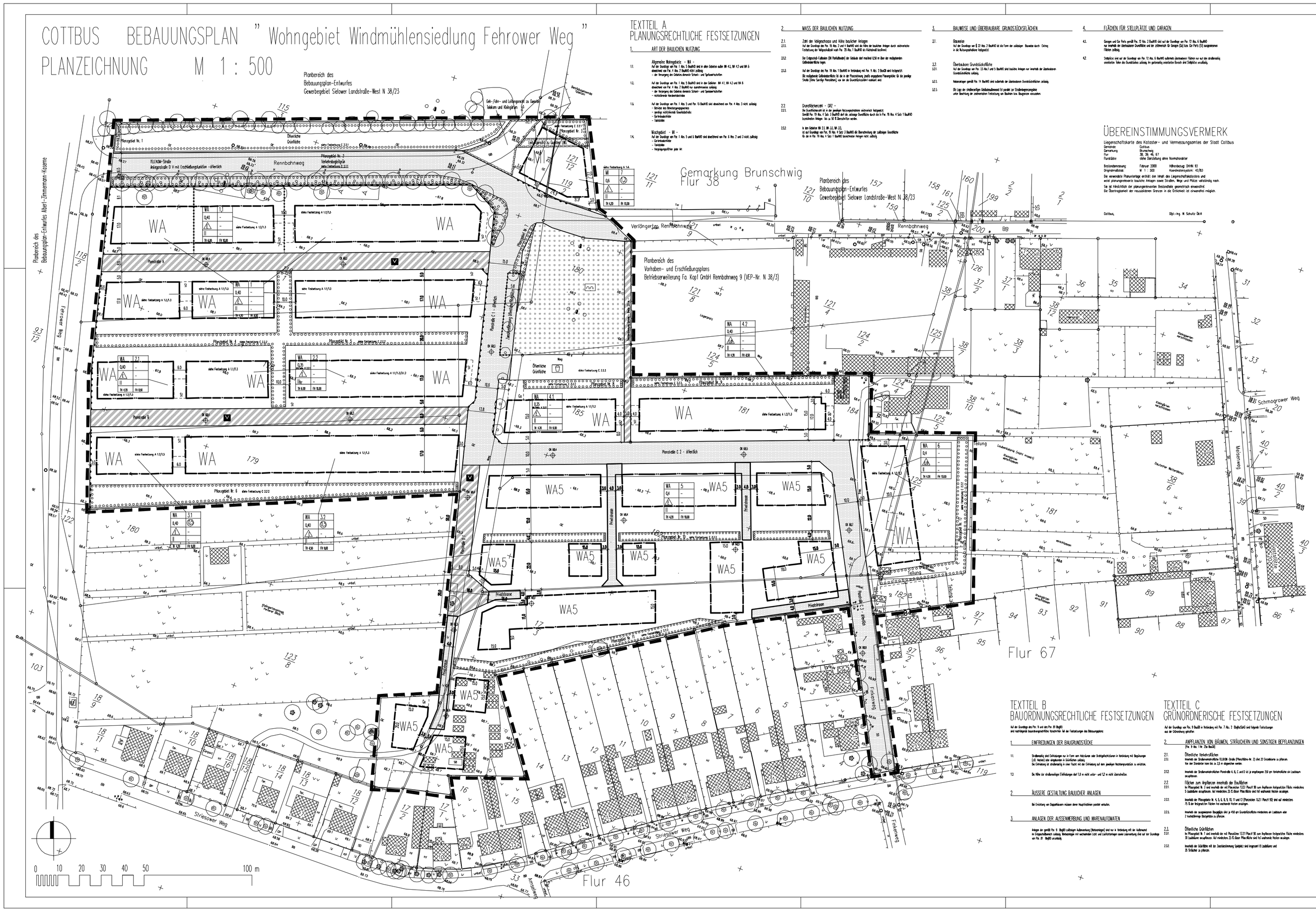
COTTBUS BEBAUUNGSPLAN " Wohngebiet Windmühlensiedlung Fehrower Weg "

PLANZEICHNUNG M 1 : 500



TEXTTEIL A
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Allgemeine Wohngebiete - WA -
Auf der Grundlage von Pkt. 1 Abs. 3 BauNVO sind in allen Gebieten außer WA 4.2, WA 4.3 und WA 5 ausnahmsweise zulässig:
- die Errichtung des Gebäudes Rennbahnweg 9 - nach Sanierungsfertigstellung -

1.2. Auf der Grundlage von Pkt. 1 Abs. 3 BauNVO sind in den Gebieten WA 4.2, WA 4.3 und WA 5 ausnahmsweise zulässig:
- die Errichtung des Gebäudes Rennbahnweg 9 - nach Sanierungsfertigstellung -
- sonstige Wohnungen

1.3. Auf der Grundlage von Pkt. 1 Abs. 5 und Pkt. 10 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- Verwaltungsbüros
- Tankstellen

1.4. Nutzungsart - WA -
Auf der Grundlage von Pkt. 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind ausschließlich zulässig:
- Wohngebäude
- Garagen
- Stellplätze
- Versorgungseinrichtungen jeder Art

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen
2.2.1. Auf der Grundlage von Pkt. 16 Abs. 2 und 4 BauNVO sind die Höhen der baulichen Anlagen durch nachrichtliche Festsetzung der Höhenpunkte nach Pkt. 23 Abs. 2 BauNVO zu festsetzen bestimmt.

2.2.2 Der Erdgeschoß-Fußboden (OK Fertigfußboden) des Gebäudes mit maximal EG+M über der rückgebauten Gebäudeoberkante liegen.

2.2.3 Auf der Grundlage von Pkt. 18 Abs. 1 BauNVO ist festzulegen, daß Pkt. 2 Abs. 2 BauGB nicht zutreffend ist.
Die vorgelegten Gebäudeentwürfe (A- bis D-Planung) zeigen eingeschossige Flachgeschosse. Für die geplante Studio Cottbus Sanierungs-Planungsbüro, wurde die Zulassung ausnahmsweise erteilt.

2.3. Grundflächenzahl - GRZ -
2.3.1. Die Grundflächenzahl ist in den geeigneten Nutzungsarbeiten festgesetzt.
Gemäß Pkt. 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in Pkt. 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

2.3.2 In den Gebieten WA 2.3, WA 3.3, WA 3.5.
ist die Grundlage von Pkt. 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 0 % (WA 3.5) bzw. 5 % (WA 2.3) BauNVO bezeichneten Anlagen nicht zulässig.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1. Bauweise
Auf der Grundlage von § 22 Abs. 2 BauNVO ist die Form der zulässigen Bauweise durch Setzung in die Nutzungsschablone festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
3.2.1. Auf der Grundlage von Pkt. 23 Abs.1 und 3 BauNVO sind baulichen Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2.2 Nebenanlagen gemäß Pkt. 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2.3. Die Lage der straßenseitigen Gebäudeaußenwand ist gemäß der Straßenbegrenzungslinie unter Berücksichtigung der zeichnerischen Festsetzung von Baulinien bzw. Baugrenzen einzusehen.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

4.1. Garagen und Car Ports gemäß Pkt. 23 Abs. 3 BauNVO sind auf der Grundlage von Pkt. 23 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücke und der zeichnerisch für Garagen (GA) bzw. Car Ports (CO) ausgewiesenen Flächen zulässig.

4.2. Stellplätze sind auf der Grundlage von Pkt. 23 Abs. 6 BauNVO außerhalb überbaubarer Flächen nur auf den straßenseitig verbleibenden Teilen des Grundstückes zulässig, die jeweiligen anschließenden Grenzen mind. 3 Meter entfernt.

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Liegenschaftskarte des Katasteramtes und Vermessungsamtes der Stadt Cottbus
Gemarkung: Cottbus
Flur: Brunschwig
Flurstücke: 38, 39, 46, 47
siehe Darstellung ohne Normcharakter
Bezugsmaßstab: 1 : 1000
Datum: Februar 2000
Höhensystem: DHHN 92
Original-Maßstab: 1 : 1000
Koordinatensystem: 42/83

Die verwendete Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist plangrundrissmäßig bauliche Anlagen sowie Grünflächen, Wege und Plätze vollständig nach.
Es ist hinsichtlich der zeichnerischen Darstellung genauigkeit eingehalten.
Das Bezugssystem der neuen/alten Grenzen ist als Schnittmenge zu verwenden möglich.

Cottbus, ... Dipl.-Ing. M. Schultz Dahl

HINWEISE

BODENDENKMALSCHUTZ
Werden bei Erdarbeiten Bodenverfärbungen, Mauerreste, Steinsetzungen, Brunnen, Leichenbestattungen, Holzpfähle, Keramik usw. Funde entdeckt, sind diese unverzüglich der Bodendenkmalpflege im Landesamt für Archäologie Außenstelle Cottbus, Postfach 101344, 03013 Cottbus, Tel. 0355/4 94 30-0, Fax 0355/4 94 30-30 zu melden. Die Entdeckungsstelle muß mindestens 4 Werktage unverändert bleiben und vor Verlust gesichert werden (§ 2 Abs. 5 Abs. 1 BbgDSchG).
Die Bauausführung darf erst nach Freigabe durch die Bodendenkmalpflege erfolgen.

LUFTHEIZUNG
Die Planung hat bereits mit der Bauaufsichtsamt der Flugplatz Cottbus der Gemeinsam Pkt. 12 LuftVO, Bauverbot in diesem Bereich beachten muß. Pkt. 20 Abs. 2 LuftVO, der Genehmigung der Verkehrsverwaltung ist ein weiterer und erhöhter zulässiger Luftverkehrs Anwendungsfaktor mit einer Höhe von 15 m über Gelände und bei der Bodenverwaltung mit 30 Zeichnet. B 7 "Bebauungs Luftverkehrsplan" - zur Genehmigung zu beantragen. Die Arbeitsplatzhöhe ist immer von Verkehrsbeg. einer Baumaschine zu informieren.

KAMPFMITTELBELASTUNG
Vor Beginn jeglicher Baumaßnahme und Erschließung auf Kampfmittelgefahr beim Staatlichen Kampfmittelmpfgdienst Zweigbüro 15/01, 15630 Waldsieversdorf zu stellen.
Dem Fund von Kampfmitteln sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittel ist zu sichern und das zuständige Ordnungsamt ist zu informieren.

DEUTSCHER WETTERDIENST
Im Gebiet 38 A gelten besondere Anforderungen an die Bebauung und Bepflanzung (TOB III - Bereich zum Windmast).
Dabei gelten Höhe, Fertigstellung und Wirkfeldes der Windmasse und besonders Pkt. Besonders bereits Windmasse dürfen maximal nur eine Höhe von 25,00 m über Gelände zum Windmast errichten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
(nach Planzeichenverordnung - PlanzV 90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Paragraph 1 - 11 BauNVO

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET Paragraph 4 BauNVO
MI	MISCHGEBIET Paragraph 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Paragraph 16 BauNVO

0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) als Höchstwert Paragraph 19 BauNVO
(II)	GESCHOSSZAHLZAHL (GFZ) als Höchstwert Paragraph 20 BauNVO
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstwert Paragraph 20 BauNVO
TH 4,20	TRAUFHÖHE als Höchstmaß über der maßgebenden Gebäudeoberkante Paragraph 18 BauNVO
FH 10,00	FIRSTHÖHE als Höchstmaß über der maßgebenden Gebäudeoberkante Paragraph 18 BauNVO

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Paragraph 22,23 BauNVO

	nur Einzelhäuser zulässig (Paragraph 22 Abs. 2 BauNVO)
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Paragraph 22 Abs. 2 BauNVO)
	Baulinie Paragraph 23 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze Paragraph 23 Abs. 3 BauNVO
	Überbaubare Grundstücksfläche Paragraph 23 Abs. 1 BauNVO

NUTZUNGSSCHABLONE

Nutzungsart	Gebietsbezeichnung
GRZ	GFZ
Bauweise	Festsetzung Dachform
Zahl der Vollgeschosse	Festsetzung Dachneigung
Traufhöhe in m	Firsthöhe / Oberkante in m

VERKEHRSFLÄCHEN
Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- besonderer Verkehrsbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Zweckbestimmung: Spielplatz

FLÄCHEN FÜR WALD
Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB
- Flächen für Wald

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Anpflanzung von Bäumen
Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Paragraph 9 Abs. 7 BauGB
- GA Flächen für Garagen
- CO Flächen für Car Ports und Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- von Baugebieten oder eines unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Planbereich E Bezeichnung des Planbereiches
- GH 142 Maßgebliche Gebäudeoberfläche in m über NN (Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen A 2.2)
- MA Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
Pkt. 1 Abs. 7 Nr. 21 und Nr. 6 BauGB

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan des Bebauungsplanes wird aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erstellt:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) sowie nach Paragraph 244 des BauGB vom 16. Juli 2003 geändert durch das Gesetz vom 3. Oktober 2003 (BGBl. I S. 1733)
und nach Berücksichtigung durch die Stadtverordnetenversammlung vom .....

und mit Billigung der höheren Verwaltungsbehörde ohne Satzung über den

BEBAUUNGSPLAN
WINDMÜHLENSIEDLUNG Wohngebiet " Fehrower Weg "

bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil erlassen.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen und der Auswirkung und Überwachung von Kühlwasser vom 23.04.1992 (BGBl. I S. 1466)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
vom 16. Juli 2002 (GVBl. I S. 210), geändert durch das Gesetz vom 20. Oktober 2003 (GVBl. I S. 373)

Planzeichenverordnung (PlanzV90)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), BGBl. III 213-1-1-5

Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG
vom 25. Juli 1992 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Juli 2002 (GVBl. I S. 62)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2002 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.06.2002 (BGBl. I S. 1914)

Baulärmverordnungsgesetz
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), ergänzt durch Artikel 87 der 6.Verordnung zur Anpassung von Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 21.11.2002 (BGBl. I S. 2294)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Bebauung
- Vorhandene Fahrbahn beibehalt
- Vorhandener Baumbestand (eingemessen)
- Vorhandener Baumbestand (schematisch -nicht eingemessen-)
- Waldrand
- Entfernung -Richtwert- Bestehender Flurstücksgrenze
- Vorgeschlagene Flurgrenzbildung
- 83 Flurstücksbezeichnung
- 6119 / 9 0011 Bestandsdüne in m über NHN
- Abstand in Metern

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSVERMERK
Aufstellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Cottbus vom 15.01.2000 erfolgt.

Datum Siegel Der Oberbürgermeister

MITEILUNGSVERMERK
Die TÖB Beteiligung und Landesplanung (zuständige Stelle) ist gemäß Artikel 21 der Verordnung über die Aufgaben und Befugnisse der gemeinsamen Landesplanung (zuständige Stelle) Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (in Verbindung mit Paragraph 7 Abs. 1 BauGB) beteiligt worden.

Datum Siegel Der Oberbürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNGSVERMERK
Die Öffentliche Bürgerbeteiligung nach Paragraph 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 21.12.2000 in Form einer Informations- und Erörterungsveranstaltung erfolgt.

Datum Siegel Der Oberbürgermeister

BETEILIGUNGSVERMERK
Die von den Planungs-Auflagen (Öffentlicher Belange) Nachbargrundstücken und Gemeinden nach gemäß Paragraph 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.11.2000 entwickelnd und von Angaben einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Die von den Planungs-Auflagen (Öffentlicher Belange) Nachbargrundstücken und Gemeinden nach gemäß Paragraph 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB (Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit) worden.

Datum Siegel Der Oberbürgermeister

ÖFFENTLICHE AUFLEGUNG
Die Satzungsentwurfsvorlagen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes mit dem Entwurf der Begründung am ..... gebilligt und gemäß Paragraph 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.11.2000 entwickelnd und von Angaben einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Die von den Planungs-Auflagen (Öffentlicher Belange) Nachbargrundstücken und Gemeinden nach gemäß Paragraph 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.11.2000 entwickelnd und von Angaben einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Die Satzungsentwurfsvorlagen mit dem Entwurf der Begründung mit Umweltbericht, Fassung vom 15.12.1999 und Stellungnahmen vom 20.11.2000 bis 20.12.2000 (BGBl. I S. 1994) und Umweltbericht