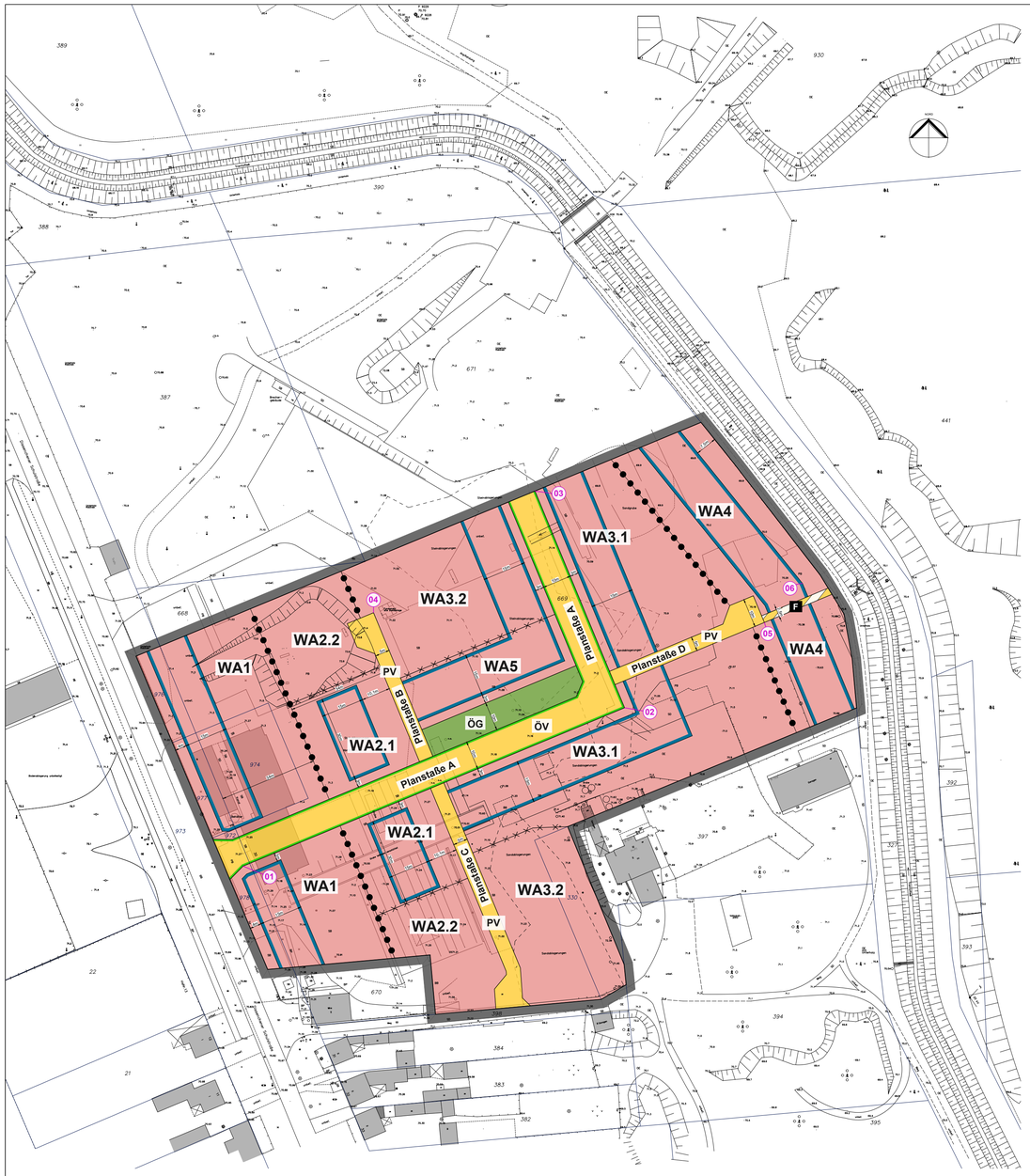


ORIGINALMASSSTAB 1 : 1000 (A1)

0 10 20 50 100m

KATASTERRECHTLICHE BESCHEINIGUNG

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Juni 2014 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 ..... (ÖbVI J. Rehs)

NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

WA1	WA2.1	WA2.2	WA3.1	WA3.2	WA4	WA 5
GRZ 0,4	GRZ 0,4	GRZ 0,4	GRZ 0,4	GRZ 0,4	GRZ 0,4	GRZ 0,4
III-IV	II-III	II-III	II	II	II-III	II
o	o	o	o	o	o	o
DN max. 5°	DN 16° bis 38°	DN 5° bis 38°	DN 16° bis 38°	DN 5° bis 38°	DN 16° bis 38°	DN max. 5°
FD	SD, WD	FD, SD, WD	SD, WD	FD, SD, WD	SD, WD	FD

KOORDINATEN (ETRS 89 UTM-Zone 33-N)

Koordinaten-bezeichnung	Ostwert	Nordwert
01	458.019,720	5.735.279,712
02	458.150,582	5.735.333,952
03	458.122,870	5.735.412,936
04	458.060,878	5.735.371,520
05	458.198,674	5.735.366,284
06	458.207,573	5.735.381,306

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der Teilfläche WA 1 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur als Ausnahme zulässig. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit einer Verkaufsfläche größer als 300 m² sind in der Teilfläche WA 1 unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

2. Innerhalb der Teilflächen WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche Zwecke und Anlagen für soziale Zwecke nur als Ausnahme zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe sind in den Teilflächen WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

3. Innerhalb der Teilfläche WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 sind jeweils auf bis zu 25% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes auch eingeschossige Anbauten zulässig. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

4. Stellplätze und Garagen sind im Geltungsbereich nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

5. Die Haupt- und Nebengebäude im Geltungsbereich sind parallel zu der Baugrenze einzuordnen, die der Straßenbegrenzungslinie, von der das Grundstück erschlossen wird, am nächsten liegt. Hauptgebäude mit einem Satteldach sind giebelseitig zur Straßenbegrenzungslinie, von der das Grundstück erschlossen wird, einzuordnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6. 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. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. 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.

7. Das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist 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)

8. Innerhalb des Straßenraumes der Planstraße A sind mindestens 15 und innerhalb der öffentlichen Grünfläche mindestens 5 hochstämmige Bäume (HAST 3xv.) mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9. Im Geltungsbereich sind für die Dächer nur Plattenbeläge in dunklen Rot-, Braun-, Grau- und Anthrazittönen zulässig. Bei den Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach muss der Hauptfirst in Gebäudemitte verlaufen; unterschiedliche Neigungen der beiden Hauptdachflächen sind unzulässig. Doppelhaushälften sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

10. Im Plangebiet sind für die Hauptgebäude innerhalb der WA1, WA 2.1, WA 3.1 und WA 5 nur Putzfassaden zulässig, die mindestens 80 % mit schwarz abgetönten Anstrichen zu versehen sind. Andere Materialien dürfen bis zu 20 % der Oberflächen einnehmen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

11. Die Baugrundstücke sind zu den Verkehrsflächen hin mit einem blickdurchlässigen Zaun oder mit einer Hecke mit einer Höhe zwischen 1,2 m und 1,5 m abzugrenzen. Die Einfriedung ist auf der Straßenbegrenzungslinie bzw. auf der Grenze zwischen privater Straßenverkehrsfläche und dem Baugrundstück zu errichten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

12. Innerhalb des Baugebietes sind Schottergärten im Sinne des § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

13. 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 Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen ausschließlich auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden und eine Fläche von maximal 0,50 m² je Schild und Grundstück nicht überschreiten. Es sind maximal zwei Anlagen 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)

14. Warenautomaten sind im Plangebiet nicht zulässig. Paketannahmestation sind im Bereich WA 1 als Ausnahme zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

15. Auf den privaten Grundstücken sind 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)

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)

Baugrenze

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)

o — offene Bauweise

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

Straßenbegrenzungslinie

ÖV — Öffentliche Straßenverkehrsflächen

PV — Private Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F — hier: Zweckbestimmung "Fussweg"

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

ÖG — Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Anger"

6. sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplans

5m — Bemaßung in Metern

WA1 — Bezeichnung der Teilfläche

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten

09 — Bezeichnung der Koordinaten

DN — Dachneigung in Grad

FD, SD, WD — Dachform (Flachdach, Satteldach, Walmdach)

Abgrenzung der Flächen, die sich hinsichtlich der Gestaltungsfestsetzungen unterscheiden

PFLANZLISTE

Sträucher

Weißer Hartriege	Cornus alba
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Pfaffenhütchen (Spindelstrauch)	Euonymus europaeus
Gewöhnl. Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Färberginster	Genista tinctoria
Besenginster	Cytisus scoparius
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuß	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Hundsrose	Rosa canina
Hechtrose	Rosa glauca
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Büschelrose	Rosa multiflora
Filzrose	Rosa tomentosa
Weinrose	Rosa rubiginosa

Bäume

Eberesche	Sorbus aucuparia
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Feld-Ahorn	Acer campestre
Winter-Linde	Tilia cordata
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Zitter-Pappel	Populus tremula
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Sal-Weide	Salix caprea
Sand-Birke	Betula Pendula
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraster

Hochstämmige Obstbäume (Apfel, Bir-ne, Pflaume, Kirsche)

KENNZEICHNUNGEN

Die Teilflächen WA 1 und WA 2 sind durch Schallimmissionen, die die Orientierungswerte für WA-Gebiete überschreiten, beeinflusst.

HINWEISE

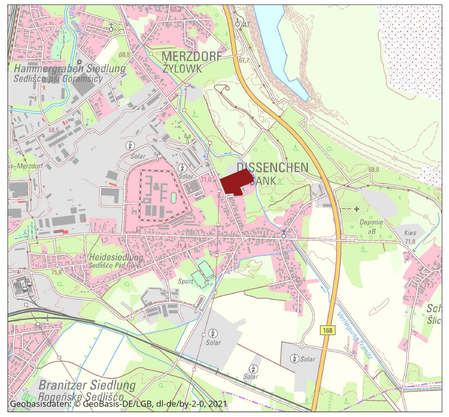
Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Bodenbrüter, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am .....2021 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chóśebuz beschlossen.

Cottbus, den ..... (Siegel) .....
Unterschrift

ÜBERSICHTSPLAN



Stadt

Cottbus/Chóśebuz

Bebauungsplan

"Wohngebiet Dissenchener Binnendüne I"

Vorentwurf 1. September 2021

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

Planungsbüro WOLFF
stadtplanung - architektur GbR
Carsten Wolff, Robert Wolff, Bonnieskenstraße 18/19 03044 Cottbus
tel +49 (0) 355 700 457 fax +49 (0) 355 700 490
info @planungsbuero-wolff.de www. planungsbuero-wolff.de