

NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

Teilsonder- gebiet SO 1.1	Teilsonder- gebiet SO 1.2	Teilsonder- gebiet SO 2
SO	SO	SO
GRZ 0,6	GRZ 0,6	GRZ 0,6
OK max 12m	OK max 9m	OK max 9m

Teilsonder- gebiet SO 3	Teilsonder- gebiet SO 4.1	Teilsonder- gebiet SO 4.2
SO	SO	SO
GRZ 0,6	GRZ 0,6	GRZ 0,2
OK max 9m	OK max 9m	OK max 9m

Teilsonder- gebiet SO 5	Teilsonder- gebiet SO 6	WA-Gebiet
SO I	SO II	WA II
GRZ 0,2	GRZ 0,4	GRZ 0,4
o/E	o/E 2 Wo	o/E 2 Wo

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Therapie- und Reitsportzentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen für die Landwirtschaft sowie die Tierhaltung, soweit diese nicht wesentlich stören, sowie therapeutischen Zwecken, der Beherbergung und dem Wohnen.
- Innerhalb der Teilsondergebiete SO 1.1 und SO 1.2 sind Reithallen, im SO 2 Wirtschaftsgebäude sowie Anlagen und Gebäude für die Tierhaltung, im SO 3 der Versorgung des Gebiets dienende Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300 m² sowie Schank- und Speisewirtschaften, im SO 4.1 und im SO 4.2 Reitplätze, im SO 5 Gebäude für die Fremdenbeherbergung und im SO 6 Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude sowie Anlagen und Gebäude für die Tierhaltung allgemein zulässig.
- Innerhalb der Teilsondergebiete SO 1.1, SO 1.2, SO 3 und SO 4.1 sind Wirtschaftsgebäude, innerhalb der Teilsondergebiete SO 1.1, SO 1.2, SO 3, SO 4.1 und SO 5 sind Anlagen und Gebäude für die Tierhaltung, innerhalb des SO 1.1 sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden bis 300 m² Verkaufsfläche sowie Schank- und Speisewirtschaften, innerhalb der Teilsondergebiete SO 1.1, SO 1.2, SO 2 und SO 3 sind Reitplätze, innerhalb des SO 1.1 und SO 3 sind Handwerksbetriebe, innerhalb der Teilsondergebiete SO 1.1, SO 2, SO 3 und SO 4.1 Anlagen für kulturelle Zwecke, innerhalb der Teilsondergebiete SO 1.1, SO 2, SO 3, SO 4.1 und SO 5 sind Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke jeweils nur als Ausnahme zulässig.
- Innerhalb der als WA-Gebiet festgesetzten Fläche sind nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ausnahme zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften bzw. entsprechende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im WA-Gebiet unzulässig.
- Innerhalb des Sondergebietes sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

- Innerhalb des Sondergebietes sind nur Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, allgemein zulässig.
- Die Grundfläche für Wohngebäude darf im Baugebiet die Größe von 200m² und die Grundfläche für Ferienhäuser die Größe von 75 m² nicht überschreiten.
- Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind im Baufeld SO 6 nur innerhalb derdurch Baugrenzn bestimmten überbaubaren Fläche zulässig.
- Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 20 % Fugenanteil) zulässig.
- Das von den Dächern und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.
- Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.1 der PlanZV gekennzeichneten Pflanzfläche sind insgesamt mindestens 23 Gehölze aus der Pflanzliste A1 zu pflanzen. Die Fläche darf an der Grenze zum Wald nicht eingefriedet werden.
- Innerhalb der auf den Flurstücken 429 und 430 verlaufenden Baumreihe sind insgesamt mindestens 6 Bäume aus der Pflanzliste A3 neu zu pflanzen. Standortbindung besteht nicht.
- Innerhalb der Teilfläche SO 6 sind je Baugrundstück zwei Obstbäume zu pflanzen. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste A2.

- Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.2 der PlanZV und mit M 1 gekennzeichneten Fläche ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind innerhalb dieser Fläche insgesamt mindestens 380 Sträucher zu pflanzen. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste A2 Auf mindestens 400 m² dieser Fläche ist ein wildblumenreicher Biotoprasen für trockene und halbtrockene Standorte anzulegen.
- Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.2 der PlanZV und mit M 2 gekennzeichneten Fläche ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind innerhalb dieser Fläche insgesamt mindestens 11 Bäume zu pflanzen. Zusätzlich sind innerhalb dieser Fläche insgesamt mindestens 400 Sträucher zu pflanzen. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste A2.
- Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt mindestens zehn Nistkästen für Höhlenbrüter mit einem Lochdurchmesser von 32 mm, ein Nistkasten mit einer Einfluglochgröße von 110 mm und fünf Nistkästen für Halbhöhlenbrüter anzubringen. Zusätzlich sind fünf Stück Fledermausrundkästen im Plangebiet anzubringen.
- Die Baugrundstücke in der Teilfläche SO 6 müssen eine Größe von mindestens 1000 m² aufweisen.
- Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind im Geltungsbereich unzulässig. An der Stätte der Leistung sind jeweils maximal zwei Werbeanlagen zulässig. Diese Werbeanlagen dürfen jeweils eine Fläche von maximal 2 m² aufweisen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- WA** allgemeines Wohngebiet
- SO** Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Therapie- und Reitsportzentrum“
- GRZ** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl
- OK_{max}** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern
- HB** Höhenbezug in Metern (DHHN 92)
- o/E** offene Bebauung / nur Einzelhäuser zulässig
- 2 Wo** Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude als Höchstmaß
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- ÖV** Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- PV** Private Straßenverkehrsfläche
- Fläche für Wald
- Erhalt von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten (Planzeichen 15.14 PlanZV)
- Bemaßung in Metern
- SO1** Bezeichnung der Teilsondergebiete
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Bezeichnung (Planzeichen 13.1 PlanZV)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Bezeichnung (Planzeichen 13.2.1 PlanZV)
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch (Gashauptleitung) mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche hier zu Gunsten der Betreibers der Gashochdruckleitung
- mit einem Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche hier zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am201... durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus beschlossen.

Anfragen an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden sind gemäß §1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Cottbus, (Siegel) Unterschrift

KATASTERRECHTLICHE BESCHEINIGUNG

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

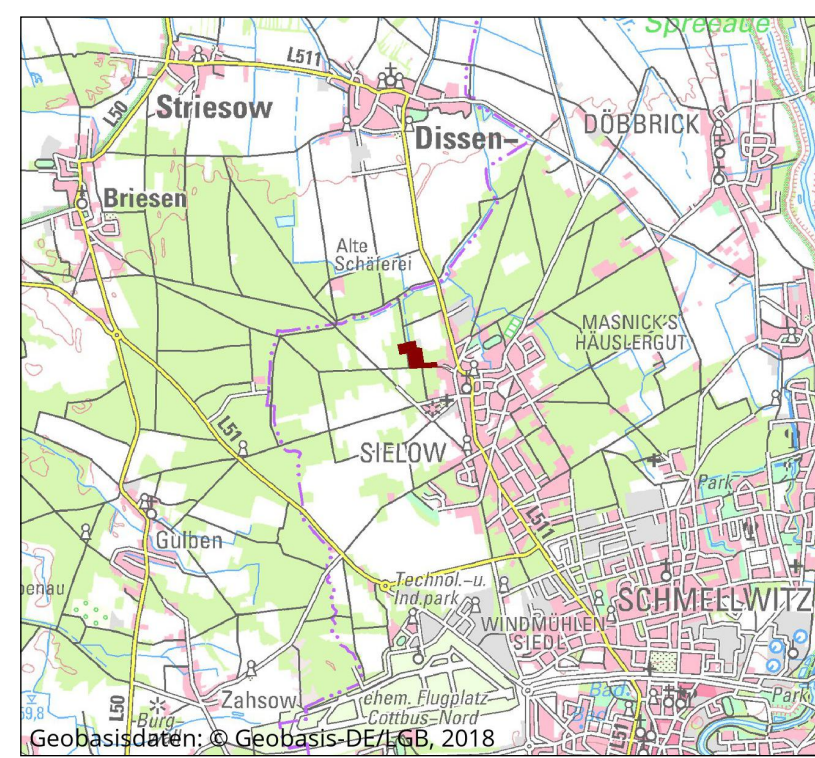
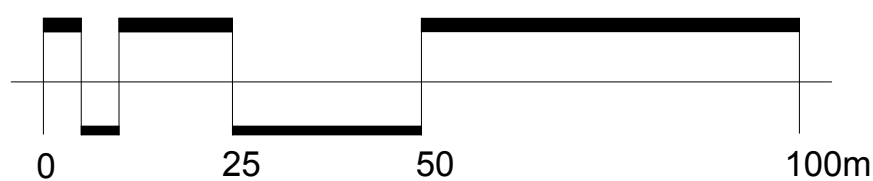
Cottbus, den Siegel (ÖbV H. Stree)

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548 (Nr. 29))

ORIGINALMASSTAB 1 : 1000 (A1)



Stadt

Cottbus

Bebauungsplan

"Therapie- und Reitsportzentrum Sielow"

Entwurf Januar 2019

Stadt Cottbus
vertreten durch
Verwaltung

Planungsbüro
WOLFF
architektur- stadt und dorfplanung

K.- Marx- Straße 67
03044 Cottbus

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