

TEXTTEIL

PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE **FESTSETZUNGEN**

allgemeines Wohngebiel WA

Baugrenze

maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ

maximal zulässige Geschossflächenzahl

GRmax maximale zulässige Grundfläche

minimale / maximale zulässige Anzahl der Vollgeschosse

2 Wohnungen ie Wohngebäude als Höchstmaß 2 Wo

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen,

Straßenbegrenzungslinie

private Straßenverkehrsfläche

öV

öffentliche Straßenverkehrsfläche

pV

GFZ

165

DΕ

150

,9,6 69.

-69.5€

 Δ

<u>69</u>.

SB

69. ⊗

69.1

48

SB

Baufeld 2.1

WA III-IV

GRZ 0,4 GFZ 1,2

Baufeld 2.3

WA III-IV

GRZ 0,4 GFZ 1,2

GR_{max} 300m²

Baufeld 4

WA II

GRZ 0,4

2 Wo

GR_{max} 300m²

GR_{max} 300m²

Baum Erhalt

3 Nummer des Baufeldes

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

Im Baufeld 1 sind der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit einem zentrenrelevanten Sortiment und mehr als 300m² Verkaufsfläche nur mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment zulässig. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Baufeld 1 unzulässig.

Im Baufeld 2 sind der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit einem zentrenrelevanten Sortiment und mehr als 300m² Verkaufsfläche sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Im Baufeld 3 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur als Ausnahme zulässig.

- Anlagen sportliche Zwecke.
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenhauhetriehe
- Tankstellen sowie
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden

Im Baufeld 4 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie die der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit nahversorgungsrelevantem Sortiment bis 300m² Verkaufsfläche nur als Ausnahme zulässig. Unzulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- nicht störende Handwerksbetriebe.
- der Versorgung des Gebietes dienenden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerkshetriehe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen sowie
- der Versorgung des Gebietes dienenden Läden über 300m² Verkaufsfläche

Im Baufeld 5 sind unzulässig

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke, der Versorgung des Gebietes dienenden, Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen sowie
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden

Innerhalb der Baufelder 1, 2 und 3 sind Nebengebäude, Stellplätze und Garagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten überbaubaren Fläche

In den Baufeldem 1, 2.1, 2.2 und 2.3 sind Wohn- und Schlafraume auf der dem Verkehrslärm abgewandte Ostseite der Gebäude anzuordnen.

Im Baufeld 3 sind für die Hauptgebäude nur Flach bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.

Im Baufeld 5 sind für die Hauptgebäude nur Sattel-, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer, mit einer Dachneigung zwischen 30° und 50° zulässig. Unterschiedliche Neigungen der beiden Hauptdachflächen sind unzulässig. Der Hauptfirst muss in Gebäudemitte verlaufen. Die maximale Traufhöhe darf 4,5m über Gelände nicht überschreiten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / **KENNZEICHNUNGEN / HINWIESE**

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o ä, entdeckt werden, sind diese gem. §11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gem. §11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des §11 Abs. 4

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus vom 28.10.2009.

Plananzeige Raumordnungsbehörde

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden sind beteiligt

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit ist in Form einer Informationsveranstaltung am 14.09.2010 durchgeführt worden.

Beteiligung der Behörden/TÖB/Nachbargemeinden

Die von der Planung berührten Behörden, Träger Öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 30.06.2011 und Fristsetzung zum 08.08.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung März 2011 aufgefordert worden.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom März 2011 sowie die Begründung haben vom 04.07.2011 bis zum 05.08.2011 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregunger während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrif vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Datum

Der Oberbürgermeister

Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden, Träger Öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Offentlichkeit am2012 geprüft.

<u>Ausfertigungsvermerk</u> Der Bebauungsplan in der Fassung von Mai 2012, von2012 gem. §10 (1) BauGB Stadtverordentenversammlung Cottbus am . als Satzung beschlossenen , wird hiermit ausgefertigt.

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 am 2012 bekannt, gernacht, worden. In der Bekannmachung 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.



Stadt Cottbus Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bauen Fachbereich Stadtentwicklung Karl- Marx-Str. 67

Fachbereichsleiter

03044 Cottbus

Herr Thiele

Mai / 2012

Cottbus

Bebauungsplan Nr. N/32/81 Schmellwitzer Straße/ Mozartstraße

Fassung Satzungsbeschluss Bonn

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

WOLFF

und des §12 BbgDSchG abgabepflichtig.