

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grundstückszufahrten von der privaten Verkehrsfäche sind nur als Doppelzufahrten zulässig. Die Breite muss mindestens 6,0 m betragen. Die Zufahrten sind so zu planen und herzustellen, dass sie als Ausweichstelle für LKW dienen können.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Verkaufsflächen bis 300m²) sowie Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig.
Unzulässig sind:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungswesens,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für die Verwaltung,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig.
Unzulässig sind:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungswesens,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für die Verwaltung,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen.
- Die zulässige GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Anlagen nicht überschritten werden.
- Als unterer Höhenbezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der jeweiligen Grundstückszufahrt maßgeblich.
- Hochbauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- In einem Abstand von maximal 15 m zur Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße ist ein gemeinsamer Mülltonnenstandplatz (für alle Grundstückseigentümer), zu Zwecken der temporären Aufstellung von Mülltonnen am Entsorgungstag anzulegen.
- Die Dächer der Hauptgebäude dürfen nur als steil geneigte symmetrische Dächer ausgebildet werden. Der Dachfirst muss mittig des Hauptdaches verlaufen. Beide Dachflächen müssen die gleiche Dachneigung und Traufhöhe aufweisen. Als Dacheindeckungsmaterialien sind nur kleinformative Hartdeckung in nicht glänzenden Rot-, Braun-, Grau- und Anthrazittönen zulässig.
- Einfriedungen und Heckenabgrenzungen entlang der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der „Hauptstraße“ bzw. auf der Grenze zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und dem Baugrundstück dürfen eine Höhe von maximal 1,0 nicht überschreiten.
- Für die privaten Verkehrsflächen wird ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie zu Gunsten der Stadt festgesetzt.
- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten. Flächenhafte Nebenanlagen wie Wege, und Terrassen sind nur in luft- und wasserdurchlässiger Konstruktion zulässig.
- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Baumersatzpflanzungen, für die bei der Realisierung des Wendehammers Verlust gehenden Bäume, anzupflanzen.

HINWEISE / VERMERKE

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

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Bodenbrüter, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtverordneten der Stadt Cottbus auf ihrer Sitzung am 24.10.2018 gefasst.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung / Gestaltungsfestsetzungen

WA 2	Bezeichnung der Teilfläche
GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
TH 4,5 m	Traufhöhe als Höchstwert
FH 9 m	Firshöhe als Höchstwert
SD WD	zulässige Dachformen: Satteldach Walmdach
DN 30° - 45°	Dachneigung
o △	offene Bauweise nur Einzelhäuser

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

Kleingarten
private Grünflächen mit Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 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 zu Gunsten der Anlieger Flurstück 1618, Leitungsrechte für Vorsorgungsbetriebe
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Abs. 6 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes
§ 1 Abs. 4 BauGB

sonstige Erläuterungen

Bemaßung in Meter
15,00m

PLANUNTERLAGE

Bestand: Gebäude und bauliche Anlagen

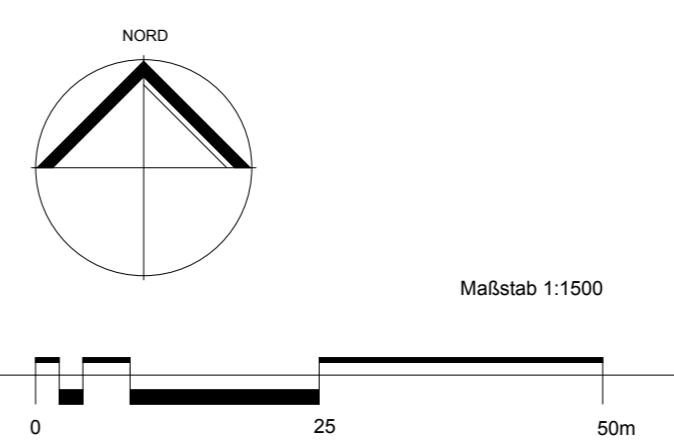
Bestand: Straßen und Wege

Bestand: Flurstücksgrenzen mit Nummern
443

Bestand: Baum mit Name, Stammumfang und Kronendurchmesser

Bestand: Zäune

Bestand: Erdaufschüttung mit Angabe der Geländehöhe



Stadt Cottbus

Bebauungsplan "Grüne Wiese"
§ 13b BauGB