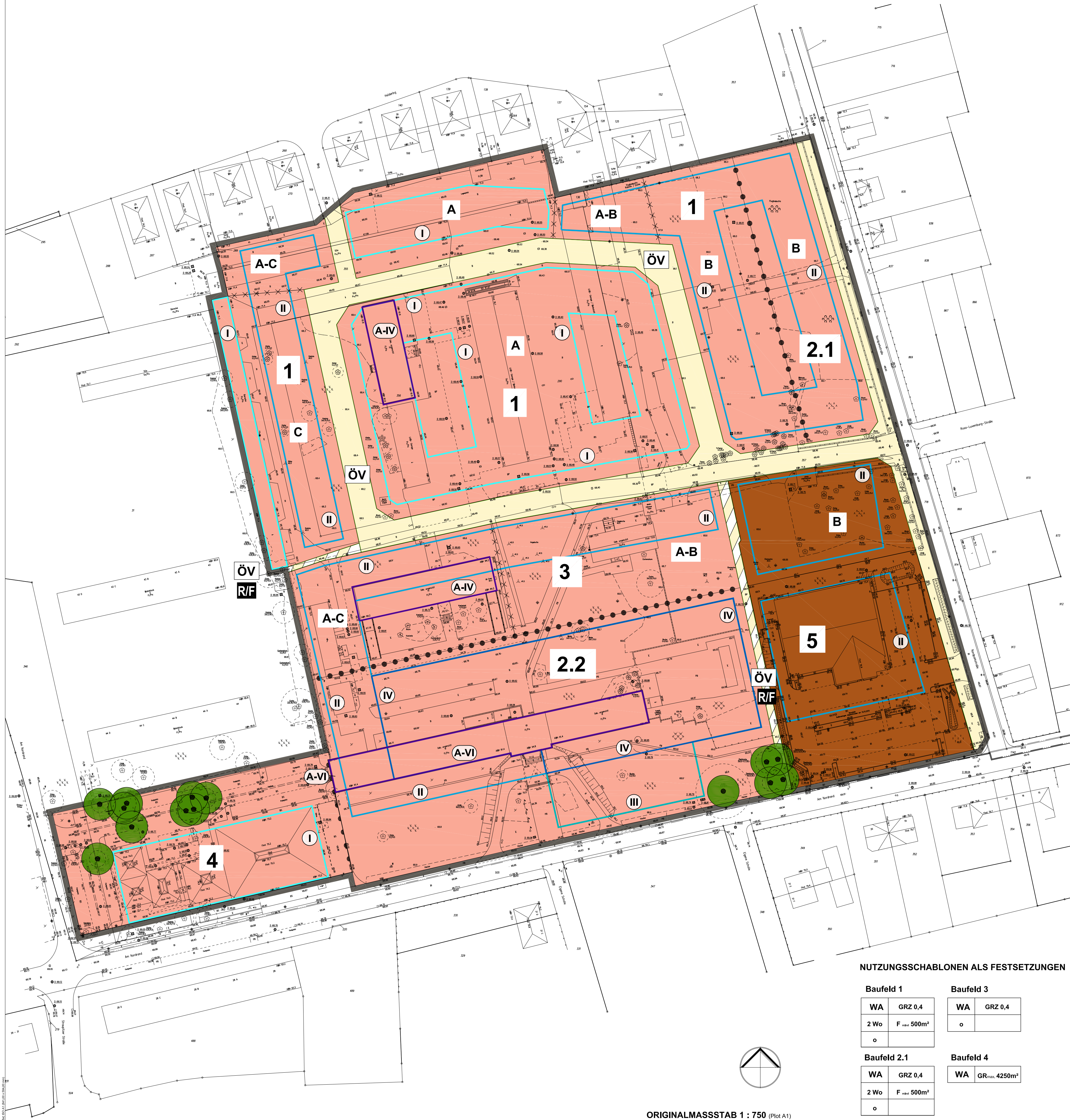


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



ORIGINALMASSSTAB 1 : 750 (Plot A1)



NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

Baufeld 1		Baufeld 3	
WA	GRZ 0,4	WA	GRZ 0,4
2 Wo	F _{max} 500m²	o	
o			
Baufeld 2.1		Baufeld 4	
WA	GRZ 0,4	WA	GR _{max} 4250m²
2 Wo	F _{max} 500m²		
o			
Baufeld 2.2		Baufeld 5	
WA	GRZ 0,3	MI	GRZ 0,6

PLANZEICHENERKLÄRUNG/ TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

WA Allgemeines Wohngebiet

Festsetzung
Innerhalb des **Baufeldes 1** sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur als Ausnahme zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke, für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind im Baufeld WA1 unzulässig.

Festsetzung
Innerhalb der **Baufelder 2.1 und 2.2** sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein und Anlagen für sportliche Zwecke nur als Ausnahme zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in diesen Baufeldern unzulässig.

Festsetzung
Innerhalb des **Baufeldes 3** sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur als Ausnahme zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind im Baufeld 3 unzulässig.

Festsetzung
Innerhalb des **Baufeldes 4** sind ausschließlich die der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment zulässig.

Festsetzung
Im **WA-Gebiet** sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im WA-Gebiet müssen Garagen und Carports einen Mindestabstand von fünf Metern zur Straßenbegrenzungslinie der Straße, von der das Grundstück erschlossen ist, einhalten.

MI Mischgebiet

Festsetzung
Innerhalb des Mischgebietes sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ausnahme zulässig. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment zulässig.

- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GR_{min} maximal zulässige Grundfläche je Gebäude in m²
- Baugrenze 1 Vollgeschoss
- Baugrenze 2 Vollgeschosse
- Baugrenze 3 Vollgeschosse
- Baugrenze 4 Vollgeschosse
- Baugrenze 4 bzw. 6 Vollgeschosse als Ausnahme bei Nachnutzung der bestehenden Bausubstanz
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (bezogen auf das jeweilige Baufenster)
- A-VI Ausnahme bei Nachnutzung der bestehenden Bausubstanz maximal 4 bzw.6 Vollgeschosse

Festsetzung
Innerhalb der mit A-VI bzw. mit A-IV gekennzeichneten Baufenster sind als Ausnahme maximal sechs bzw. vier Vollgeschosse zulässig, soweit die innerhalb dieser Fläche bestehende Bausubstanz nachgenutzt wird.

- 2 Wo höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- F_{min} Mindestgröße der Grundstücke in m²
- o offene Bebauung
- Straßenbegrenzungslinie

ÖV Öffentliche Straßenverkehrsfläche

ÖV Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Rad- / Fußweg

Festsetzung
Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind insgesamt 20 Bäume zu pflanzen.

Festsetzung
Innerhalb des **Baufeldes 2.2** ist je angefangene 500m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Zu verwenden sind die in der Pflanzliste aufgeführten Arten.

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Abgrenzungen der Baufelder
- 1 Bezeichnung der Baufelder
- Die Abgrenzung der Zonen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung
- A,B,C Bezeichnung der Zonen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung
- A-B Bezeichnung der Zonen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung- Übergangsbereiche

Festsetzung
Innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche sind folgende Parameter einzuhalten: Dachneigung maximal 30°. Innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche sind folgende Parameter einzuhalten: Traufhöhe von 4,0 bis 4,5m und Dachneigung 40° bis 50°. Innerhalb der mit C gekennzeichneten Fläche sind folgende Parameter einzuhalten: Traufhöhe mindestens 6,0m und Dachneigung maximal 30°. Innerhalb der mit A-B gekennzeichneten Fläche sind folgende Parameter einzuhalten: Traufhöhe bis 4,5m Dachneigung bis 50°. Innerhalb der mit A-C gekennzeichneten Fläche sind folgende Parameter einzuhalten: Traufhöhe bis 6,0m und Dachneigung maximal 30°.

Festsetzung
Für die festgesetzten Höhen gilt einheitlich die Höhe von 68,5m (DHHN 92) als Höhenbezug.

Festsetzung
Innerhalb der Baufelder 1, 2.1 und 3 sind für die Hauptgebäude nur Sattel-, Waln-, Krüppelwaln- oder Zeltedächer zulässig. Unterschiedliche Neigungen der beiden Hauptdachflächen sind unzulässig. Der Hauptfirst muss in Gebäudemitte verlaufen. Innerhalb der mit C bzw. A-C gekennzeichneten Flächen sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.

Festsetzung
Die Wohngrundstücke sind zum Straßenraum hin vollständig einzufrieden. Die Höhe der Einfriedung darf 90cm nicht unter- und 120cm nicht überschreiten. Maßgeblich ist die durchschnittliche Höhe der Fahrbahn in der Grundstücksmitte.

Geltungsbereich des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / KENNZEICHNUNGEN

Erhalt Bäume (Baumschutzsatzung)

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Gehölze, die der Baumschutzsatzung unterliegen.

Ein drohender Verstoß gegen die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG ist bei einer Erforderlichkeit durch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) abzuwenden.

PFLANZLISTE

Acer campestre
Betula pendula
Corylus colurna
Pinus silvestris
Populus alba
Prunus mahaleb
Quercus cerris
Quercus petraea
Quercus robur
Salix alba
Sorbus aria

(Feld-Ahorn),
(Birke),
(Baum-Hasel),
(Gemeine Kiefer),
(Silber-Pappel),
(Weichsel-Kirsche),
(Zerr-Eiche),
(Trauben-Eiche),
(Stiel-Eiche),
(Silber-Weide),
(Mehlbeere),

VERFAHRENSVERMERK

Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus vom 28.010.2009

Plananzeige Raumordnungsbehörde
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden sind beteiligt worden.

Unterzeichnung der Öffentlichkeit
Die Unterzeichnung der Öffentlichkeit ist in Form einer Informationsveranstaltung am 16.06.2011 durchgeführt worden.

Unterzeichnung der Behörden/TOB/Nachbargemeinden
Die von der Planung betroffenen Behörden, Träger Öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 01.07.2011 und Fristsetzung zum 08.08.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung Juni 2011 aufgefordert worden.

Datum 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.

GIS, Datum Siegel Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster der Stadt Cottbus

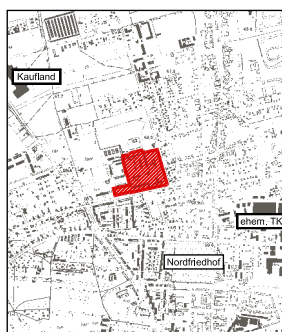
Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes: Gemeinde: Cottbus, Gemarkung: Brunschwieg Flur: 68
Höhenbezug DHHN 92, Lagebezugssystem: ETRS 89
Die Regelungen des Urheberrechtsgesetzes sind zu beachten

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

KARTENGRUNDLAGE (Übersichtskarte)

TK 10, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
http://www.geobasis-bb.de



Stadt Cottbus
Fachbereich Stadtentwicklung
K.-Meyn-Str. 67
03044 Cottbus

Fassung
Sept|2011
Bebauungsplan Nr. N/36/83
"Am Nordrand"

Stadt
Cottbus

Entwurf
Planungsbüro WOLFF
architectur - stadt und landschaft

SVU-Beschlussvorlage IV - 058/11
BfP Nr. N/36/83 "Am Nordrand"
Ausgabebereich
Anlage 1
Berechnungen: 08/10/2011 03044 Cottbus
Tel: 0355/24 04 57 Fax: 0355/24 04 56
www.planungsbuero-wo-llf.de
info@planungsbuero-wo-llf.de