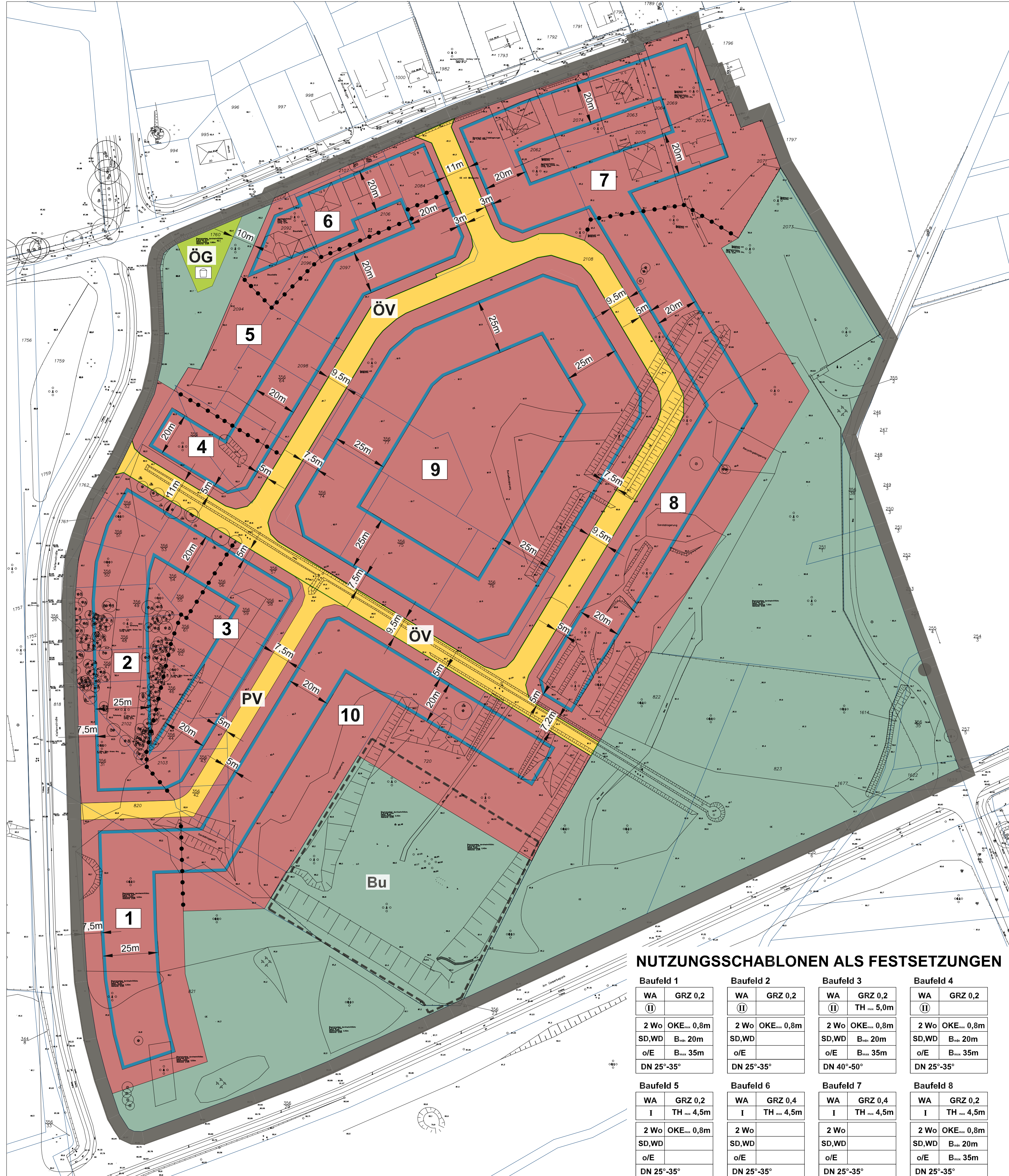
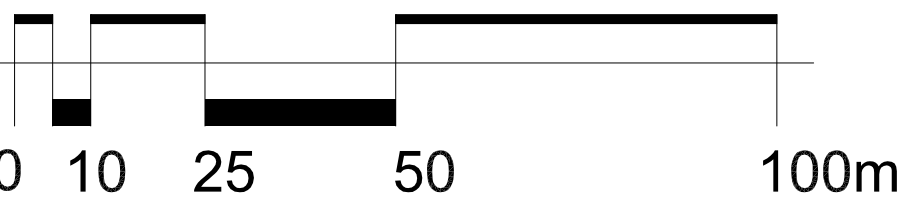




ORIGINALMASSTAB 1 : 1000 (A1)



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.V.v. 24.10.2015

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548 (Nr. 29))

NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

Baufeld 1	Baufeld 2	Baufeld 3	Baufeld 4
WA GRZ 0,2	WA GRZ 0,2	WA GRZ 0,2	WA GRZ 0,2
II TH ... 5,0m	II TH ... 5,0m	II TH ... 5,0m	II TH ... 5,0m
2 Wo OKE... 0,8m	2 Wo OKE... 0,8m	2 Wo OKE... 0,8m	2 Wo OKE... 0,8m
SD,WD B... 20m	SD,WD B... 20m	SD,WD B... 20m	SD,WD B... 20m
o/E B... 35m	o/E B... 35m	o/E B... 35m	o/E B... 35m
DN 25°-35°	DN 25°-35°	DN 40°-50°	DN 25°-35°
Baufeld 5	Baufeld 6	Baufeld 7	Baufeld 8
WA GRZ 0,2	WA GRZ 0,4	WA GRZ 0,4	WA GRZ 0,2
I TH ... 4,5m	I TH ... 4,5m	I TH ... 4,5m	I TH ... 4,5m
2 Wo OKE... 0,8m	2 Wo OKE... 0,8m	2 Wo OKE... 0,8m	2 Wo OKE... 0,8m
SD,WD B... 20m	SD,WD B... 20m	SD,WD B... 20m	SD,WD B... 20m
o/E B... 35m	o/E B... 35m	o/E B... 35m	o/E B... 35m
DN 25°-35°	DN 25°-35°	DN 25°-35°	DN 25°-35°
Baufeld 9	Baufeld 10		
WA GRZ 0,2	WA GRZ 0,2		
II TH... 5,0m	II TH... 5,0m		
2 Wo OKE... 0,8m	2 Wo OKE... 0,8m		
SD,WD B... 20m	SD,WD B... 20m		
o/E B... 35m	o/E B... 35m		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- GRZ** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- I** Zahl der Vollgeschosse - maximal
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie (Öffentliche Straßenverkehrsfläche)
- ÖV** Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie (Private Straßenverkehrsfläche)
- PV** Private Straßenverkehrsfläche
- Flächen für Wald
- ÖG** Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Abgrenzung der Baufelder)
- 10** Bezeichnung der Baufelder
- o/E** offene Bauweise/ nur Einzelhäuser zulässig
- 2 Wo** Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude als Höchstzahl
- TH_{max}** Traufhöhe als Höchstmaß in Metern
- OKE_{max}** Oberkante Fußboden Erdgeschoss als Höchstmaß
- DN** Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß in Grad
- SD WD** Satteldach Walmdach (auch Krüppelwalmdach)
- B_{mind}** Breite der Baugrundstücke als Mindestmaß in Metern
- B_{max}** Breite der Baugrundstücke als Maximalmaß in Metern
- Bemaßung in Meter

KENNZEICHNUNG

- Bereich Bunker

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur bis zu einer Verlaufsfläche von 300 m² allgemein zulässig. Anlagen für kirchliche Zwecke sind nur als Ausnahme zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind unzulässig.
- Im Plangebiet darf auf Baugrundstücken mit einer Flächengröße unter 1.000 m² und einer festgesetzten GRZ von 0,2 die zulässige GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen um bis zu 10% überschritten werden. Auf Baugrundstücken mit einer Flächengröße über 1.000 m² darf die zulässige GRZ durch diese Anlagen nicht überschritten werden.
- In den Baufeldern 1, 2 und 4 darf die zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse auf bis zu 25% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes unterschritten werden.
- Auf den Flächen der Baugrundstücke, die zwischen der jeweiligen Straßenfläche und der Straße zugewandten Baugrenze liegen, sind Garagen und Carports sowie Nebengebäude unzulässig. Stellplätze, Garagen und Carports dürfen mit ihren rückwärtigen Grenzen in den Baufeldern 1 bis 8 sowie 10 nur bis zu einem Abstand von 35 m von der Straßenfläche, von der das Grundstück erschlossen ist, errichtet werden. Im Baufeld 9 beträgt dieses Maß 45 m.
- Die zulässige Breite des Baugrundstückes wird an der Straße ermittelt, von der das Grundstück erschlossen wird.
- Die Hauptgebäude im Geltungsbereich sind parallel zu der Baugrenze einzuordnen, die der Straße, von der das Grundstück erschlossen wird, am nächsten liegt.
- Hoffflächen, Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken dürfen nur in dem Maß versiegelt werden, wie ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert.
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zurückzuhalten und zu versickern oder einer Nutzung zuzuführen.
- Im Plangebiet sind nur Putzfassaden zulässig, die zu mindestens 80 % mit hell abgetönten Anstrichen oder mit dunkel abgetönten Rot-, Braun- oder Gelbtönen versehen sind. Dachflächen sind mit roten, braunen oder grauen Dachsteinen einzudecken.
- Die Baugrundstücke sind zu den öffentlichen und den privaten Verkehrsflächen hin mit einer Einfriedung zwischen 0,9 m – 1,2 m Höhe abzugrenzen. Die Einfriedung ist auf der Straßenbegrenzungslinie bzw. auf der Grenze zwischen privater Straßenverkehrsfläche und dem Baugrundstück zu errichten. Tore für die Grundstückszufahrt sind in einem Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
- Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe wird die Oberkante der Mitte der Erschließungsstraße festgesetzt, von der das jeweilige Baugrundstück erschlossen wird. Ermittelt wird die Höhe senkrecht zur Mitte der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Fläche dieser Werbeanlagen darf insgesamt nicht mehr als 1,5 m² betragen. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

HINWEIS

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.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan in der Fassung vom Mai 2017 wurde am2017 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Cottbus, (Siegel) Der Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom Mai 2017 wird hiermit ausgefertigt

Cottbus, (Siegel) Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 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 am2017 im "Amtsblatt für die Stadt Cottbus" Nr./ Jahrgang 27 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 Erköschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am2017 in Kraft getreten.

Cottbus, (Siegel) Der Oberbürgermeister

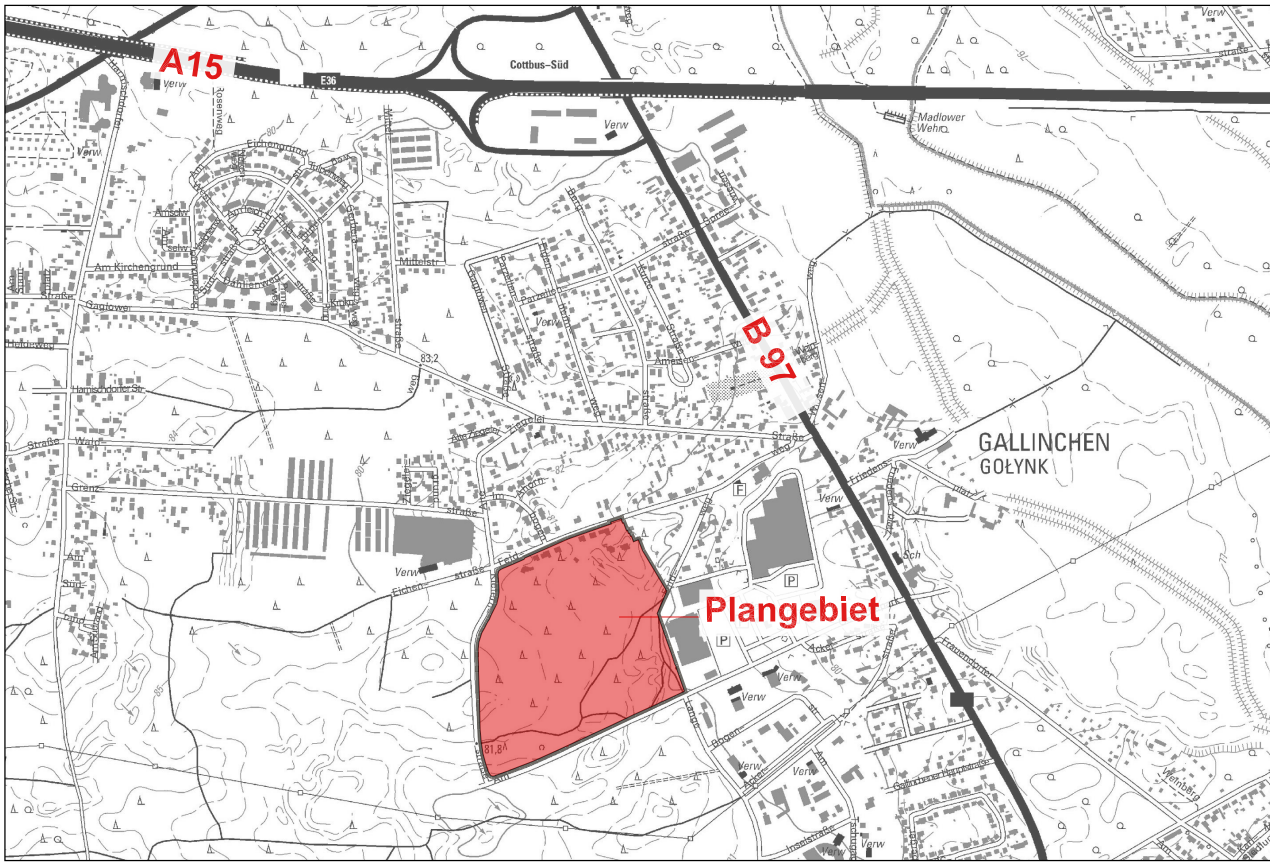
KATASTERVERMERK

Die verwandte Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

..... Siegel
Ort, Datum Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster der Stadt Cottbus

Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes: Gemeinde: Cottbus, Gemarkung: Gallinchen Flur: 1 Höhenbezug DHHN 92, Lagebezugssystem: ETRS 89 Die Regelungen des Urheberrechtsgesetzes sind zu beachten

ÜBERSICHTSPLAN



Stadt Cottbus

Gallinchen
Bebauungsplan
Waldparksiedlung

Satzungsentwurf Mai 2017

Stadt Cottbus
Fachbereich Stadtentwicklung

Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Planungsbüro
WOLFF
architektur- stadt und dorfplanung

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