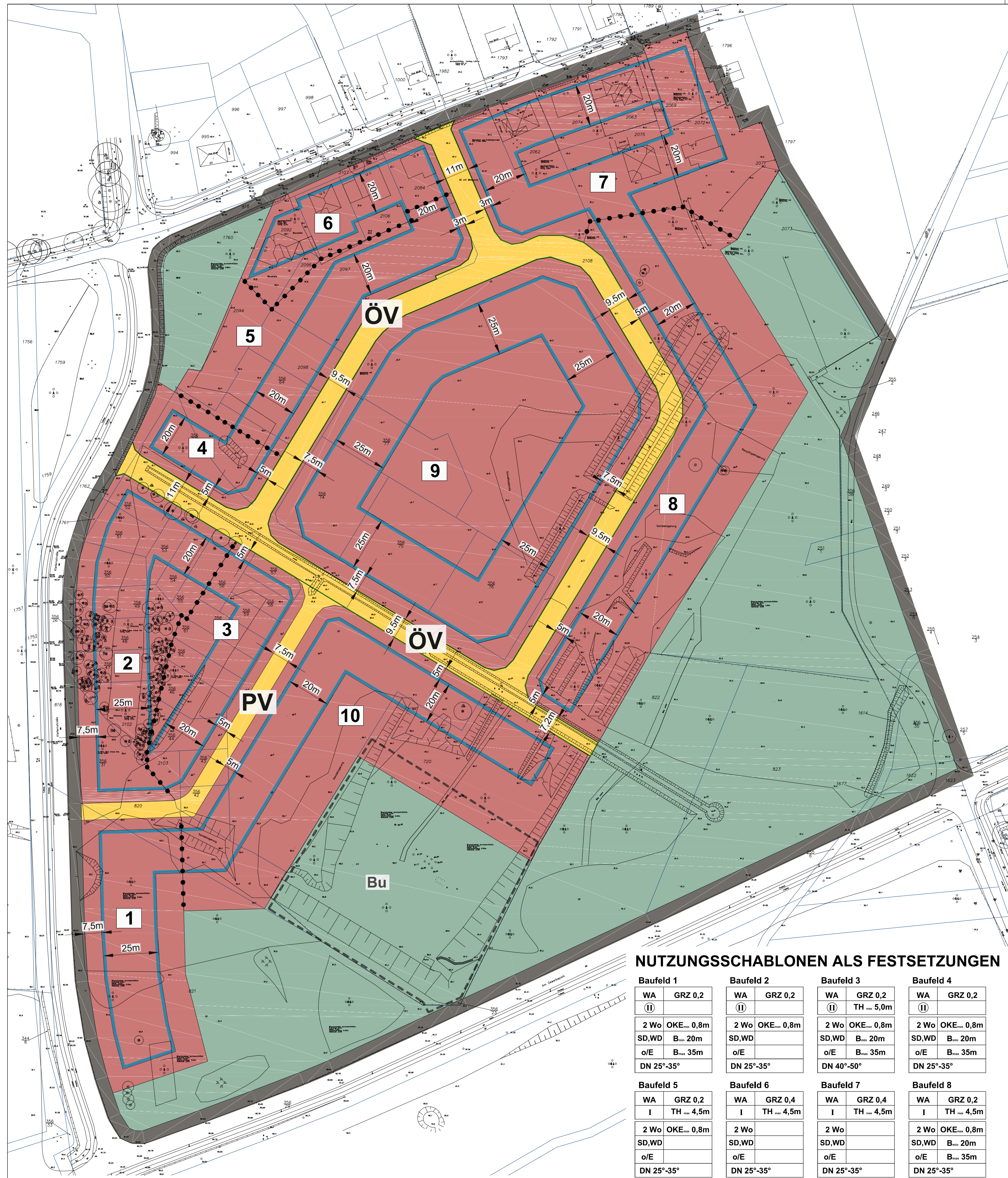
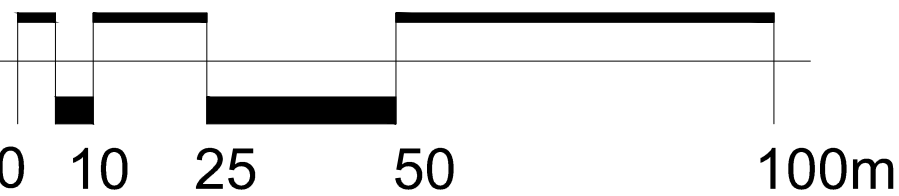




ORIGINALMASSTAB 1 : 1000 (A1)



RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015

NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

Baufeld 1		Baufeld 2		Baufeld 3		Baufeld 4	
WA	GRZ 0,2	WA	GRZ 0,2	WA	GRZ 0,2	WA	GRZ 0,2
II		II		II	TH ... 5,0m	II	
2 Wo	OKE... 0,8m	2 Wo	OKE... 0,8m	2 Wo	OKE... 0,8m	2 Wo	OKE... 0,8m
SD,WD	B... 20m	SD,WD		SD,WD	B... 20m	SD,WD	B... 20m
o/E	B... 35m	o/E		o/E	B... 35m	o/E	B... 35m
DN	25°-35°	DN	25°-35°	DN	40°-50°	DN	25°-35°

Baufeld 5		Baufeld 6		Baufeld 7		Baufeld 8	
WA	GRZ 0,2	WA	GRZ 0,4	WA	GRZ 0,4	WA	GRZ 0,2
I	TH ... 4,5m	I	TH ... 4,5m	I	TH ... 4,5m	I	TH ... 4,5m
2 Wo	OKE... 0,8m	2 Wo		2 Wo		2 Wo	OKE... 0,8m
SD,WD		SD,WD		SD,WD		SD,WD	B... 20m
o/E		o/E		o/E		o/E	B... 35m
DN	25°-35°	DN	25°-35°	DN	25°-35°	DN	25°-35°

Baufeld 9		Baufeld 10	
WA	GRZ 0,2	WA	GRZ 0,2
II	TH... 5,0m	II	TH... 5,0m
2 Wo	OKE... 0,8m	2 Wo	OKE... 0,8m
SD,WD	B... 20m	SD,WD	B... 20m
o/E	B... 35m	o/E	B... 35m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- GRZ** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- I** Zahl der Vollgeschosse - maximal
- Baugrenze
- Öv** Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie (Öffentliche Straßenverkehrsfläche)
- Pv** Private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie (Private Straßenverkehrsfläche)
- Flächen für Wald
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Abgrenzung der Baufelder)
- 10** Bezeichnung der Baufelder
- o/E** offene Bauweise/ nur Einzelhäuser zulässig
- 2 Wo** Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude als Höchstzahl
- TH_{max}** Traufhöhe als Höchstmaß in Metern
- OKE_{max}** Oberkante Fußboden Erdgeschoss als Höchstmaß
- DN** Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß in Grad
- SD WD** Satteldach Walmdach (auch Krüppelwalmdach)
- B_{mind}** Breite der Baugrundstücke als Mindestmaß in Metern
- B_{max}** Breite der Baugrundstücke als Maximalmaß in Metern
- 7,5m** Bemaßung in Meter

KENNZEICHNUNG

- Bu** Bereich Bunker

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur bis zu einer Verlaufsfläche von 300 m² allgemein zulässig. Anlagen für kirchliche Zwecke sind nur als Ausnahme zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind unzulässig.
- Im Plangebiet darf auf Baugrundstücken mit einer Flächengröße unter 1.000 m² und einer festgesetzten GRZ von 0,2 die zulässige GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen um bis zu 10% überschritten werden. Auf Baugrundstücken mit einer Flächengröße über 1.000 m² darf die zulässige GRZ durch diese Anlagen nicht überschritten werden.
- In den Baufeldern 1, 2 und 4 darf die zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse auf bis zu 25% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes unterschritten werden.
- Auf den Flächen der Baugrundstücke, die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der der Straße zugewandten Baugrenze liegen, sind Garagen und Carports sowie Nebengebäude unzulässig. Stellplätze, Garagen und Carports dürfen mit ihren rückwärtigen Grenzen in den Baufeldern 1 bis 8 sowie 10 nur bis zu einem Abstand von 35 m von der Straßenbegrenzungslinie, von der das Grundstück erschlossen ist, errichtet werden. Im Baufeld 9 beträgt dieses Maß 45 m.
- Die zulässige Breite des Baugrundstückes wird an der Straße ermittelt, von der das Grundstück erschlossen wird.
- Die Hauptgebäude im Geltungsbereich sind parallel zu der Baugrenze einzuordnen, die der Straße, von der das Grundstück erschlossen wird, am nächsten liegt.
- Hoffflächen, Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken dürfen nur in dem Maß versiegelt werden, wie ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert.
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zurückzuhalten und zu versickern oder einer Nutzung zuzuführen.
- Im Plangebiet sind nur Putzfassaden zulässig, die zu mindestens 80 % mit hell abgetönten Anstrichen oder mit dunkel abgetönten Rot-, Braun- oder Gelbtönen versehen sind. Dachflächen sind mit roten, braunen oder grauen Dachsteinen einzudecken.
- Die Baugrundstücke sind zu den öffentlichen und den privaten Verkehrsflächen hin mit einer Einfriedung zwischen 0,9 m - 1,2 m Höhe abzugrenzen. Die Einfriedung ist auf der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Tore für die Grundstückszufahrt sind in einem Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
- Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe wird die Oberkante der Mitte der Erschließungsstraße festgesetzt, von der das jeweilige Baugrundstück erschlossen wird. Ermittelt wird die Höhe senkrecht zur Mitte der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie des Grundstücks.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Fläche dieser Werbeanlagen darf insgesamt nicht mehr als 1,5 m² betragen. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus hat am 30.09.2015 den Änderungsbeschluss gefasst.

Cottbus, (Siegel) Unterschrift

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus hat in ihrer Sitzung am 30.09.2015 beschlossen eine Informationsveranstaltung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung Oktober 2015 durchzuführen
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Oktober 2015 erfolgte in Form einer Informationsveranstaltung am 03.11.2015. Dies ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 07.07.2016 um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf in der Fassung vom Juni 2016 gebeten.

Cottbus, (Siegel) Der Oberbürgermeister

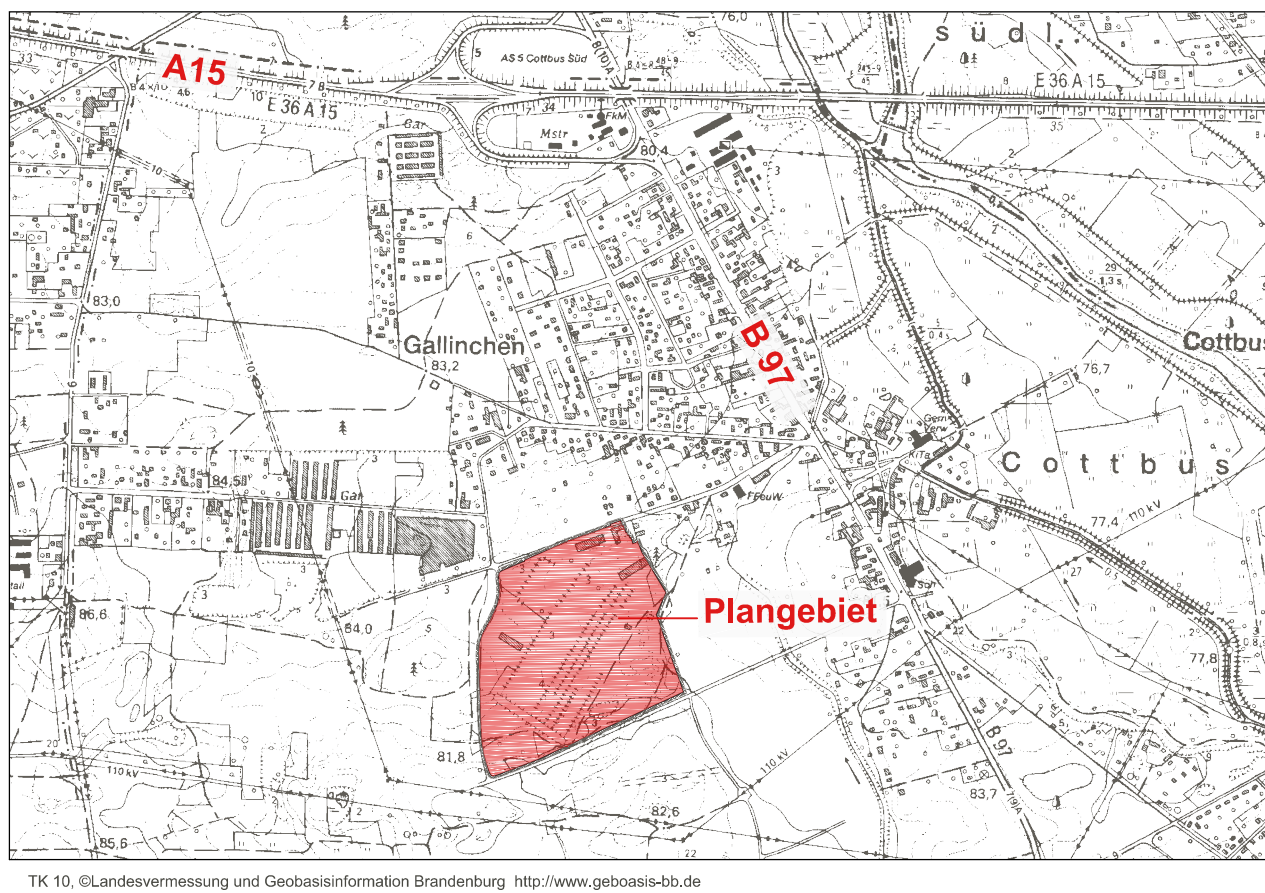
KATASTERVERMERK

Die verwandte Planunterlage 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

..... Siegel
Ort, Datum Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster der Stadt Cottbus

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

ÜBERSICHTSPLAN



Stadt Cottbus

Gallinchen
Bebauungsplan
Waldparksiedlung

Entwurf September 2016

Stadt Cottbus
Fachbereich Stadtentwicklung

Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Planungsbüro
WOLFF
architektur- stadt und dorfplanung

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

SVV-Beschlussvorlage IV-074/16
Entwurf BBP Gallinchen "Waldparksiedlung"
(Änderung BBP „Bürgerzentrum“)
Auslegungsbeschluss
Anlage 3