

VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 25.03.2015 gefasst.
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 30.06.2015 durchgeführt.
Im Zeitraum vom 07.01.2016 bis 09.02.2015 wurden die Träger öffentlicher Belange und Behörden unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorhaben in der fassungs Dezember 2015 gebeten.

KATASTERVERMERK

Die verwendete Plangebene entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 21.02.2001 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 abzuleitenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.w.V. 24.10.2015



Stadt Cottbus Bebauungsplan "Wohngebiet Waldblick"

Entwurf April 2015

Stadt Cottbus
Verantwortlich:
Fachbereich Stadtentwicklung SB 61.2
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Planungsbüro
WOLFF
architektur - stadt und landschaft
Domradestraße 18/19 03044 Cottbus
Tel. 0355 29 24 24 Fax 0355 29 17 26
info@wolff-stadt.de www.wolff-stadt.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen unzulässig:
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schenke- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- Als Höhenbegrenzung für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante der Erschließungsstraße festgesetzt, von der das jeweilige Baugrundstück erschlossen wird. Gemessen wird von der Mitte der Außenwand senkrecht zur Erschließungsstraße.
- Oberrichte, Stellplätze, Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Die Haupt- und Nebengebäude im Geltungsbereich sind parallel zu der Baugrenze einzuordnen, die der Straßenbegrenzungslinie, von der das Grundstück erschlossen wird, am nächsten liegt.
- Die Mindestbreite der zu bildenden Baugrundstücke beträgt mindestens 20,0m.
- Für die privaten Verkehrsflächen und für die privaten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- Die Grundstücke sind mit einer Einriedung zwischen 0,9m - 1,2m Höhe abzugrenzen. Bei denjenigen Grundstücken, die an private Verkehrsflächen sowie an private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angrenzen, ist der Zaun parallel in einem Abstand von 3,0m zu den Baugrenzen einzuordnen. Von der Festsitzung ausgenommen sind die rückwärtigen Grundstücken.
- Für jedes neue Wohngebäude ist auf dem Eingangsgrundstück ein einheitlicher standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 19/18 cm, gemessen in 1,0m Höhe zu pflanzen. Es wird empfohlen, die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden.
- An den gekennzeichneten Standorten sind Straßenbäume als Bäume 1. Ordnung mittlere Baumstuhqualität mit einem Stammumfang von 16-18cm, gemessen in 1,0m Höhe zu pflanzen. Vom festgesetzten Standort darf um 2,5m entlang des Straßeneinfalles abgewichen werden. Der Mindestabstand der Bäume untereinander beträgt mind. 10,0m. Es wird empfohlen, die in der Pflanzliste aufgeführten Baumarten 1. Ordnung zu verwenden.

KENNZEICHNUNGEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIb der Wasserfassung Sachsendorf.

HINWEISE / VERMERKE

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Entwässerungen, Regenfluten oder andere unter die Zugriffsverbotsebene des § 44 BtSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

Auf die mit der Nähe zum Wald verbundenen Einschränkungen aufgrund des Waldgesetzes wird hingewiesen. Es betrifft zum einen die Abstände zum Wald und zum anderen das Betreiben von Feuerstätten.

PFLANZLISTE

Obstbäume	Malus domestica
Kultur-Äpfel	Prunus communis
Kultur-Birne	Prunus domestica
Gewöhnliche Kultur-Pflaume	Prunus avium-Prunus
Südkirsche	
Laubbäume	
Feldahorn	Acer campestre
Wild-Äpfel	Malus sylvestris agg.
Wild-Birne	Prunus pyramidalis
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Eingetragener Waldkern	Crataegus monogyna
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Straßenbaumarten 1. Ordnung	
Winterlinde	Tilia cordata
Silberlinde	Quercus robur
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides

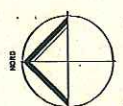
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich B-Plan
- Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- private Verkehrsfläche
- private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (z.B. Fußweg)
- Straßenbegrenzungslinie private Verkehrsfläche
- Waldflächen
- Bezeichnung der Baufelder
- Bemessung in Metern, gerundet auf eine Stelle nach dem Komma
- Standorte für die Anpflanzung von Straßenbäumen

Baufeld (1)	Baufeld (2)	Baufeld (3)
Z 1	Z 1	Z 1
TH 3,3m - 4,5m	TH 3,3m - 4,5m	TH 4,0m - 6,5m
PH 9,0m	PH 6,5m	PH 9,0m
DF SA, WD, ZD	DF WD, ZD	DF WD, ZD, PD
DN 22° - 45°	DN 22° - 35°	DN 5° - 32°

NUTZUNGSSCHABLONEN

- Erläuterung der Nutzungsschablonen
- Z 1 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - o offene Bauweise
 - TH Bereich der zulässigen Traufhöhen
 - PH Firsthöhe als Höchstmaß
 - DF zulässige Dachformen
 - SD = Satteldach
 - WD = Walmdach
 - ZD = Zeltdach
 - PD = Pultdach
 - DN Bereich der zulässigen Dachneigungen



Maßstab 1:1.000, Originalgröße A2
Exemplar 1 von 1