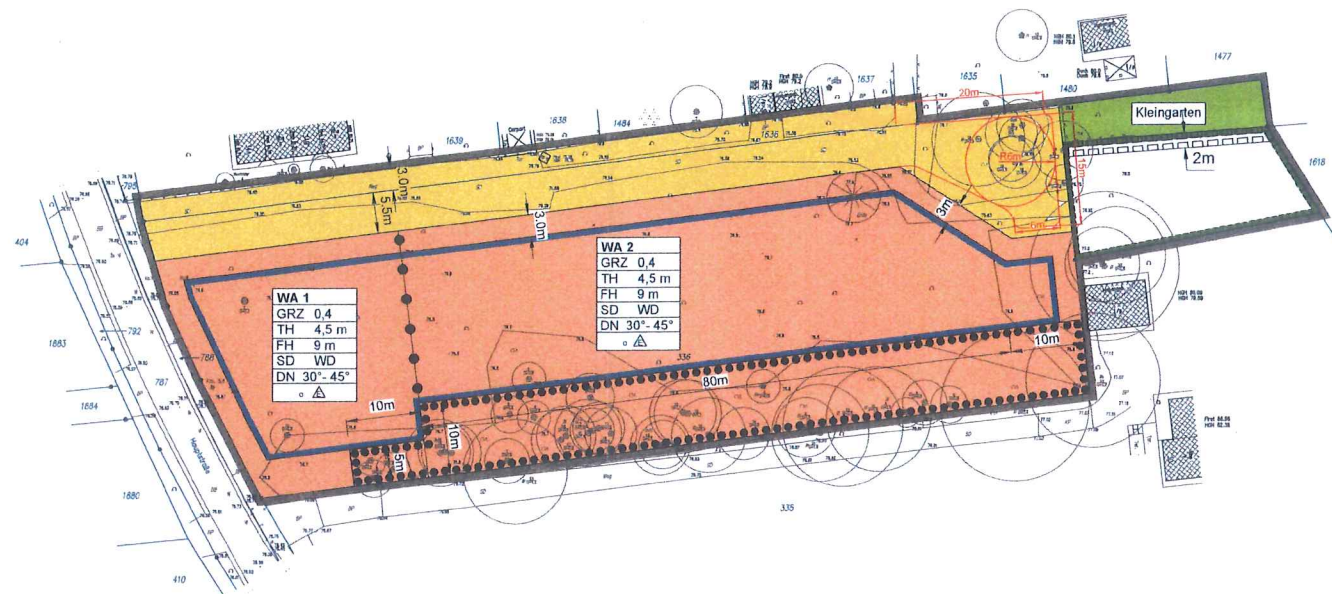




Gemarkung Kiekebusch Flur 1



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grundstückszufahrten von der privaten Verkehrsfläche sind nur als Doppelzufahrten zulässig. Die Breite muss mindestens 8,0 m betragen. Die Zufahrten sind so zu planen und herzustellen, dass sie als Ausweichstelle für LKW dienen können.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Verkaufsflächen bis 300m²), sowie Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig.
Unzulässig sind:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungswesens,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für die Verwaltung,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig.
Unzulässig sind:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungswesens,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für die Verwaltung,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen.
- Die zulässige GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Anlagen nicht überschritten werden.
- Als unterer Höhenbezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der jeweiligen Grundstückszufahrt, maßgeblich.
- Hochbauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- In einem Abstand von maximal 15 m zur Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße ist ein gemeinsamer Mülltonnenstandplatz (für alle Grundstückseigentümer), zu Zwecken der temporären Aufstellung von Mülltonnen am Entsorgungstag anzulegen.
- Die Dächer der Hauptgebäude dürfen nur als steil geneigte symmetrische Dächer ausgebildet werden. Der Dachfirst muss mittig des Hauptdaches verlaufen. Beide Dachflächen müssen die gleiche Dachneigung und Traufhöhe aufweisen. Als Dacheindeckungsmaterialien sind nur kleinformartige Hartdeckungen in nicht glänzenden Rot-, Braun-, Grau- und Anthrazitönen zulässig.
- Einfriedigungen und Heckenabgrenzungen entlang der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der „Hauptstraße“ bzw. auf der Grenze zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und dem Baugrundstück dürfen eine Höhe von maximal 1,0 m nicht überschreiten.
- Für die privaten Verkehrsflächen wird ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe, sowie zu Gunsten der Stadt festgesetzt.
- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten. Flächenhafte Nebenanlagen wie Wege, und Terrassen sind nur in luft- und wasserdurchlässiger Konstruktion zulässig.
- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Baumsatzpflanzungen, für die bei der Realisierung des Wendehammers Verlust gehenden Bäume, anzupflanzen.

HINWEISE

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

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Hochwasserrisikogebiets der Spree. § 78b und § 78c WHG sind bei der Realisierungsplanung zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Verkehrslärmimmissionen der Autobahn. Die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau werden für WA-Gebiete signifikant überschritten, sodass bei der Genehmigungsplanung passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude notwendig sind, welche durch einen Schallschutznachweis belegt werden müssen.

KATASTERRECHTLICHE BESCHEINIGUNG

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 30.07.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

Cottbus, den 30.07.2019
i.V. R. R. (ÖS) (F. M.)
Ralph Karstunk
Verim. 255

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung / Gestaltungsfestsetzungen

WA 2	Bezeichnung der Teilfläche
GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
TH 4,5 m	Traufhöhe als Höchstwert
FH 9 m	Firsthöhe als Höchstwert
SD WD	zulässige Dachformen: Satteldach Walmdach
DN 30°-45°	Dachneigung
offene Bauweise	offene Bauweise nur Einzelhäuser

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 Grünfläche mit Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 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 zu Gunsten der Anlieger Flurstück 1618, Leitungsrechte für Versorgungsbetriebe
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Abs. 6 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes
§ 1 Abs. 4 BauGB

sonstige Erläuterungen

Bemaßung in Meter

PLANUNTERLAGE

Bestand: Gebäude und bauliche Anlagen

Bestand: Straßen und Wege

Bestand: Flurstücksgrenzen mit Nummern

Bestand: Baum mit Name, Stammumfang und Kronendurchmesser

Bestand: Zäune

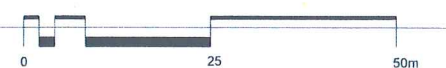
Bestand: Erdaufschüttung mit Angabe der Geländehöhe

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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

ORIGINALMASSSTAB 1 : 500 (A1)



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 24.10.2018 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus beschlossen.

Cottbus, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

Vermerk über den Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan "Grüne Wiese" in der Fassung vom 30. Juli 2019 wurde am 2019 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Cottbus, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

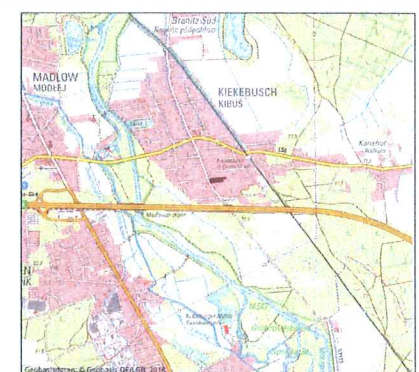
Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans "Grüne Wiese" in der Fassung vom 30. Juli 2019 und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus vom 2019 übereinstimmt.

ausgefertigt Cottbus, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

Bekanntmachungsvermerk
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Grüne Wiese" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 2019 im "Amtsblatt für die Stadt Cottbus" Nr. / Jahrgang 29 ortsüblich 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 und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am 2019 in Kraft getreten.

Cottbus, den (Siegel) Der Oberbürgermeister



Cottbus/Chósebusz Ortsteil Kiekebusch Bebauungsplan (§ 13b BauGB) "Grüne Wiese"

Fassung 30. Juli 2019

Stadt Cottbus
vertreten durch
Fachbereich Stadtentwicklung

K.- Marx- Straße 67
03044 Cottbus

Planungsbüro
WOLFF
architektur- stadt und dorfplanung

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