NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

WA 1	WA 2
GRZ 0,4 | II | o	GRZ 0,4 | 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 | II | o	GRZ 0,4 | 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

ORIGINALMASSSTAB 1 : 750 (A1)

0 50 100 m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Verkehrsfläche

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- 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
- FW — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Bewegungsfläche für die Feuerwehr (7,0 m x 12 m) § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umwelt-gefährdenden Stoffen belastet sind (Planzeichen15.12)

Maß der baulichen Nutzung/Bauweise (Erläuterungen zur Nutzungsschablone)

WA 2	Bezeichnung der Teilfläche
GRZ 0,4 | I | o	Grundflächenzahl | Anzahl der Vollgeschosse | offene Bauweise
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 — Bezeichnung der Teilflächen

KATASTERRECHTLICHE BESCHEINIGUNG

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Februar 2013 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/Chóśebuz, den ..... Stempel .....(ÖbVI J. Rehs)

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.

7. Im Nahbereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind ausreichend dimensionierte Aufstellflächen für Abfallbehältnisse für die rückwärtigen Grundstücke einzuordnen.

8. Das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zur Versickerung zu bringen.

9. Im mit dem Planzeichen 15.12 umgrenzten Bereich ist der Boden bis zu einer Tiefe von mindestens 0,6 m auszukoffern, zu sieben und durch tragfähigen unbelasteten Boden auszutauschen. Die ausgesiebten Störstoffe sind zu deklarieren und ordnungsgemäß und nachweislich zu entsorgen.

10. Innerhalb des Plangebiets ist die Nutzung des Grundwassers durch die Stadt Cottbus/Chóśebuz untersagt. Die Anlage von Brunnen und sonstigen Anlagen zur Grundwasserförderung ist unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die als allgemeine Wohngebiete festgesetzten und mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Flächen, liegen innerhalb des Wasserschutz-gebiets Cottbus-Sachsendorf (WSG), Zone III B.

KENNZEICHNUNGEN

Während der Baumaßnahmen (Tiefbau) sind baubegleitende Überprüfungen der Aushubmassen durchzuführen. Bei Notwendigkeit sind zusätzliche chemische Untersuchungen mit einer verbundenen Deklaration der Aushubmassen durchzuführen. Für diesen Fall sind Flächen für Zwischenlagerungen und Beprobungen vorzuhalten. Bei den Aushubarbeiten ist konsequent das Vermischungsverbot einzuhalten.

Im Plangebiet liegen gestörte Bodenverhältnisse vor. Ein Bodengrundgutachten, konkret für das geplante Bauvorhaben, wird empfohlen, um die Standsicherheit zu gewährleisten.

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.

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

Das Plangebiet liegt in einer Kampfmittelverdachtsfläche. Mit den Bauarbeiten / Abrissarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Kampfmittelfreiheit für das Baugrundstück nachgewiesen ist.

Die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 – (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) ist bei der Planung und Realisierung der Bewegungsflächen sowie Zu- und Durchfahrten, Ausbildung von Knotenpunkten zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 19.12.2012 durch die Stadtverordneteversammlung der Stadt Cottbus/Chóśebuz beschlossen.

..... (Siegel) .....
Unterschrift

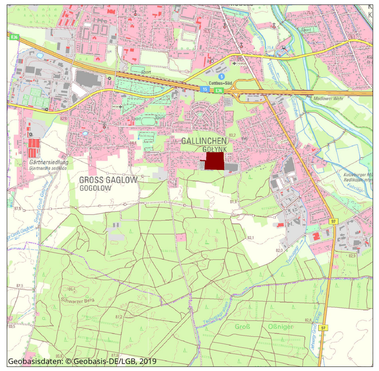
RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017, BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 4.5.2017 I 1057 (Nr. 25)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 22

ÜBERSICHTSPLAN



SVV-Beschlussvorl. IV - 058/21
vom 20.09.2021
BP "Grenzstraße-Wohngebiet 2"
Entwurfs- und
Offenlagebeschluss
Anlage ....

Stadt

Cottbus/Chóśebuz

Ortsteil Gallinchen

Bebauungsplan

"Grenzstraße-Wohngebiet 2"

Fassung Entwurf Juli 2021

Stadt Cottbus/Chóśebuz
vertreten durch den
Fachbereich 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