

Planzeichnung



Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 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 Vermesser (ÖbVI J. Rehs)

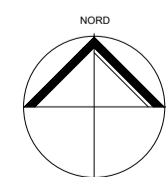
Nutzungsschablonen als Festsetzung

Teilfläche	Teilfläche
TF 1	TF 2
WA	WA
GRZ 0,4	GRZ 0,3
GFZ 1,2	GFZ 1,2
III-V	III-V

Festsetzung Pflanzliste

Bäume	<i>Acer platanoides</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Feld-Ahorn	<i>Tilia cordata</i>
Winter-Linde	<i>Quercus petraea</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Stiel-Eiche	<i>Carpinus betulus</i>
Hainbuche	<i>Betula pendula</i>
Sand-Birke	<i>Prunus avium</i>
Vogelkirsche	<i>Ulmus minor</i>
Feldulme	<i>Ulmus laevis</i>
Flatterulme	
Hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche)	
Sträucher (gebietsheimisch)	
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigfrüchtiger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Strauchhasel	<i>Corylus avellana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Wildrosen	<i>Rosa carolina</i> , <i>R. canina</i> , <i>R. corymbifera</i> , <i>R. tomentosa</i> , <i>R. multiflora</i> , <i>R. rugosa</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Sträucher (Zierarten)	
Fingerstrauch	<i>Potentilla spec.</i>
Perlmutterstrauch	<i>Kolkwitzia amabilis</i>
Scharlachdorn	<i>Crataegus coccinea</i>
Schmetterlingsflieder	<i>Buddleja davidii</i>
Spiree	<i>Spirea arguta</i> , <i>S. bumalda</i> , <i>S. japonica</i> , <i>S. vanhouttei</i>

Originalmaßstab 1 : 750 (Papierformat A1)



Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung

1. Innerhalb der Teilfläche WA 1 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Innerhalb dieser Teilfläche sind der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche Zwecke, Anlagen für soziale Zwecke und Anlagen für gesundheitliche Zwecke nur als Ausnahme zulässig. Unzulässig sind in dieser Teilfläche der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Anlagen für kulturelle Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. (gem. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

2. Innerhalb der Teilfläche WA 2 sind Anlagen für soziale Zwecke und Anlagen für sportliche Zwecke sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur als Ausnahme zulässig. Unzulässig sind in dieser Teilfläche der Versorgung des Gebietes dienende Läden, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche Zwecke, Anlagen für kulturelle Zwecke, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. (gem. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

Maß der Nutzung

3. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist den Baugrundstücken in der Teilfläche WA 2 der im jeweiligen Grundstück liegende Anteil der festgesetzten privaten Grünfläche (PG) der maßgeblichen Baugrundstücksfläche hinzuzurechnen. (§19 Abs. 3 BauNVO)

Grünfläche / Grünordnerische Festsetzungen

4. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind innerhalb der „Privaten Grünfläche“ PG unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

5. Von den festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Bäumen kann innerhalb der Linie, die die Baumreihe bildet, jeweils um bis zu 2 Meter abgewichen werden. (§ 3 BauGB)

6. Innerhalb des Baugebietes ist auf Grundstücken mit einer Größe von mehr als 500 m² pro angefangener zusätzlicher Grundstücksfläche von 500 m² ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7. Für das Anpflanzen der standörtlich festgesetzten Bäume sind folgende Arten in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm zu verwenden: Traubeneiche (*Quercus petraea*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*). Für die übrigen nicht standörtlich festgesetzten Bäume sind Arten der Pflanzliste in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8. Innerhalb der festgesetzten „Privaten Grünfläche“ sind auf insgesamt 90 m² ein- bis zweireihige Hecken jeweils mit einer Mindestlänge von jeweils 10 m anzulegen. Zu pflanzen sind Gehölzarten gem. Pflanzliste in der Pflanzqualität: 4-6 Triebe, verpflanzt, Höhe zwischen 60 bis 100 cm. Der Anteil heimischer Arten an der Pflanzung muss mindestens 60% betragen. Der Pflanzabstand darf 1,5 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9. Die Errichtung der zulässigen Anlagen ist erst nach dem Anbringen von Nistkästen als CEF-Maßnahme zulässig. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

10. Innerhalb des Plangebietes ist eine Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen nur in wasserdurchlässigem Gesamtaufbau zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11. 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. (§ 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 4 BauGB)

12. Innerhalb der festgesetzten „Privaten Grünfläche“ sind Beleuchtungsmittel nur zulässig, wenn deren Farbtemperatur den Wert von 3.000 K (Kelvin) nicht überschreitet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hochwasserschutz

13. Innerhalb der festgesetzten „privaten Grünfläche“ ist für den Fall eines Hochwasserereignisses HQ 100 unterhalb der Höhenmarke von 96,95 m ein Rückhaltevolumen von mindestens 160 m³ zu sichern. (§ 78 Abs. 3 WHG)

14. Innerhalb der Teilfläche WA 2 darf die Höhenlage der festgesetzten Baugrenzen 97,0 m nicht unterschreiten. Als Ausnahme können Fundamente und andere untergeordnete bauliche Anlagen diese Höhenlage um bis zu 2 m unterschreiten. (§ 9 Abs. 3 i. V. m. § 31 BauGB BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

Der gesamte Geltungsbereich des Plangebietes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Staubekkenlandschaft Bränsinchen – Spremberg“ (Nr. 4352-601). (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Kennzeichnung

Das gesamte ursprüngliche Betriebsgelände ist im behördlichen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche „ehemalige Tuchfabrik Levy–Textilfabrik Spremberg Werk II“ ausgewiesen. (ALKAT-Nr.: 0144711197)

Hinweis

Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Arten, die unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallen, nicht beeinträchtigt werden.

Planzeichenerklärung

Art der Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Verkehrsflächen

PV Private Straßenverkehrsfläche

Grünfläche / Grünordnerische Festsetzungen

PG Private Grünfläche
 Erhaltung von Bäumen
 Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlagen (Planzeichen 15.14 PlanZV)
 Bemaßung in Metern
TF 2 Bezeichnung der Teilflächen
 min. 97,0m Höhenlage als Mindestmaß Höhen Bezugssystem DHHN 92
 98,5m Höhenlage Höhen Bezugssystem DHHN 92

Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelungen des Wasserabflusses hier: Überschwemmungsgebiet HQ 100 (Planzeichen 10.2 PlanZV)

Bestand außerhalb Geltungsbereich

Wasserfläche
 D Denkmal

Rechtsgrundlagen

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 189)

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

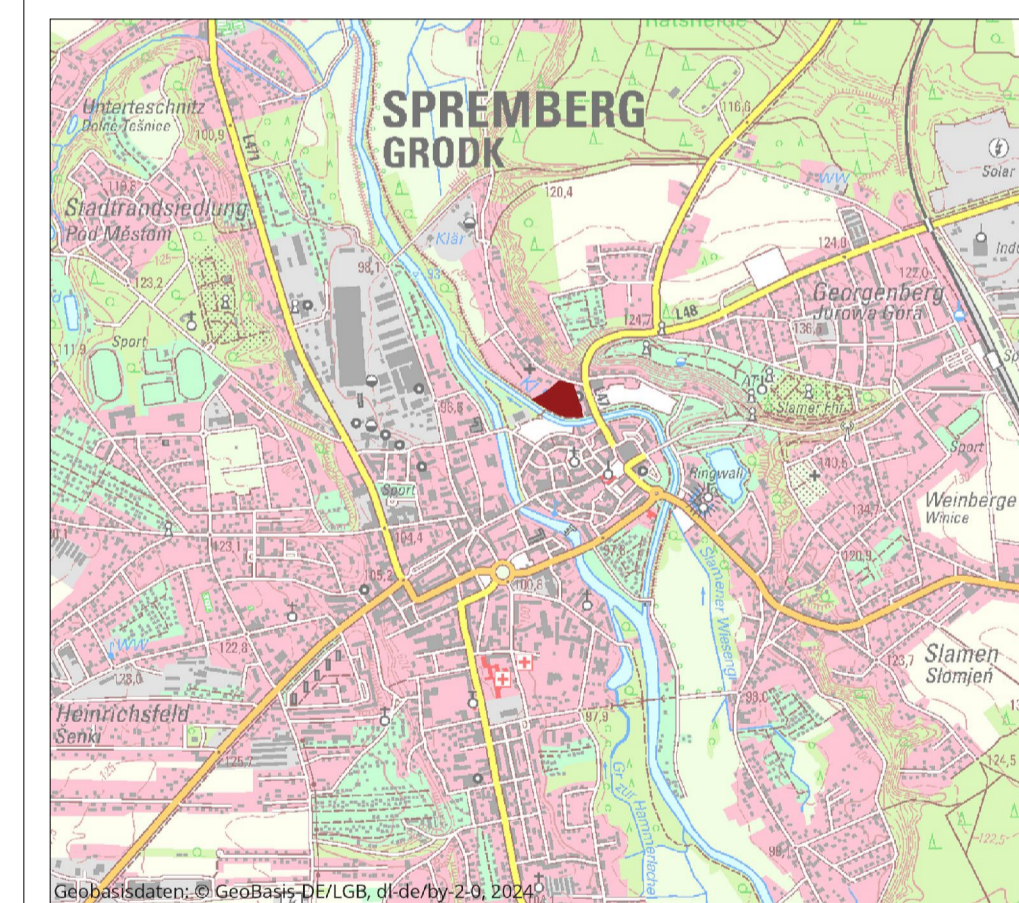
Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 04.07.2018 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Spremberg/Grodtk beschlossen.

Spremberg, den (Siegel) Unterschrift

Übersichtskarte



Stadt Spremberg/Grodtk

Bebauungsplan Nr. 104 "Wohnen an der Bergstraße"

Fassung Entwurf September 2025

Plangeber

Stadt Spremberg

Am Markt 1
03130 Spremberg



Bornasenerstr. 18/19 03044 Cottbus
 Tel. (0355) 70 04 57 Fax 70 04 99
 www.planungsbuero-wolff.de
 info@planungsbuero-wolff.de