ORIGINALMASSSTAB 1:1500 (A3)

0 50 100 m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Verkehrsfläche

öffentliche Straßenverkehrsfläche

private Straßenverkehrsfläche

Straßenbegenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: Ruhender Verkehr PKW

Flächen für Wald

Flächen für Wald

sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

WA 2	Baufeldbezeichnung
GRZ 0,4 | Z I | o	Grundflächenzahl | Anzahl der Vollgeschosse |
WD, SD, ZD	WD Walmdach, SD Satteldach, ZD Zeltdach
DNmin 22°	Mindestdachneigung
TH 3,5 - 4,0m	Traufhöhen
HB 80,4	Höhenbezugspunkt

sonstige Erläuterungen

15 m — Bemaßung in Meter

WA 2 — Baufeldbezeichnung/Teilflächen

NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

WA 1	WA 2
GRZ 0,4 | Z II | o	GRZ 0,4 | Z I | o
WD, ZD	WD, ZD
DNmin 20°	DN 20° bis 35°
TH 5,0 - 6,5m	TH 3,5 - 4,0m
HB 80,4	HB 80,4

WA 3	WA 4
GRZ 0,4 | Z II | o	GRZ 0,4 | Z II | o
SD, WD	WD, ZD
DN 30° bis 50°	DNmin 20°
TH 4,0 m bis 4,5 m	TH 5,0 - 6,5m
HB 80,4	HB 80,4

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017, BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 I 1728

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 44])

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr PKW“ sind Stellplätze und Garagen für PKW zulässig.

2.1 Innerhalb des WA 1 und WA 3 sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

2.2 Innerhalb des WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Anlagen für die Verwaltung, Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

2.3 Zusätzlich sind nur im WA 2 und WA 4 die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe unzulässig.

3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 10 vom Hundert überschritten werden.

4. Garagen und Carports müssen mindestens in einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

5. Im Allgemeinen Wohngebiet ist in jedem Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.

6. Für die private Verkehrsfläche wird ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe und für die Öffentlichkeit festgesetzt.

KENNZEICHNUNG

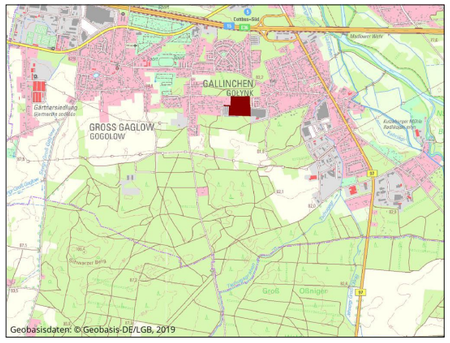
Der Geltungsbereich ist als Verdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 4 BBodSchG zu bewerten.

VERMERKE / HINWEISE

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

Gemäß § 54 BbgWG ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.

Auf den § 23 (Umgang mit Feuer) des Brandenburgischen Waldgesetzes wird hingewiesen.



Stadt

Cottbus/Chóśebuz

Ortsteil Gallinchen

Bebauungsplan

"Wohngebiet 2 Grenzstraße"

Fassung Vorentwurf Januar 2021

Stadt Cottbus
vertreten durch das
FB Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Planungsbüro WOLFF
stadtplanung - architektur GbR
Carsten Wolff, Robert Wolff
Bonnaskenstraße 18/19 03044 Cottbus
tel + 49 355 700 457 info @planungsbuero-wolff.de