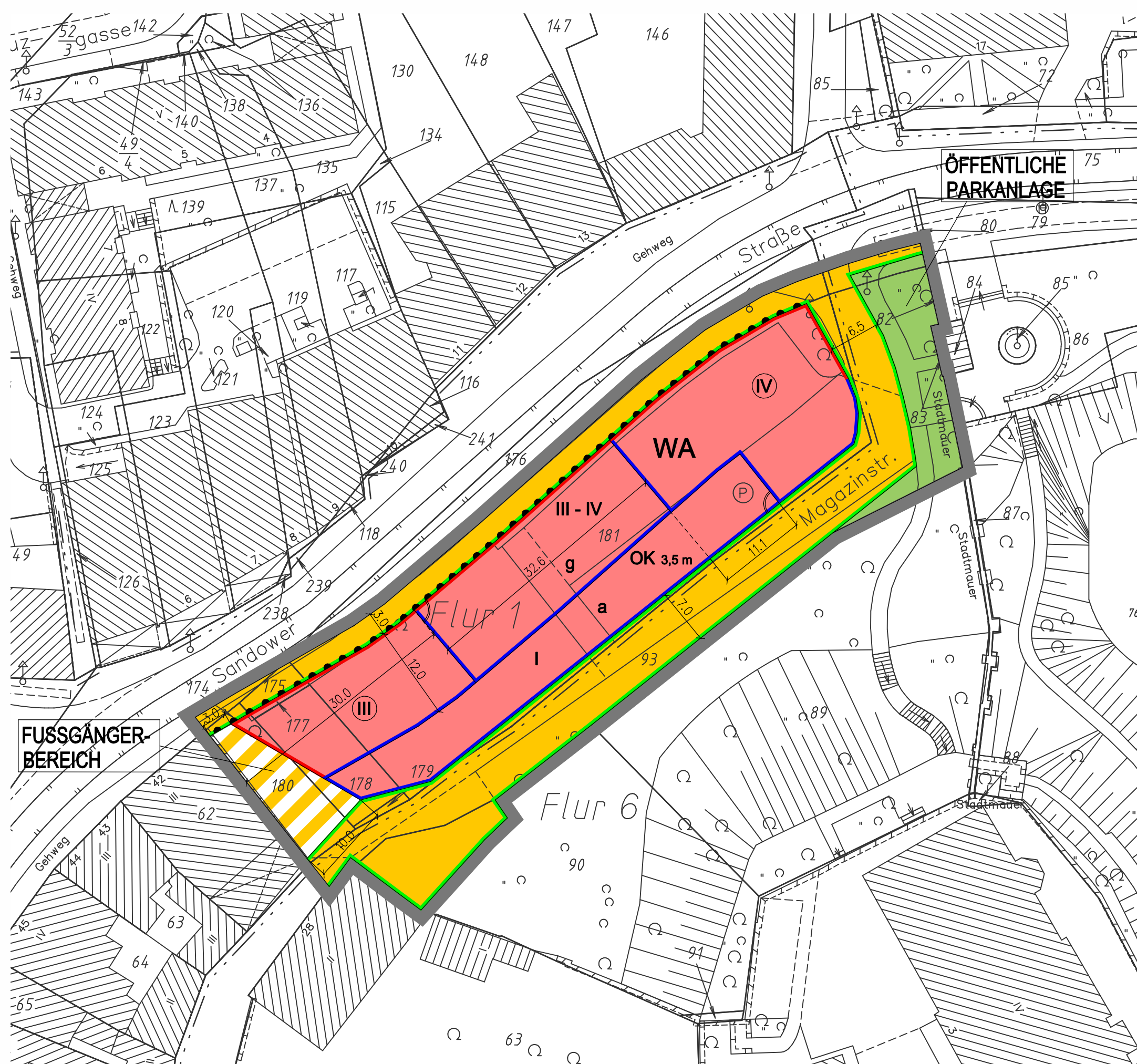


PLANTEIL



Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA **Allgemeines Wohngebiet**
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
III - IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
IV	Zahl der Vollgeschosse zwingend
OK 30 m	Oberkante als Höchstmaß über Gehweg

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

g	geschlossene Bauweise
a	abweichende Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze

Verkehrsflächen	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage

Sonstige Festsetzungen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene Bebauung
	bestehende Flurgrenze
	bestehende Flurstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 1.1 In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude an der nordöstlichen seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Fenster sind in der Wand, die an der Grundstücksgrenze zu errichten ist, nicht zulässig. Zur gegenüber liegenden Nachbargrenze ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.
Der an der Magazinstraße entstehende Zwischenraum bis zur Nachbargrenze ist entlang der Baugrenze zur Magazinstraße durch eine geschlossene Einfriedung mit einer Höhe von 2,50 m Höhe über Geländeoberfläche vorhandenes natürliches Gelände) zu schließen. Durchfahrten oder Durchgänge innerhalb der Einfriedung sind zulässig.
- 1.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen nicht zulässig.
- 1.3 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich mit geschlossener Bauweise ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Neigung von 40 bis 50 Grad begrenzt sind.
2. Zur Sandower Straße sind Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Solaranlagen auf Dachflächen nur zulässig, wenn sie in der Summe maximal 40 % der Dachfläche einnehmen. Zur Magazinstraße kann der entsprechende Flächenanteil bis zu 60 % betragen.
3. Das im Allgemeinen Wohngebiet liegende Hauptgebäude, das unmittelbar an der Grenze zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung liegt, ist zur Sandower Straße giebelständig anzuordnen.
4. Die Fläche der Öffnungen (Fenster und Türen) der zur Sandower Straße ausgerichteten Fassaden darf insgesamt je Vollgeschoss 50 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.
5. Die Verwendung von verspiegelm Glas ist nicht zulässig.
6. Die Fassaden der Gebäude sowie die Einfriedungen an der Magazinstraße sind als Putzfassaden auszuführen. Dies gilt nicht für das 1. Vollgeschoss entlang der Sandower Straße.
7. Die Oberkante der Rohdecke über dem Kellergeschoss oder die Rohfundamentplatte nicht unterkellerten Gebäude darf höchstens 50 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
8. Die Farbe der Einfriedungen an der Magazinstraße muss der Farbgebung des Hauptgebäudes entsprechen.
9. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur im Erdgeschoss angebracht werden. Werbung mit beleuchtetem oder bewegtem Licht ist nicht zulässig.

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Bauabwärtungsplan in der Fassung vom . . . , bestehend aus dem Planteil und dem Textteil wird hiermit ausgefertigt.

Datum	Siegel	Der Oberbürgermeister
-------	--------	-----------------------

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am . . . im Amtsblatt der Stadt Cottbus Nr. / vom . . . 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Datum	Siegel	Der Oberbürgermeister
-------	--------	-----------------------

Bebauungsplan Nr. M/5/76 "Sandower Straße / Magazinstraße"

FASSUNG IM PLANUNGSVERFAHREN	
Vorentwurf	März 2008
Entwurf frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	April 2008
Entwurf Offenlage	Mai 2008
Entwurf Satzungsbeschluss	Oktober 2008

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK
Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes der Stadt Cottbus
Gemeinde Cottbus
Gemarkung Altstadt
Flur 1 Flurstücke 174, 175, 176 thw., 177, 178, 179, 180, 181
Flur 6 Flurstücke 90 thw. 93 thw.

Bestandsmessung:	März 2008	Höhenbezug:	DHHN 92
Originalmaßstab:	M 1:500	Lagesystem:	ETRS89

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist planungsrelevante bauliche Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Cottbus, Vermessungsamt

PLANGEBER
Stadt Cottbus
Geschäftsbereich IV, FB 61 Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
Tel. 0355 / 612 41 15


03044 Cottbus
Fax 0355 / 612 45 03

PLANVERFASSEN
HERWARTH + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR
Bonnaskenstraße 10
Tel. 0355 / 70 20 99

03044 Cottbus
Fax 0355 / 70 20 98



i. O. Maßstab 1:500

0 5 10 20 30 40 50