



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- GRZ Grundflächenzahl
- II Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- FH Firsthöhe (Höchstmaß)
- HB Höhenbezugspunkt
- Baugrenze
- Baulinie
- Umgrenzung von Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten mit Bezeichnung FN1
- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung hier: Spielplatz
- Baumerhalt
- DN Dachneigung (Mindest- und Höchstmaß)
- Bemaßung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften nur als Ausnahme zulässig und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
2. Innerhalb der mit FN 1 gekennzeichneten Fläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nebst den dazugehörigen Zufahrten unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen.
3. Zum Zwecke der Fassadengliederung kann ausnahmsweise auf einer Länger von insgesamt bis zu einem Drittel der zugehörigen Gebäudeabmessungen ein Überschreiten der Baulinie um bis zu 0,7 m oder/und ein Zurückweichen hinter die Baulinie um bis zu 0,7 m zugelassen werden.
4. Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen, ihren Zufahrten und sonstigen Flächen und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig.
5. Die Abgrenzung von Baugrundstücken darf nur mit Einfriedungen mit einer Höhe von 0,9 m bis 1,2 m vorgenommen werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Der Planbereich betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDschG geschützte Bodendenkmal "Dorfkern Saspow, Fpl. 4" (Nr. 6055). 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 Eingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDschG).
 Östlich des Geltungsbereich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Naturdenkmal gemäß § 28 Bundesnaturschutzgesetz (wertgebende und ortsbildprägende Steileiche).

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Gehölzschutzverordnung der Stadt Cottbus / Chósebuž geschützt sind. Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig.

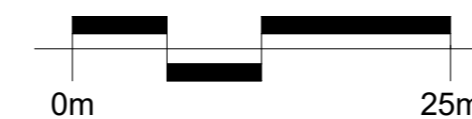
HINWEISE / VERMERKE

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

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

Gemäß dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) § 38 und § 41 bestehen besondere Pflichten bei der Gewässerunterhaltung.

ORIGINALMASSTAB 1: 500 (A2)



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 16.12.2020 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuž beschlossen.

Golßen, (Siegel)
 (Unterschrift)

KATASTERRECHTLICHE BESCHEINIGUNG

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 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.

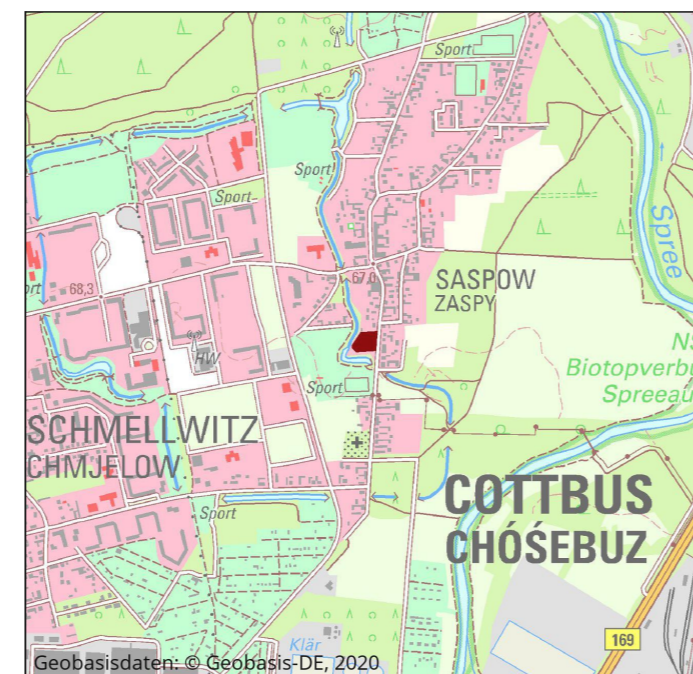
Cottbus/Chósebuž, den Stempel Unterschrift (ObVI H. Strese)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

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

ÜBERSICHTSPLAN



Stadt
Cottbus / Chósebuž
"Am Saspower Fließ"

Entwurf 05.02.2021

Plangeber
 Stadt Cottbus
 vertreten durch
Fachbereich Stadtentwicklung
 Karl-Marx-Straße 67
 03044 Cottbus



Bonnaskenstr. 18 / 19 03044 Cottbus
 tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90
 www.planungsbuero-wolff.de
 info@planungsbuero-wolff.de