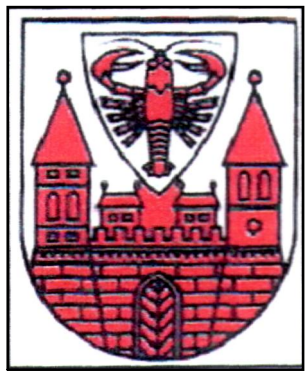
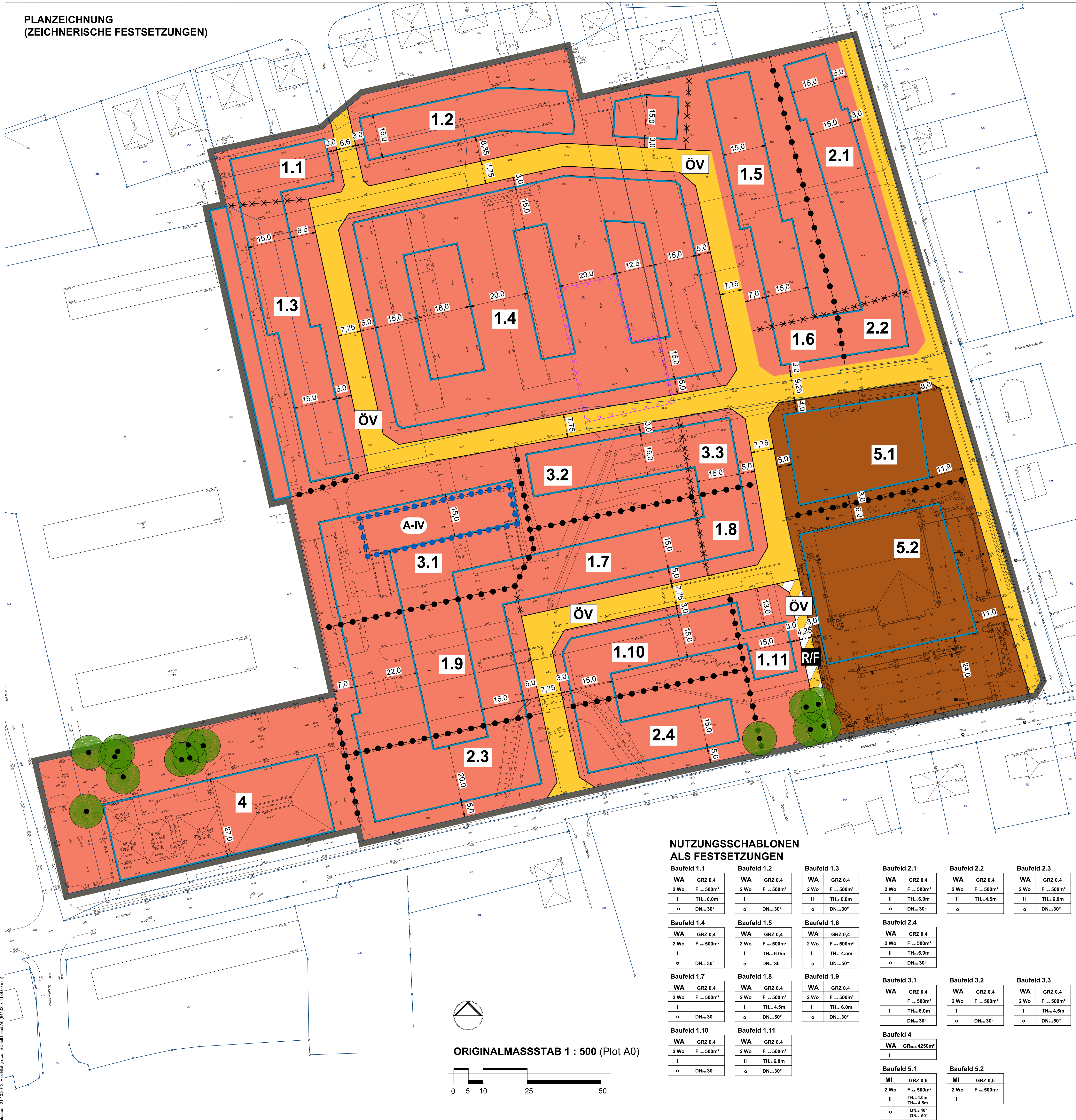




Stadt Cottbus Bebauungsplan Nr. N/36/83 "Am Nordrand"

PLANZEICHNUNG (ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GR_{max}** maximal zulässige Grundfläche je Gebäude in m²
- F_{min}** Mindestgröße der Baugrundstücke in m²
- II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- A-IV** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß als Ausnahme
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
- ◆◆◆◆◆ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Geschossigkeit als Ausnahme
- ××××× Abgrenzung der Zonen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung
- 1.3** Bezeichnung der Baufelder
- 2 Wo** höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- offene Bebauung
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- ÖV** Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- ÖV** Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Rad- / Fußweg
- R/F**
- DN_{min}** Dachneigung als Mindestmaß in Grad
- DN_{max}** Dachneigung als Höchstmaß in Grad
- TH_{min}** Traufhöhe als Mindestmaß in Metern
- TH_{max}** Traufhöhe als Höchstmaß in Metern
- 3,0** Bemaßung in Metern
- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Erhalt Bäume
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- ××××× Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der Baufelder 1.1 bis 1.11 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur als Ausnahmen zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke, für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind im Baufeld 1 unzulässig.
- Innerhalb der Baufelder 2.1 bis 2.4 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein und Anlagen für sportliche Zwecke nur als Ausnahme zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in diesen Baufeldern unzulässig.
- Innerhalb der Baufelder 3.1 bis 3.3 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur als Ausnahme zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und der Versorgung des Gebietes dienende Läden sind in diesen Baufeldern unzulässig.
- Innerhalb des Baufeldes 4 sind ausschließlich die der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment zulässig.
- Im WA-Gebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im WA-Gebiet sowie im Baufeld 5.1 müssen Garagen und Carports einen Mindestabstand von fünf Metern zur Straßenbegrenzungslinie der Straße, von der das Grundstück erschlossen ist, einhalten.
- Innerhalb der Baufelder 5.1 und 5.2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ausnahme zulässig. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment zulässig.
- Innerhalb der mit A-IV gekennzeichneten Fläche im Baufeld 3.1 sind als Ausnahme maximal vier Vollgeschosse zulässig, soweit die innerhalb dieser Fläche bestehende Bausubstanz nachgenutzt wird. Innerhalb der Baufelder 1.5, 1.9 und 3.1 ist als Ausnahme auch eine zweigeschossige Bebauung zulässig.
- Die Haupt- und Nebengebäude im Geltungsbereich sind parallel zu der Baugrenze einzuordnen, die der Straßenbegrenzungslinie, von der das Grundstück erschlossen wird, am nächsten liegt.
- Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind insgesamt 20 Bäume aus der Pflanzliste zu pflanzen.
- Soweit innerhalb des Baufeldes 3.1 die bestehende Bausubstanz nachgenutzt wird, kann als Ausnahme von den Festsetzungen zur Traufhöhe und zur Dachneigung abgewichen werden.
- Für die festgesetzten Höhen gilt einheitlich die Höhe von 68,5m (DHHN 92) als Höhenbezug.
- Innerhalb der Baufelder 1.1 bis 1.11, 2.1 bis 2.3, 3.1 bis 3.3 und 5.1 sind für die Hauptgebäude allgemein nur Sattel-, Walml-, Krüppelwalml- oder Zeltächer zulässig. Unterschiedliche Neigungen der beiden Hauptdachflächen sind unzulässig. Der Hauptfirst muss in Gebäudemitte verlaufen. Abweichend davon sind innerhalb der Baufelder 1.1, 1.3, 1.5, 1.7, 1.11, 2.1, 2.3, 2.4, 3.1 und 5.1 auch Pult- oder Flachdächer zulässig.
- Wohngrundstücke sind zum Straßenraum hin vollständig einzufrieden. Die Höhe der Einfriedung darf 90cm nicht unter- und 120cm nicht überschreiten. Maßgeblich ist die durchschnittliche Höhe der Fahrbahn in der Grundstücksmitte.

PFLANZLISTE

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Corylus colurna (Baum-Hasel)
- Quercus cerris (Zerr-Eiche)
- Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/ KENNZEICHNUNGEN/ HINWEISE

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Gehölze, die der Baumschutzsatzung unterliegen.
Ein drohender Verstoß gegen die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG ist bei einer Erforderlichkeit durch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) abzuwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan ist in der Fassung vom August 2013, von der Stadtverordnetenversammlung Cottbus am201... gem. §10 (1) BauGB als Satzungsbeschluss, wird hiermit ausfertigt.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom August 2013 wurde am201... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzungsbeschluss. Die Begründung wurde gebilligt.

Datum Siegel Der Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan in der Fassung vom August 2013, von der Stadtverordnetenversammlung Cottbus am201... gem. §10 (1) BauGB als Satzungsbeschluss, wird hiermit ausfertigt.

Datum Siegel Der Oberbürgermeister

Bekanntmachungsvermerk
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am201... im "Amtsblatt für die Stadt Cottbus" Nr. Jahrgang 201... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 (1) Satz 1 Nr. 1-3 und (2) BauGB) gem. § 215 (2) BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 (3) Satz 1 und 2 sowie (4) BauGB) gem. § 44 (5) BauGB hingewiesen worden.

Datum Siegel Der Oberbürgermeister

KATASTERVERMERK

Die verwandte Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom Juli 2013 (Örtliche Aufnahme September 2011).

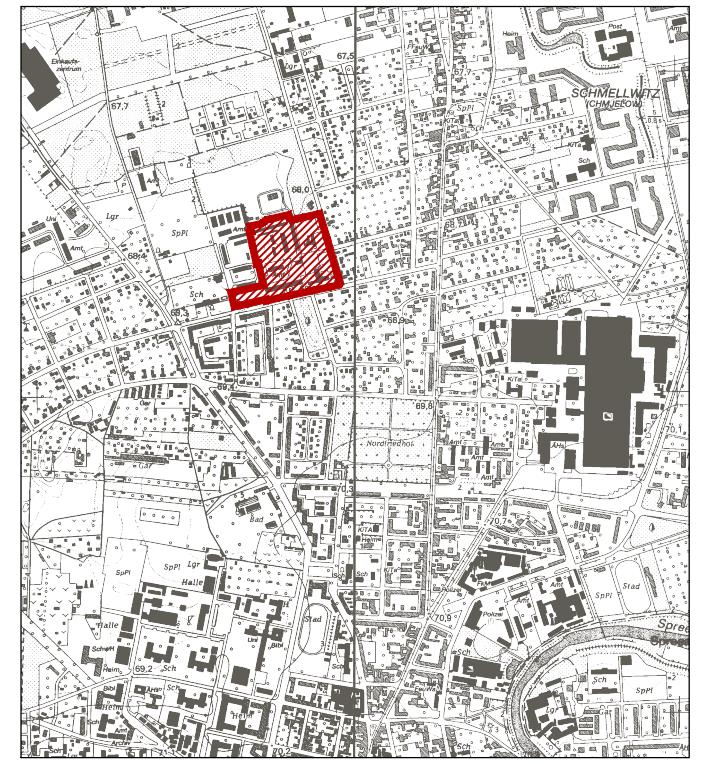
Cottbus, den Siegel Unterschrift (ÖbV J. Rehs)

Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes:
Gemeinde: Cottbus, Gemarkung: Brunschwig Flur: 68
Maßstab 1: 500, Höhenbezug DHHN 92, Lagebezugssystem: ETRS 89
Die Regelungen des Urheberrechtsgesetzes sind zu beachten

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

KARTENGRUNDLAGE (Übersichtskarte)
TK 10 ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
<http://www.geobasis-bb.de>



Stadt Cottbus
Fachbereich Stadtentwicklung
K.- Marx- Str. 67
03044 Cottbus

Fassung
August 2013

Stadt Cottbus

Bebauungsplan Nr. N/36/83 "Am Nordrand"

Satzung

SVV-Beschlussvorlage IV-062/13
BBP: Nr. N/36/83 „Am Nordrand“
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Anlage 2

