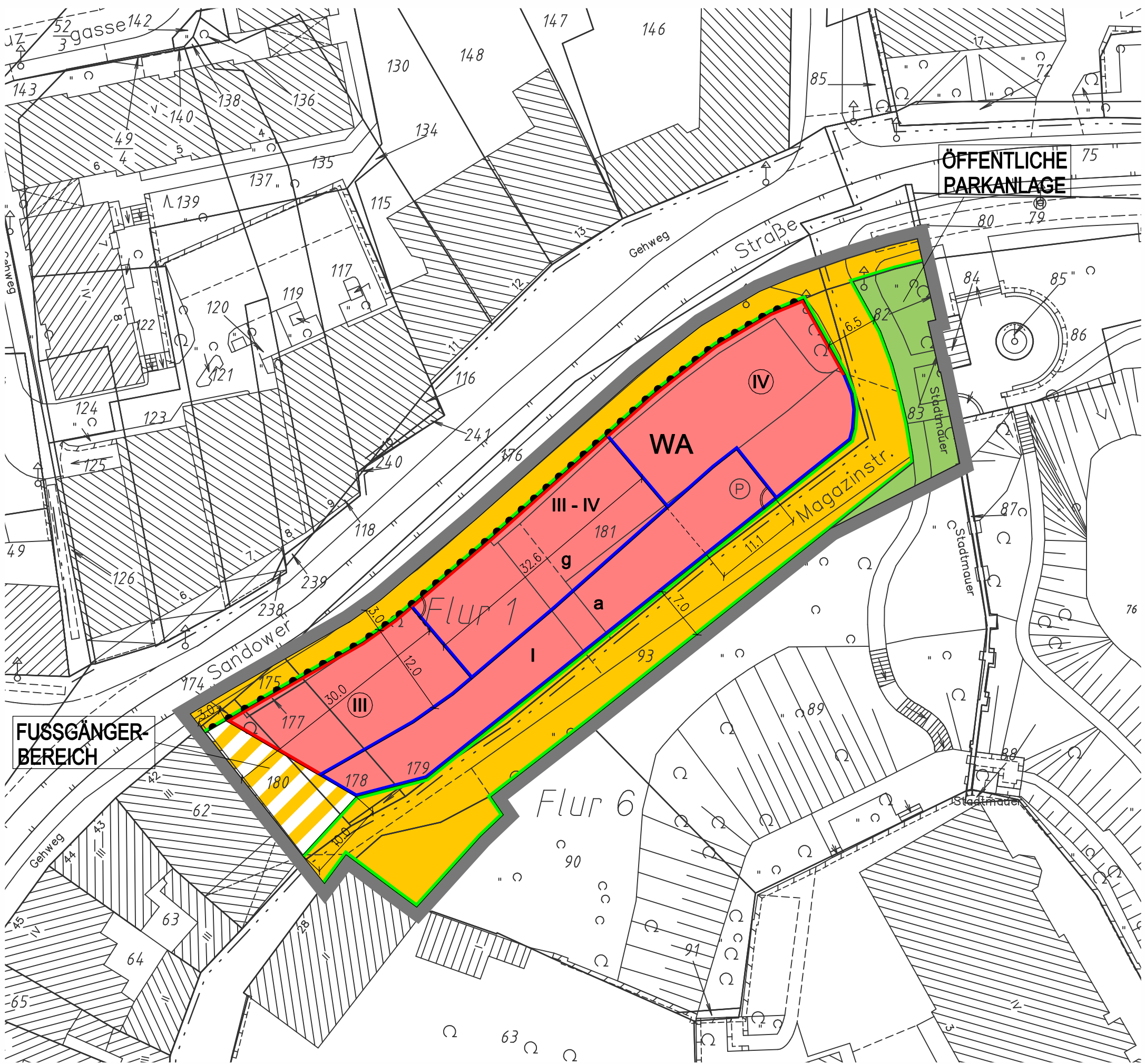


COTTBUS Bebauungsplan Nr. M/5/76  
"Sandower Straße / Magazinstraße"  
PLANTEIL



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**III - IV** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

**IV** Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**g** geschlossene Bauweise

**a** abweichende Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**g** Straßenverkehrsfläche

**g** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**g** Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage

Sonstige Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

**g** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Darstellungen ohne Normcharakter

**g** vorhandene Bebauung

**g** bestehende Flurgrenze

**g** bestehende Flurstücksgrenze

**g** Flurstücksbezeichnung

TEXTTEIL

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)**  
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58, BGBl. III, 213-1-6).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**  
vom 16. Juli 2003 (GVBl. I, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/07, S. 74).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 2833).
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/07, S. 74).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**  
1.1 In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude an der nordöstlichen seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Fenster sind in der Wand, die an der Grundstücksgrenze zu errichten ist, nicht zulässig. Zur gegenüber liegenden Nachbargrenze ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Der an der Magazinstraße entstehende Zwischenraum bis zur Nachbargrenze ist entlang der Baugrenze zur Magazinstraße durch eine geschlossene Einfriedung mit einer Höhe von 2,50 m Höhe über Geländeoberkante (vorhandenes natürliches Gelände) zu schließen. Durchfahrten oder Durchgänge innerhalb der Einfriedung sind zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen nicht zulässig.
- Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich mit geschlossener Bauweise ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 40 bis 50 Grad begrenzt sind.
- Zur Sandower Straße sind Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Solaranlagen auf Dachflächen nur zulässig, wenn sie in der Summe maximal 40 % der Dachfläche einnehmen. Zur Magazinstraße kann der entsprechende Flächenanteil bis zu 60 % betragen.
- Das im Allgemeinen Wohngebiet liegende Hauptgebäude, das unmittelbar an der Grenze zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung liegt, ist zur Sandower Straße giebelständig anzuordnen.
- Die Fläche der Öffnungen (Fenster und Türen) der zur Sandower Straße ausgerichteten Fassaden darf insgesamt je Vollgeschoss 50 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.
- Die Verwendung von verspiegeltem Glas ist nicht zulässig.
- Die Fassaden der Gebäude und die Einfriedungen an der Magazinstraße sind als Putzfassaden auszuführen. Dies gilt nicht für das 1. Vollgeschoss.
- Die Oberkante der Rohdecke über dem Kellergeschoss oder die Rohfundamentplatte nicht unterkellerten Gebäude darf höchstens 50 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
- Die Farbe der Einfriedungen an der Magazinstraße muss der Farbgebung des Hauptgebäudes entsprechen.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur im Erdgeschoss angebracht werden. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

**AUFSTELLUNGSVERMERK**  
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 30.01.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Cottbus Nr. 4 / 2008 vom 19.04.2008 erfolgt.

Datum Siegel Der Oberbürgermeister

**MITTEILUNGSVERMERK**  
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 des Vertrages über die Aufgaben und die Trägerschaft sowie die Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg (Landesplanungsvertrag) in Verbindung mit 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom . . . (Reg.-Nr. GL . . .) beteiligt worden.

Datum Siegel Der Oberbürgermeister

**ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGSVERMERK**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.04.2008 in Form einer Informations- und Erörterungsveranstaltung erfolgt.

Datum Siegel Der Oberbürgermeister

**BEHÖRDENBETEILIGUNGSVERMERK**  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Stadtämter sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom . . . unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Stadtämter sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom . . . unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Stadtämter sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom . . . über die Durchführung der Offenlage benachrichtigt worden.

Datum Siegel Der Oberbürgermeister

**OFFENLAGEVERMERK**  
Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus hat den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom . . . mit zugehöriger Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planteil und dem Textteil, sowie zugehöriger Begründung haben in der Zeit vom . . . bis . . . nach § 3 Abs. 2 BauGB im Foyer des Technischen Rathauses, Karl-Marx-Str. 67 montags und mittwochs von 7.00 - 16.00 Uhr, dienstags und donnerstags von 7.00 - 18.00 Uhr, freitags von 7.00 - 13.00 Uhr und samstags von 9.00 - 12.00 Uhr öffentlich ausliegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Cottbus Nr. / vom . . . bekannt gemacht worden. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und gemäß § 47 Verwaltungsverfahrensgesetz ein Antrag unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Datum Siegel Der Oberbürgermeister

**ABWÄGUNGSVERMERK**  
Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden auf ihrer Sitzung am . . . geprüft.  
Das Ergebnis ist denjenigen, die Bedenken vorgebracht haben, mit Schreiben vom . . . unter Angabe der Gründe mitgeteilt worden.

Datum Siegel Der Oberbürgermeister

**BESCHLUSSVERMERK**  
Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am . . . im Amtsblatt der Stadt Cottbus Nr. / vom . . . bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Datum Siegel Der Oberbürgermeister

**AUSFERTIGUNGSVERMERK**  
Der Bebauungsplan in der Fassung vom . . . , bestehend aus dem Planteil und dem Textteil wird hiermit ausgefertigt.

Datum Siegel Der Oberbürgermeister

**BEKANNTMACHUNGSVERMERK**  
Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am . . . im Amtsblatt der Stadt Cottbus Nr. / vom . . . bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

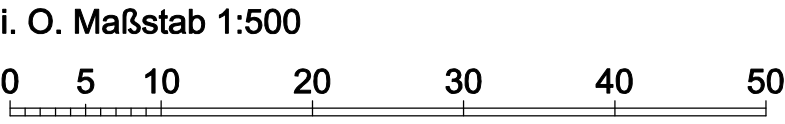
Datum Siegel Der Oberbürgermeister

STADT COTTBUS  
Bebauungsplan Nr. M/5/76 "Sandower Straße / Magazinstraße"

| FASSUNG IM PLANUNGSVERFAHREN                   |  |            |  |
|------------------------------------------------|--|------------|--|
| Vorentwurf                                     |  | März 2008  |  |
| Entwurf frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung |  | April 2008 |  |
| Entwurf Offenlage                              |  | Mai 2008   |  |
| Entwurf Satzungsbeschluss                      |  | . . .      |  |

**PRÄAMBEL**  
Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316) sowie nach § 81 der BbgBO vom 16. Juli 2003 (GVBl. I, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/07, S. 74) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung Cottbus vom . . . diese Satzung über den Bebauungsplan  
"Sandower Straße / Magazinstraße"  
in der Fassung vom . . . für den Geltungsbereich erlassen.

| PLANGEBER                                                                                                    | PLANVERFASSER                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stadt Cottbus<br>Geschäftsbereich IV, Fb 61 Stadtentwicklung<br>Karl-Marx-Straße 67<br>Tel. 0355 / 612 41 15 | HERWARTH + HOLZ<br>PLANUNG UND ARCHITEKTUR<br>Bornakenerstraße 10<br>Tel. 0355 / 70 20 99<br>Fax 0355 / 70 20 98 |



**ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK**  
Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes der Stadt Cottbus  
Gemeinde Cottbus  
Gemarkung Altstadt  
Flur 1 Flurstücke 174, 175, 176 tw., 177, 178, 179, 180, 181  
Flur 6 Flurstücke 90 tw, 93 tw.  
Bestandsmessung: März 2008 Höhenbezug: DHHN 92  
Originalmaßstab: M 1:500 Lagesystem: ETRS89

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist planungsrelevante bauliche 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.

Cottbus, Vermessungsamt