

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet  
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung / Gestaltungsfestsetzungen

|          |          |
|----------|----------|
| GRZ 0,4  | GR 160m² |
| FH 9,5 m | TH 4,5 m |
| HB 86,00 | DHHN2016 |
| Z II     |          |

Grundflächenzahl als Höchstmaß | Grundfläche als Höchstwert  
Firsthöhe als Höchstwert | Traufhöhe als Höchstwert  
Höhenbezugspunkt über DHHN2016  
Geschossigkeit als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO

Verkehrsflächen

private Straßenverkehrsfläche  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen

private Grünflächen  
Zweckbestimmung: Hausgarten  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhalt von Einzelbäumen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und Abs. 6 BauGB

sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger Flurstück 1224, Leitungsrechte für Versorgungsbetriebe  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Abs. 6 BauGB

sonstige Erläuterungen

Bemaßung in Meter  
15,00m

PLANUNTERLAGE

Bestand: Gebäude und bauliche Anlagen

Bestand: Straßen und Wege

Bestand: Flurstücksgrenzen mit Nummern

Bestand: Standort Baum mit Baumnummer aus Baumkataster

Bestand: Zäune

Bestand: Erdaufschüttung mit Angabe der Geländehöhe

PLANZEICHNUNG



RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017, BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057 (Nr. 25)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen sowie Anlagen für die Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, sind allgemein zulässig. Innerhalb des Plangebietes sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Anlagen für kirchliche, kulturelle gesundheitliche, sportliche Zwecke und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind unzulässig.

2. Die zulässige GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Anlagen nicht überschritten werden.

3. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit der Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, sind die vorhandenen Bäume zu Erhalten und zu pflegen.

4. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, bis zu einer Gesamtgrundfläche von 20 m² errichtet werden. Nicht zulässig sind Garagen, Stellplätze und Carports.

5. Hauptgebäude müssen traufständig zur Chausseestraße und parallel zur Baugrenze errichtet werden.

6. Hauptgebäude dürfen nur mit steil geneigtem symmetrischem Satteldach errichtet werden. Die Dachneigung muss zwischen 35° - 45° betragen. Der Dachfirst muss mittig des Hauptdaches verlaufen. Beide Dachflächen müssen die gleiche Dachneigung und Traufhöhe aufweisen. Als Dacheindeckungsmaterialien sind nur kleinformatige Hartdeckung in nicht glänzenden Rot-, Braun-, Grau- und Anthrazitönen zulässig.

7. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Verlust von Brutplätzen bei Haus- und Feldsperling sowie beim Star sind 6 spezielle Kastenquartiere an geeigneten Bäumen in der Umgebung anzubringen.

8. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsquartieren für die Fledermaus sind an geeigneten Bäumen in der Umgebung, 3 Sommer- und 2 Winterquartierkästen der Firma Schwegler anzubringen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i.S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbau-maßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

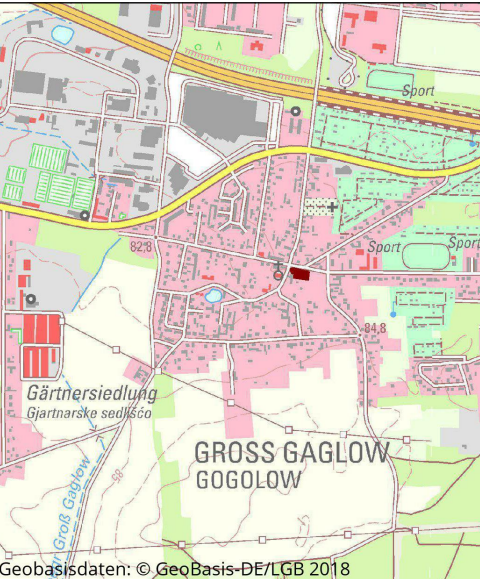
Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Zone III B des Wasserwerkes Cottbus-Sachsendorf.

HINWEIS UND VERMERKE

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen kommunalen Satzungen (z. B. die Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung ...) zu beachten sind.

Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen für die zu fallenden Bäume sind gemäß Cottbuser Baumschutzsatzung zu erbringen. Die Anträge sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanung einzuholen.

Baumaßnahmen sind nur zulässig wenn sicher gestellt ist, dass Bodenbrüter, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallenden Arten nicht beeinträchtigt werden.



**Anlage 3**  
zur StVV Beschlussvorlage IV-034/09  
vom 30.10.2019

Originalmaßstab 1:500 (A3)



Stadt  
**Cottbus/Chóśebuz**  
Ortsteil Groß Gaglow

Bebauungsplan "Wassermanns Garten"

Fassung Fassung 30. Juli 2019

Plangeber  
vertreten durch  
**Stadt Cottbus**  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Karl-Marx-Straße 67  
**03044 Cottbus**

Planungsbüro  
**WOLFF**  
architektur - stadt und dorfplanung  
Bismarckstr. 18/19 03044 Cottbus  
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90  
www.planungsbuero-woeff.de  
info@planungsbuero-woeff.de