

- Zeichnerische Festsetzungen**
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - #Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen
 - GRZ Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
 - Baugrenze
 - Straßenverkehrsfläche (privat)
- Sonstige Planzeichen**
- Zusammengehörigkeit
 - Streckenmaß (Meter)
 - Winkelmaß (Dezimalgrad)

- Textliche Festsetzungen**
1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.
 2. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.
 3. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

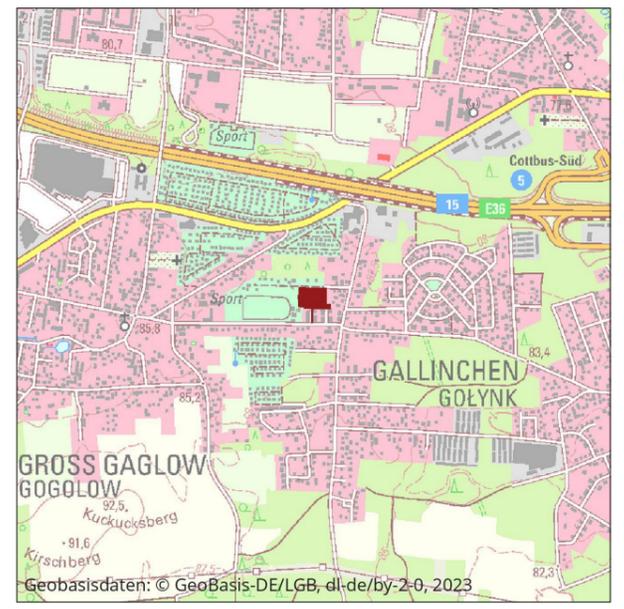
- Hinweise**
1. Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und eine fachkundige Überwachung durch eine ökologische Baubegleitung erfolgt.
 2. Gemäß § 54 BbgWG ist das Niederschlagswasser von den Dach- und den sonstigen Grundstücksflächen auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.
 3. Verstöße gegen die gem. § 87 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Örtliche Bauvorschriften

Die Anlage von Schottergärten ist im Plangebiet nicht zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf. Die in der zugehörigen Verordnung aufgeführten Verbotstatbestände sind zu beachten.



Stadt Cottbus/Chósebuz
OT Groß Gaglow

**Bebauungsplan
Groß Gaglow Wohngebiet
„Am Sportplatz“**

Vorentwurf 24.05.2023

Plangeber
Stadt
Cottbus/Chósebuz
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Planungsbüro WOLFF
Stadtplanung-Architektur GbR
Carsten Wolff — Robert Wolff
Bonnaskenstraße 18 03044 Cottbus
tel: 0355/700457 fax: 0355/700490
mail: info@planungsbuero-wolff.de
web: www.planungsbuero-wolff.de

Blattgröße: A3

Originalmaßstab: 1:1.000

Plangrundlage: Geobasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0, 2023