

NUTZUNGSSCHABLONEN

Bau	Baufeld (1)				
Z	Ш	0			
TH	3,3m - 4,5m				
FH	9,0m				
DF	SD, W	/D, ZD			
DN	22° - 4	45°			

)
l	0
3,3m - 4,5m	
5m	
/D, Z	ZD
2° - ;	35°
	2° - ;

Erläuterung der Nutzungsschablone

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

offene Bauweise

ΤH Bereich der zulässigen Traufhöhen

FΗ Firsthöhe als Höchstmaß

zulässige Dachformen

- WD = Walmdach

- PD = Pultdach

- SD = Satteldach - ZD = Zeltdach Bereich der zulässigen Dachneigungen

Z II TH 4.0m - 6.5m

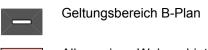
FH 9,0m

DN 5° - 32°

DF WD, ZD, PD

Maßstab 1:1000, Originalplangröße A2 Exemplar 1 von 1

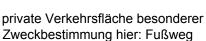
PLANZEICHENERKLÄRUNG

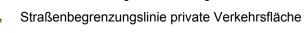


Allgemeines Wohngebiet

Baugrenze

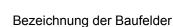
private Verkehrsfläche







(1)



Waldflächen



Bemaßung in Metern, gerundet auf eine Stelle nach dem Komma



Standorte für die Anpflanzung von Straßenbäumen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten.
- 2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen unzulässig:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- 3. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- 4. Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante der Erschließungsstraße festgesetzt, von der das jeweilige Baugrundstück erschlossen wird. Gemessen wird von der Mitte der Außenwand senkrecht zur Erschließungsstraße.
- 5. Überdachte Stellplätze, Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6. Die Haupt- und Nebengebäude im Geltungsbereich sind parallel zu der Baugrenze einzuordnen, die der Straßenbegrenzungslinie, von der das Grundstück erschlossen wird, am nächsten liegt.
- 7. Die Mindestbreite der zu bildenden Baugrundstücke beträgt mindestens 20,0m.
- 8. Für die privaten Verkehrsflächen und für die privaten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- 9. Die Grundstücke sind mit einer Einfriedung zwischen 0,9m 1,2m Höhe abzugrenzen. Bei denjenigen Grundstücksseiten, die an private Verkehrsflächen sowie an private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angrenzen, ist der Zaun parallel in einem Abstand von 3,0m zu den Baugrenzen einzuordnen. Von der Festsetzung ausgenommen sind die rückwärtigen Grundstücksgrenzen.
- 10. Für jedes neue Wohngebäude ist auf dem Eingriffsgrundstück ein ein-heimischer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0m Höhe zu pflanzen. Es wird empfohlen, die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu
- 11. An den gekennzeichneten Standorten sind Straßenbäume als Bäume 1. Ordnung mittlere Baumschulqualität mit einem Stammumfang von 16-18cm, gemessen in 1,0m Höhe zu pflanzen. Vom festgesetzten Standort darf um 2,5m (entlang des Straßenverlaufs) abgewichen werden. Der Mindestabstand der Bäume untereinander beträgt mind. 10,0m. Es wird empfohlen, die in der Pflanzliste aufgeführten Baumarten I. Ordnung zu verwenden.

KENNZEICHNUNGEN

Die Vorhabenfläche ist im Altlastenkataster verzeichnet.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIb der Wasserfassung Sachsendorf.

HINWEISE / VERMERKE

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Brutvogelarten, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

Auf die mit der Nähe zum Wald verbundenen Einschränkungen aufgrund des Waldgesetzes wird hingewiesen. Es betrifft zum einen die Abstände zum Wald und zum anderen das Betreiben von Feuerstätten.

PFLANZLISTE

Obstbäume Kultur-Apfel Malus domestica Kultur-Birne Pyrus communis Gewöhnliche Kultur-Pflaume Prunus domestica Süßkirsche Prunus avium-Kultivare

Laubbäume Feldahorn Wild-Apfel

Acer campestre Malus sylvestris agg. Wild-Birne Pyrus pyraster agg. Vogelbeere Sorbus aucuparia Eingriffliger Weißdorn Crataegus monogyna Prunus padus Gewöhnliche Traubenkirsche

Straßenbaumarten I. Ordnung

Tilia cordata Winterlinde Stieleiche Quercus robur Acer pseudoplatanus Bergahorn Acer platanoides Spitzahorn

VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 25.03.2015 gefasst.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 30.06.2015 durchgeführt.

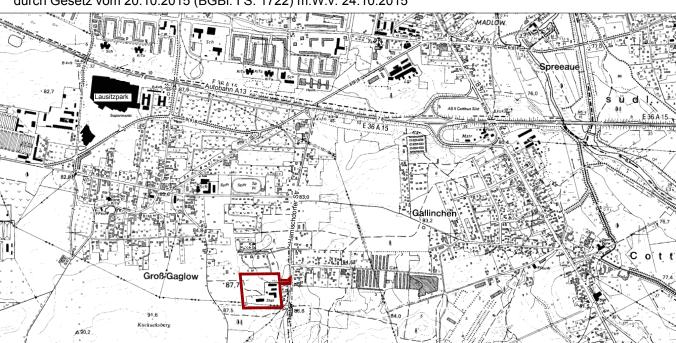
Im Zeitraum vom 07.01.2016 bis 09.02.2016 wurden die Träger öffentlicher Belange und Behörden unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf in der fassung Dezember 2015 gebeten.

KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 21.02.2001 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBI. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015



Stadt Cottbus

Bebauungsplan

"Wohngebiet Waldblick"

Entwurf April 2016

03044 Cottbus

Stadt Cottbus Stadtverwaltung Cottbus Fachbereich Stadtentwicklung SB 61.2 Karl - Marx - Straße 67

Plan gezeichnet von Robert Wolff

Plan geprüft durch

Planungsbüro

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