

TEXT DER FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Cottbus/Skadow Wohngebiet „Am Graben“

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Nutzungsschablone

WA 1 – WA 4	II
0,4	o
FH max. 10,00 m	TH max. 4,50 m
	F min. 500 m ²

WA 5	II
0,2	o
FH max. 10,00 m	TH max. 4,50 m
	F min. 1000 m ²

1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA sind die im § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die im § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO

2.1 Ausschluss der Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird ausgeschlossen.
Die Regelungen des § 21a Abs. 3 BauNVO kommen nicht zur Anwendung.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen (Geschosse, Trauf- und Firsthöhe) ist in der Planzeichnung (siehe Nutzungsschablone) festgesetzt.
Für Hauptgebäude wird als Dachneigung 30° - 45° festgesetzt.
Der Höhenbezugspunkt ist mit 64,00 m über NN für das gesamte B-Plangebiet festgesetzt.
Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf in Bezug zur Verkehrsfläche 0,50 m nicht überschreiten.

2.3 Begrenzung der Wohneinheiten

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen

Hauptgebäude sind parallel zur Baugrenze einzuordnen.

4. Verkehrsflächen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Erschließung der Grundstücke von der Skadower Nordstraße ist unzulässig.

5. Nebenplanungsgegenstände

5.1 Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb der im Norden und Osten zeichnerisch festgesetzten Fläche ist jegliche Bebauung unzulässig.

5.2 Flächen für Stellplätze und Garagen/Carports

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 21 a BauNVO

Stellplätze und Garagen/Carports sind in einem Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

5.3 Versorgungsflächen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Versorgungsfläche „Elektrizität“ ist eine Trafostation zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Werbeanlagen

Festsetzung auf Grundlage: § 81 Abs. 1 BbgBO

Suggestiv-, und Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sind gemäß § 9 Abs. 2 und § 81 Abs. 1 BbgBO im Geltungsbereich der Satzung unzulässig.

Anlagen der gemäß § 9 BbgBO zulässigen Außenwerbung sind nur in Verbindung mit der Außenwand im Erdgeschoss zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht und Lichtlaufanlagen sowie Laserwerbung sind auf der Grundlage von § 81 BbgBO unzulässig.

Teil C

Grünordnerische Festsetzungen

1. Festsetzung

Befahrte Wege, Fußwege und sonstige befestigte Flächen innerhalb der Eigenheimstandorte sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

2. Festsetzung

Je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche sind als Ersatz für die Baumfällungen 1 Laubbaum oder 1 Obstbaum zu pflanzen. Obstbäume bei der Pflanzung in den privaten Gärten sollten einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm und die Qualität Hochstamm aufweisen. *Bei Pflanzungen gemäß der oben genannten Festsetzung wird empfohlen, die in der Gehölzliste aufgeführten Arten zu verwenden.*

3. Festsetzung

Je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche sind zur Verbesserung des Landschaftsbildes 1 Laubbaum oder 10 Laubsträucher zu pflanzen. *Bei Pflanzungen gemäß der oben genannten Festsetzung wird empfohlen, die in der Gehölzliste aufgeführten Arten zu verwenden.*

4. Festsetzung

Die Außenwandflächen von Nebengebäuden ohne Öffnungen sind ab einer Größe von 20 m² mit selbstklimmenden, rankenden, schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.

Je 2 lfd. Meter Wandlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen.

Bei Pflanzungen gemäß der oben genannten Festsetzung wird empfohlen, die in der Gehölzliste aufgeführten Arten zu verwenden.