

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grundstückszufahrten von der privaten Verkehrsfläche 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.

2. 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.

3. 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.

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

5. Als unterer Höhenbezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der jeweiligen Grundstückszufahrt maßgeblich.

6. Hochbauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. In einem Abstand von maximal 15 m zur Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße ist ein gemeinsamer Mülltonnenstandplatz (für alle Grundstückseigentümer), zu Zwecken der temporären Aufstellung von Mülltonen am Entsorgungstag anzulegen.

8. 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 kleinformatige Hartdeckung in nicht glänzenden Rot-, Braun-, Grau- und Anthrazittönen zulässig.

9. 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.

10. Für die privaten Verkehrsflächen wird ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie zu Gunsten der Stadt festgesetzt.

11. 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.

12. 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.

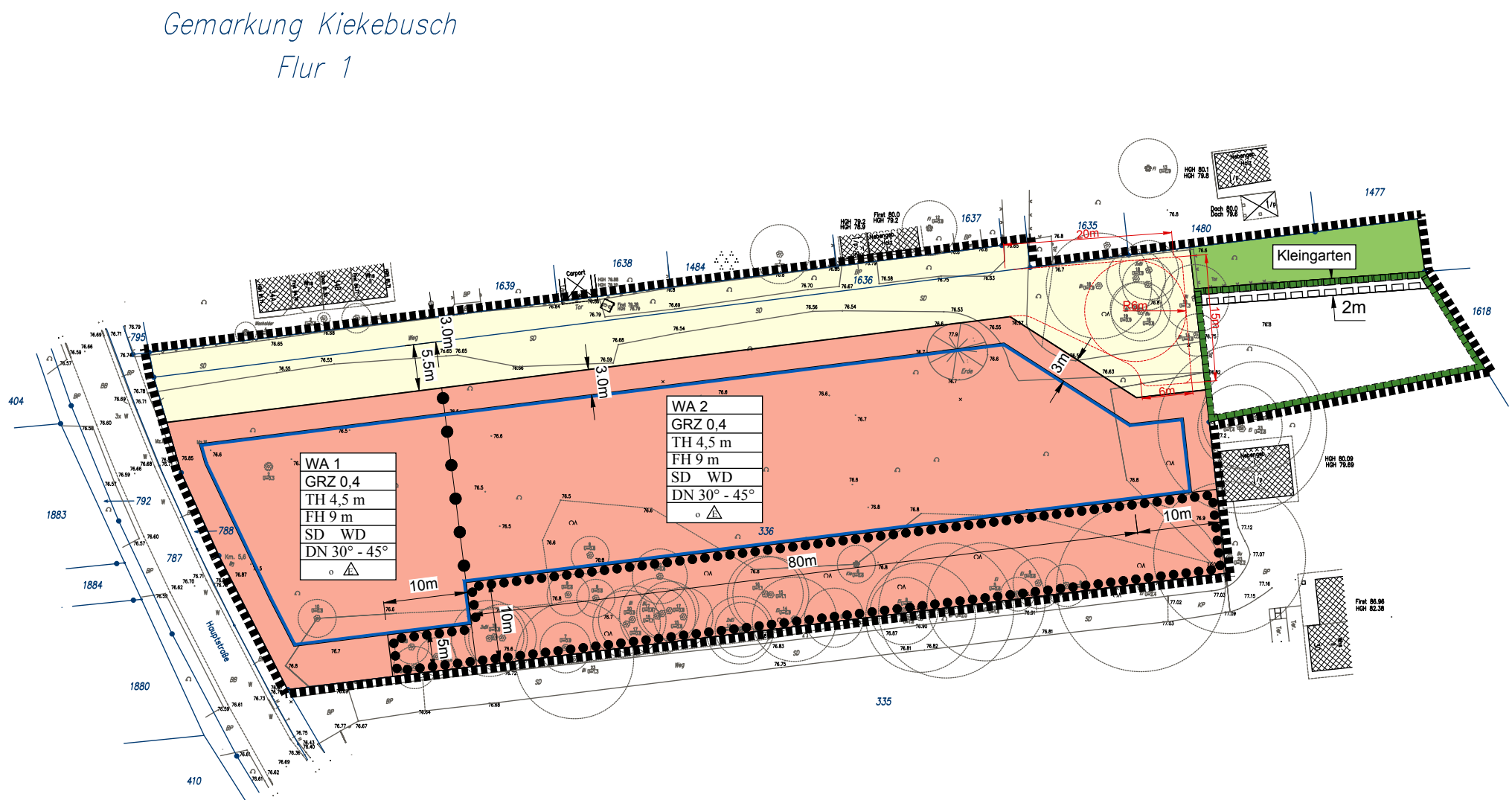
HINWEISE / VERMERKE

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

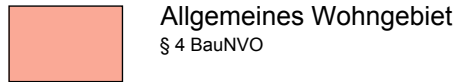
Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtverordneten der Stadt Cottbus auf Ihrer Sitzung am 24.10.2018 gefasst.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

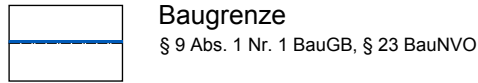
Art der baulichen Nutzung



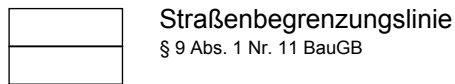
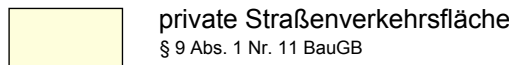
Maß der baulichen Nutzung / Gestaltungsfestsetzungen

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

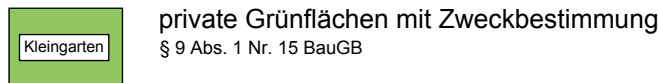
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche



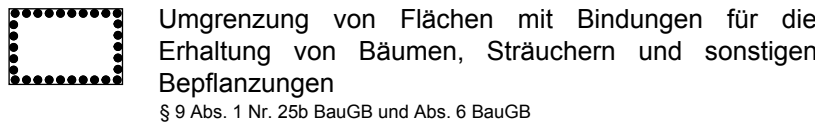
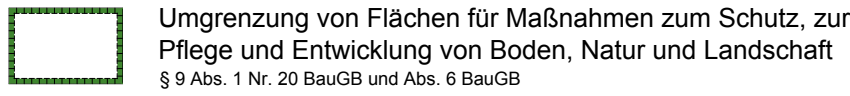
Verkehrsflächen



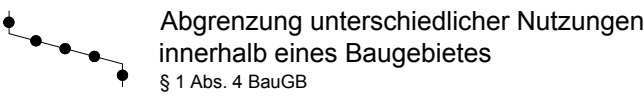
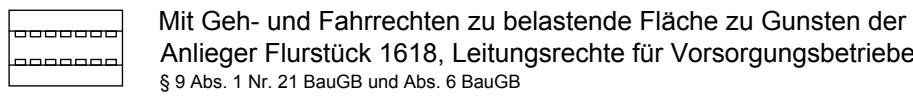
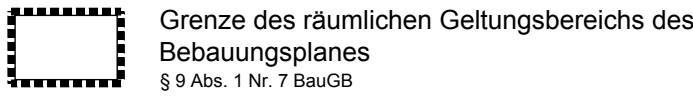
Grünflächen



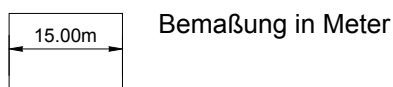
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



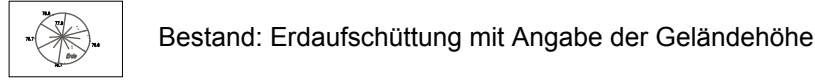
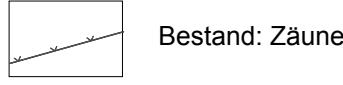
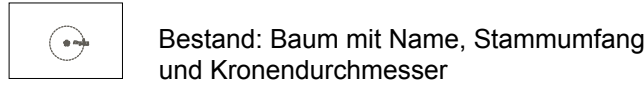
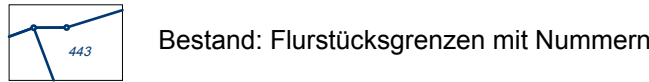
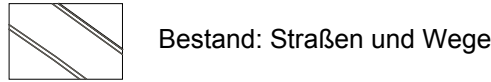
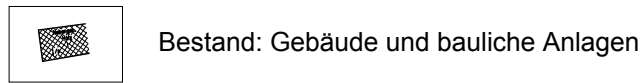
sonstige Festsetzungen



sonstige Erläuterungen



PLANUNTERLAGE



Stadt Cottbus

Bebauungsplan "Grüne Wiese"
(§ 13b BauGB)

Bearbeitungsstand 25.03.2019
Entwurf Februar 2019



Bonnaskenstr. 18 / 19 03044 Cottbus
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90
www.planungsbuero-wolff.de
info@planungsbuero-wolff.de

