

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung / Gestaltungsfestsetzungen

Grundflächenzahl als Höchstmaß | Grundfläche als Höchstwert
Firsthöhe als Höchstwert | Traufhöhe als Höchstwert
Höhenbezugspunkt über DHHN2016
Geschossigkeit als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

 Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO

Verkehrsflächen

 private Straßenverkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 Straßenbegrenzungslinie
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen

 private Grünflächen
Zweckbestimmung: Hausgarten
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur
und Landschaft

 Erhalt von Einzelbäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und Abs. 6 BauGB

sonstige Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der
Anlieger Flurstück 1224, Leitungsrechte für Versorgungsbetriebe
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Abs. 6 BauGB

sonstige Erläuterungen

 Bemaßung in Meter
15,00m

PLANUNTERLAGE

 Bestand: Gebäude und bauliche Anlagen

 Bestand: Straßen und Wege

 Bestand: Flurstücksgrenzen mit Nummern

 Bestand: Standort Baum mit Baumnummer
aus Baumkataster

 Bestand: Zäune

 Bestand: Erdaufschüttung mit Angabe der Geländehöhe

VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtverordneten der Stadt
Cottbus auf Ihrer Sitzung am 25.04.2018 gefasst.

Ort / Datum den

Siegel

Unterschrift

PLANZEICHNUNG

Gemarkung Groß Gaglow

Flur 1



Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 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.

Ort / Datum den

Siegelabdruck

Vermesser
(ÖbV)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017, BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057 (Nr. 25)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen sowie Anlagen für die Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, sind allgemein zulässig.
Innerhalb des Plangebietes sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Anlagen für kirchliche, kulturelle gesundheitliche, sportliche Zwecke und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind unzulässig.

2. Die zulässige GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Anlagen nicht überschritten werden.

3. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit der Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, sind die vorhandenen Bäume zu Erhalten und zu pflegen.

4. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, bis zu einer Gesamtgrundfläche von 20 m² errichtet werden.
Nicht zulässig sind Garagen, Stellplätze und Carports.

5. Hauptgebäude müssen traufständig zur Chausseestraße und parallel zur Baugrenze errichtet werden.

6. Hauptgebäude dürfen nur mit steil geneigtem symmetrischem Satteldach errichtet werden. Die Dachneigung muss zwischen 35° - 45° betragen. Der Dachfirst muss mittig des Hauptdaches verlaufen. Beide Dachflächen müssen die gleiche Dachneigung und Traufhöhe aufweisen.
Als Dacheindeckungsmaterialien sind nur kleinformatige Hartdeckung in nicht glänzenden Rot-, Braun-, Grau- und Anthrazitönen zulässig.

7. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Verlust von Brutplätzen bei Haus- und Feldsperling sowie beim Star sind 6 spezielle Kastenquartiere an geeigneten Bäumen in der Umgebung anzubringen.

8. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsquartieren für die Fledermaus sind an geeigneten Bäumen in der Umgebung, 3 Sommer- und 2 Winterquartierkästen der Firma Schwegler anzubringen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i.S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbau-maßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

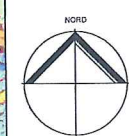
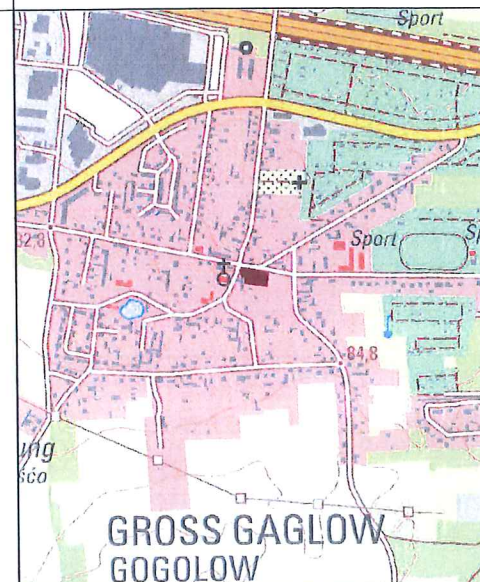
Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Zone III B des Wasserwerkes Cottbus-Sachsendorf.

HINWEIS UND VERMERKE

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen kommunalen Satzungen (z. B. die Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung ...) zu beachten sind.

Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Bäume sind gemäß Cottbuser Baumschutzsatzung zu erbringen. Die Anträge sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanung einzuholen.

Baumaßnahmen sind nur zulässig wenn sicher gestellt ist, dass Bodenbrüter, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallenden Arten nicht beeinträchtigt werden.



Maßstab 1:500 (A3)
0 20m

Stadt Cottbus

Ortsteil Groß Gaglow

Bebauungsplan "Wassermanns Garten"

Entwurf Fassung Januar 2019

Plangeber
vertreten durch
Stadt Cottbus

Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Planungsbüro
WOLFF
architektur - stadt und dorfplanung

SVV-Vorlage IV-005/19 Anlage 3