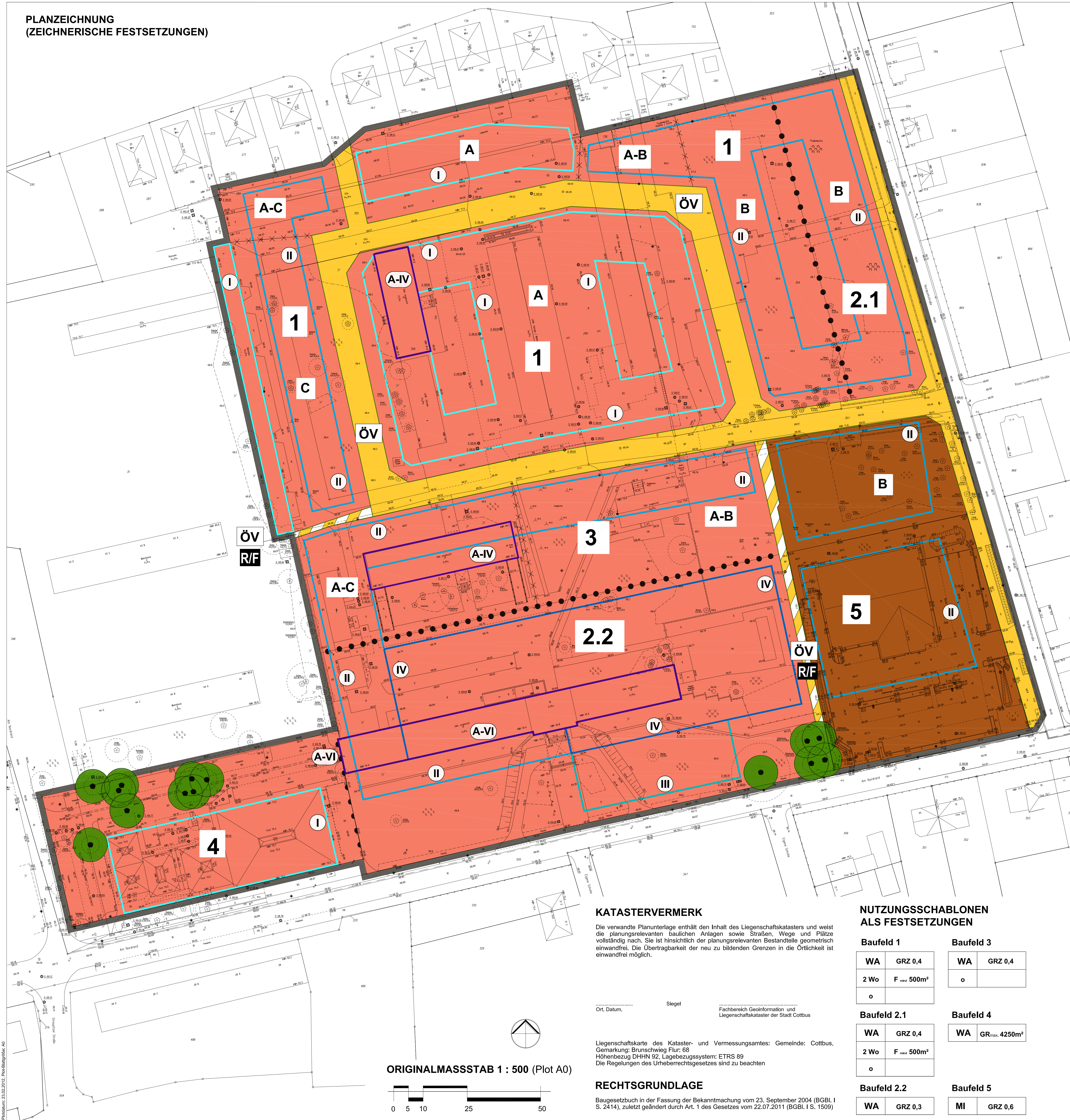




# Stadt Cottbus Bebauungsplan Nr. N/36/83 "Am Nordrand"

## PLANZEICHNUNG (ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN)



## PLANZEICHNERKLÄRUNG/ 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 und 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 des **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 Vergnügungsbetriebe sind unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment zulässig.
- GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GR<sub>max</sub>** maximal zulässige Grundfläche je Gebäude in m<sup>2</sup>
- 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** höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude  
**F<sub>min</sub>** Mindestgröße der Grundstücke in m<sup>2</sup>
- o offene Bebauung  
— Straßenbegrenzungslinie
- ÖV** Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
**ÖV** Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
**R/F** Zweckbestimmung: Rad- / Fußweg
- Festsetzung**  
Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind insgesamt 20 Bäume zu pflanzen.
- Festsetzung**  
Innerhalb des **Baufeldes 2.2** ist je angefangene 500m<sup>2</sup> 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
- — — — — 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-, Wal-, Krüppelwal- oder Zeltdächer 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 Putz- 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.

## VERFAHRENSVERMERK

**Ausfertigungsvermerk**  
Der Bebauungsplan in der Fassung vom März 2012, von der Stadtverordnetenversammlung Cottbus am 25.04.2012 gem. §10 (1) BauGB als Satzung beschlossen, wird hiermit ausfertigt.

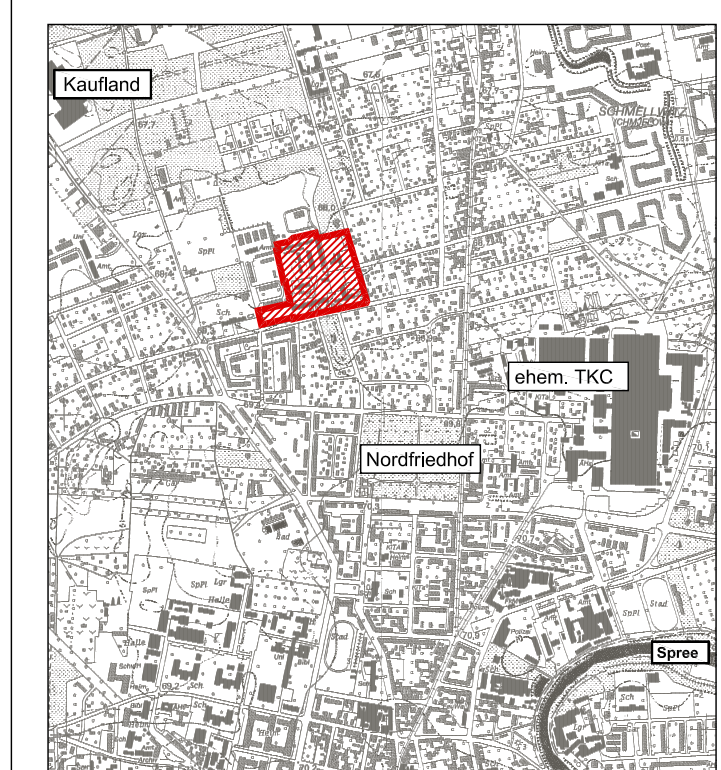
Datum \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Der Oberbürgermeister \_\_\_\_\_

**Bekanntmachungsvermerk**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... 2012 im "Amtsblatt für die Stadt Cottbus" Nr. .... Jahrgang 2012 vom ..... 2012 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 (1) Satz 1 Nr. 1-3 und (2) BauGB) gem. § 215 (2) BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 (3) Satz 1 und 2 sowie (4) BauGB) gem. § 44 (5) BauGB hingewiesen worden.

Datum \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Der Oberbürgermeister \_\_\_\_\_

## KARTENGRUNDLAGE (Übersichtsplan)

TK 10 (Länderversmessung und Geobasisinformation Brandenburg  
<http://www.geobasis-bb.de>



**Stadt Cottbus**  
Fachbereich Stadtentwicklung  
K.- Marx- Str. 67  
**03044 Cottbus**

Fassung  
**März|2012**

# Stadt Cottbus

## Bebauungsplan Nr. N/36/83 "Am Nordrand"

**Satzung**  
SVV-Beschlussvorlage IV - 009/12  
BBP Nr. N / 36 / 83 "Am Nordrand"  
Abwägungs- und Satzungsbeschluss  
Anlage 1



## 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.

Ort, 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)

## NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

| Baufeld 1                                                                                                                                      | Baufeld 3                            |         |                                                     |                                    |         |  |                                                                                 |    |                                      |   |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------|------------------------------------|---------|--|---------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------------------------|---|--|
| <table><tr><td>WA</td><td>GRZ 0,4</td></tr><tr><td>2 Wo</td><td>F<sub>max</sub> 500m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>o</td><td></td></tr></table> | WA                                   | GRZ 0,4 | 2 Wo                                                | F <sub>max</sub> 500m <sup>2</sup> | o       |  | <table><tr><td>WA</td><td>GRZ 0,4</td></tr><tr><td>o</td><td></td></tr></table> | WA | GRZ 0,4                              | o |  |
| WA                                                                                                                                             | GRZ 0,4                              |         |                                                     |                                    |         |  |                                                                                 |    |                                      |   |  |
| 2 Wo                                                                                                                                           | F <sub>max</sub> 500m <sup>2</sup>   |         |                                                     |                                    |         |  |                                                                                 |    |                                      |   |  |
| o                                                                                                                                              |                                      |         |                                                     |                                    |         |  |                                                                                 |    |                                      |   |  |
| WA                                                                                                                                             | GRZ 0,4                              |         |                                                     |                                    |         |  |                                                                                 |    |                                      |   |  |
| o                                                                                                                                              |                                      |         |                                                     |                                    |         |  |                                                                                 |    |                                      |   |  |
| Baufeld 2.1                                                                                                                                    | Baufeld 4                            |         |                                                     |                                    |         |  |                                                                                 |    |                                      |   |  |
| <table><tr><td>WA</td><td>GRZ 0,4</td></tr><tr><td>2 Wo</td><td>F<sub>max</sub> 500m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>o</td><td></td></tr></table> | WA                                   | GRZ 0,4 | 2 Wo                                                | F <sub>max</sub> 500m <sup>2</sup> | o       |  | <table><tr><td>WA</td><td>GR<sub>max</sub> 4250m<sup>2</sup></td></tr></table>  | WA | GR <sub>max</sub> 4250m <sup>2</sup> |   |  |
| WA                                                                                                                                             | GRZ 0,4                              |         |                                                     |                                    |         |  |                                                                                 |    |                                      |   |  |
| 2 Wo                                                                                                                                           | F <sub>max</sub> 500m <sup>2</sup>   |         |                                                     |                                    |         |  |                                                                                 |    |                                      |   |  |
| o                                                                                                                                              |                                      |         |                                                     |                                    |         |  |                                                                                 |    |                                      |   |  |
| WA                                                                                                                                             | GR <sub>max</sub> 4250m <sup>2</sup> |         |                                                     |                                    |         |  |                                                                                 |    |                                      |   |  |
| Baufeld 2.2                                                                                                                                    | Baufeld 5                            |         |                                                     |                                    |         |  |                                                                                 |    |                                      |   |  |
| <table><tr><td>WA</td><td>GRZ 0,3</td></tr></table>                                                                                            | WA                                   | GRZ 0,3 | <table><tr><td>MI</td><td>GRZ 0,6</td></tr></table> | MI                                 | GRZ 0,6 |  |                                                                                 |    |                                      |   |  |
| WA                                                                                                                                             | GRZ 0,3                              |         |                                                     |                                    |         |  |                                                                                 |    |                                      |   |  |
| MI                                                                                                                                             | GRZ 0,6                              |         |                                                     |                                    |         |  |                                                                                 |    |                                      |   |  |