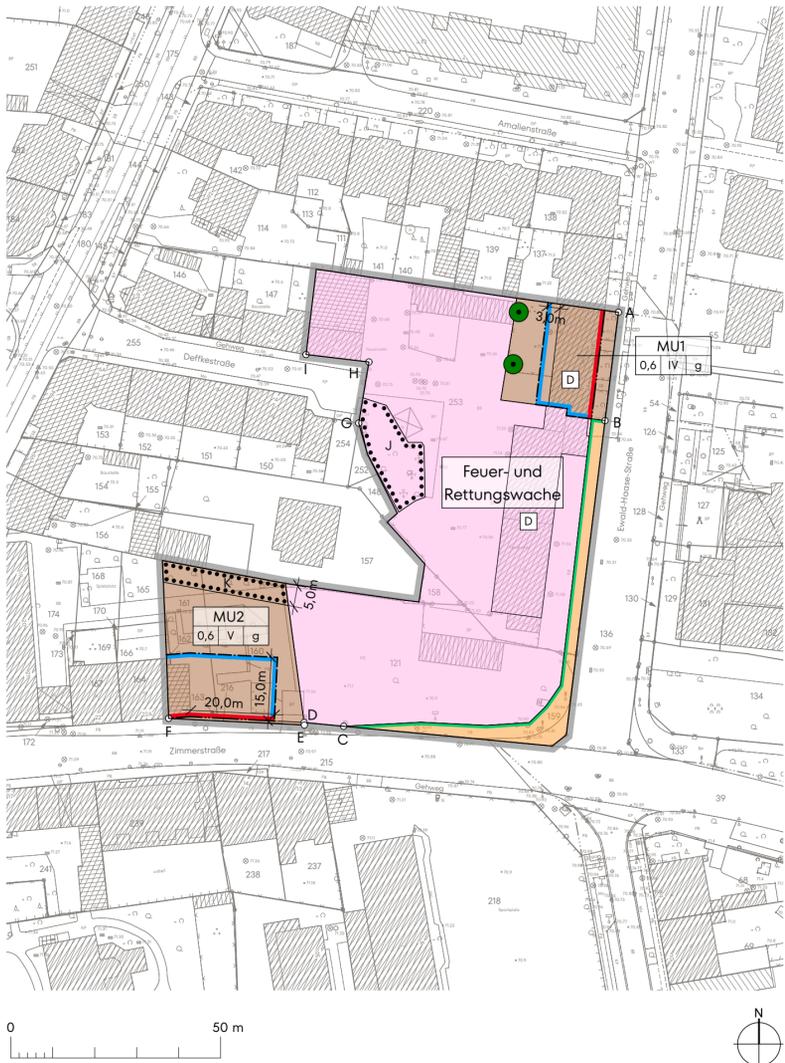


Planzeichnung



Plangrundlage:
 Stadtkartenwerk Cottbus/Chósebus, DHHN 2016 (Stand: 19.07.2023): ©Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus,
 FB Geoinformation und Liegenschaftskataster | ALKIS-Daten (Stand: 19.07.2023): © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - In allen Urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind Tankstellen unzulässig.
- Fläche für Gemeinbedarf**
 - In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuer- und Rettungswache“ sind bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Brandbekämpfung, Menschenrettung und Gefahrenabwehr zulässig.
- Verkehrsflächen**
 - Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zwischen den Punkten A und B, zwischen den Punkten C und D, D und E, E und F, zwischen den Punkten G und H sowie H und I stellt zugleich die Straßengrenzlinie dar.

Grünordnerische Festsetzungen

- Flächenbefestigungen**
 - In allen Urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind Zufahrten und Stellplatzflächen in einem wasser- und luftdurchlässigen Gesamtaufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze.
- Gemeinbedarfsfläche und Urbane Gebiete**
 - In der Fläche für Gemeinbedarf und in allen Urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° von neu zu errichtenden Gebäuden ab einer Gesamtfläche von 100 m² mit Ausnahme notwendiger technischer Anlagen, nutzbarer Freibereiche auf den Dächern oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes (einschließlich Glasdächer, Oberlichter u. Ä.) extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.
- In der Fläche für Gemeinbedarf und in allen Urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind fensterlose Außenwände von mehr als 50 m² an neu zu errichtenden Gebäuden sowie Außenwände an neu zu errichtenden Garagen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Pro Meter Wandlänge sind mindestens zwei Pflanzen zu verwenden.**
- Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - In der Fläche J für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenliste empfohlen. Die Festsetzung gilt auch für Bäume, deren Kronendurchmesser die Grenzen der Fläche J überragt.

Grünordnerische Festsetzungen (Fortsetzung)

- In der Fläche K für den Erhalt von Bäumen sind die Bäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenliste empfohlen. Die Festsetzung gilt auch für Bäume, deren Kronendurchmesser die Grenzen der Fläche K überragt.**
- Die im Urbanen Gebiet MU1 zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenliste empfohlen.**

Gehölzartenliste – Empfehlung

Baumarten – heimische Baumarten

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sandbirne
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Prunus avium	Vogelkirsche 'Plena'
Juglans regia	Walnuss
Tilia cordata	Winterlinde

Baumarten – standortgerechte Klimagehölze

Botanischer Name	Deutscher Name
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus ornus	Blumenesche
Castanea sativa	Eskastanie
Ginkgo biloba	Fächerbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Platanus acerifolia	Platane
Quercus rubra	Roteiche
Malus tschonoskii	Scharlach-Apfel
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silberlinde
Zelkova serrata 'Green Vase'	Zelkove
Quercus cerris	Zerreiche
Prunus x schmittii	Zierkirsche

Straucharten – heimische Straucharten

Botanischer Name	Deutscher Name
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Corylus avellana	Strauchhasel
Rosa carolina, R. canina, R. cymbifera, R. tomentosa, R. multiflora, R. rugosa	Wildrosen

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

MU1	Urbane Gebiete MU1 und MU2 (§ 6a BauNVO)
------------	--

Maß der baulichen Nutzung

0,8	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
V	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO i. v. m. § 2 Abs. 4 BbgBO i. d. F. vom 17.09.2008)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g	geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
Baulinie	(§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf	Zweckbestimmung: Feuer- und Rettungswache
------------------------------------	---

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßengrenzlinie

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

J	Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (i. V. m. textl. Festsetzung 6.1)
K	Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen (i. V. m. textl. Festsetzung 6.2)
Bäume	mit Erhaltungsbindung (i. V. m. textl. Festsetzung 6.3)
Denkmalschutz	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (i. V. m. nachrichtlicher Übernahme)
Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
○ A	Kennzeichnung der Punkte (i. V. m. textl. Festsetzung 3.1)

Plangrundlage

(ohne Festsetzungscharakter)

Flurgrenze
Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
Flurstücksnummer
Bestandsgebäude Stadtkartenwerk/ Bestandsgebäude ALKIS
Höhenangabe in Metern über NHN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, [Nr. 3], S., ber. GVBl./13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl./24, [Nr. 9], S. 11)

Gehölzartenliste – Empfehlung (Fortsetzung)

Straucharten – Wildobst-Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Aronia	Apfelbeere
Amelanchier ovalis, A. lamarckii	Felsenbirne
Lonicera kamtschatica	Honigbeere
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Elaeagnus umbellata	Korallen-Olweide
Cornus mas	Kornelkirsche
Elaeagnus multiflora	Ölweide
Crataegus coccinea	Scharlachdorn
Prunus armeniaca	Wildaprikose
Prunus domestica ssp. prisca 'Zibarte'	Zibarte

Straucharten – Ziersträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Potentilla	Fingerstrauch
Syringa vulgaris	Flieder
Forsythia spec.	Forsythie
Kolkwitzia amabilis	Perlmuttstrauch

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Ausschluss von Schottergärten und -flächen**
- In der Fläche für Gemeinbedarf und in allen Urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Vlies, Folie) 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.**

Nachrichtliche Übernahmen

Hochwasserrisikogebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes gem. § 73 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Baudenkmale

Die in der Planzeichnung mit einem „D“ gekennzeichneten Gebäude stehen gem. §§ 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unter Denkmalschutz. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Bauliche Änderungen bedürfen der Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde.

Nachrichtliche Übernahmen (Fortsetzung)

Bodendenkmal

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines Bodendenkmals i. S. d. § 2 Abs. 1 und 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten.

Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4, § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Hinweise

Artenschutz – Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Tötungen, Zerstörung von Gelegen bzw. Eiern sowie von erheblichen Störungen von Brutvögeln sowie der Tötung und Zerstörung von Fledermäusen und ihrer Quartiere ist eine Baufeldfreimachung einschließlich Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September), möglichst im Oktober, sicherzustellen. Maßnahmen innerhalb der Brutzeit erfordern gem. § 67 BNatSchG einen Antrag auf Befreiung vom Verbot gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde. Während der Dämmerungs- und Nachtzeiten ist zum Schutz dämmerungs- und nachtaktiver Arten auf Bautätigkeiten zu verzichten.

Artenschutz – Fledermäuse und Brutvögel

Vor Füllungs-, Abriss- und Umbauarbeiten ist eine Nachkontrolle der potenziellen Fledermausquartiere und Bruthöhlen notwendig. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Cottbus/Chósebus muss vor Maßnahmenbeginn geklärt werden, ob eine artenschutzfachliche Ausnahme oder Befreiung aufgrund der Zerstörung geschützter Quartiere einzuholen ist. Sofern geschützte Quartiere und Niststätten zerstört werden, ist eine Kompensation in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu leisten.

Gehölzschutz

Die Vorschriften des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Nist-, Brut- und Lebensstättenschutz), der Baumschutzsatzung Cottbus (CBSchS), der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, R SBB „Richtlinien zum Baumschutz auf Baustellen“ und ZTV Baumpflege sind bei der Bauausführung zu beachten.

Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gem. § 87 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (textliche Festsetzung 7.1) werden gem. § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Verfahrensvermerke

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan _____ in der Fassung vom _____ wurde am _____ von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebus als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Cottbus, den Siegel
 Unterschrift

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans _____ in der Fassung vom _____ und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebus vom _____ übereinstimmt.

Cottbus, den Siegel
 Unterschrift

Bekanntmachungsvermerk

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Stadt Cottbus/Chósebus am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs. 1 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden.

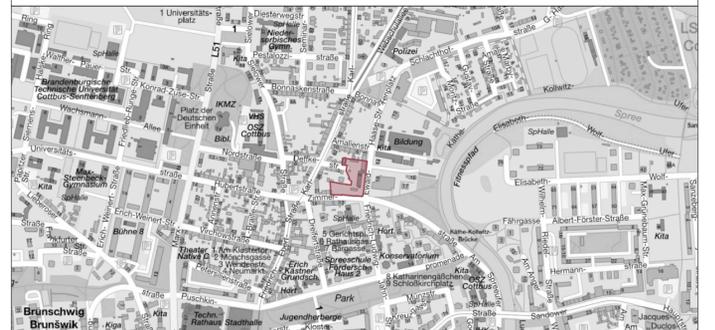
Cottbus, den Siegel
 Unterschrift

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom _____ und weist die planungsrelevanten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Cottbus, den Siegel
 Unterschrift

Übersichtsplan



Stadt / Mesto



Bebauungsplan Nr. N/28/124 „Feuer- und Rettungswache II – Ewald-Haase-Straße“

Verfahrensstand

Entwurf / 07.02.2025 / M 1:1.000

Planverfasser

mayerwittig
 Architektur · Stadtplanung GbR
 Hubertstraße 7
 03044 Cottbus



Plangeber

Stadt Cottbus/ Chósebus
 Fachbereich Stadtentwicklung



Karl-Marx-Straße 67
 03044 Cottbus

STADT COTTBUS
 CHÓSEBUS