



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Innerhalb des WA 1 sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Innerhalb des WA 1 und WA 2 sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Anlagen für die Verwaltung, Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.
- 1.3 Zusätzlich sind nur im WA 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe unzulässig.
2. Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 10% überschritten werden.
3. Die Anzahl der Vollgeschosse wird für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete mit maximal Zwei festgesetzt.
4. Garagen und Carports müssen mindestens einen Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Grenzstraße einhalten.
5. Im Allgemeinen Wohngebiet ist in jedem Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.
6. Für die private Verkehrsfläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe und für die Öffentlichkeit festgesetzt.
7. Für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt.
8. Im Nahbereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind ausreichend dimensionierte Aufstellflächen für Abfallbehältnisse einzuordnen.
9. In allen festgesetzten WA-Gebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und zu bepflanzen und wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.
10. Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser, ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen oder auf dem Grundstück selbst zu speichern und zu nutzen.
11. Im mit dem Planzeichen 15.12 umgrenzten Bereich ist der Boden bis zu einer Tiefe von mindestens 0,6 m auszukoffern, zu sieben und durch tragfähigen unbelasteten Boden auszutauschen. Die ausgesiebten Störstoffe sind zu deklarieren und ordnungsgemäß und nachweislich zu entsorgen.
12. Innerhalb des Plangebiets ist die Nutzung des Grundwassers durch die Stadt Cottbus/Chósebus untersagt. Die Anlage von Brunnen und sonstigen Anlagen zur Grundwasserförderung ist unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan "Grenzstraße-Wohngebiet 2" in der Fassung vom 13.03.2024 wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebus als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Cottbus, den (Siegel) Unterschrift

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans "Grenzstraße-Wohngebiet 2" in der Fassung vom 13.03.2024 und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebus vom übereinstimmt.

Cottbus, den (Siegel) Unterschrift

Bekanntmachungsvermerk
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Grenzstraße-Wohngebiet 2" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im "Amtsblatt für die Stadt Cottbus" Nr. / Jahrgang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.

Cottbus, den (Siegel) Unterschrift

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die als allgemeine Wohngebiete festgesetzten und mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Flächen liegen innerhalb des Wasserschutzgebiets Cottbus-Sachsendorf (WSG), Zone III B.

KENNZEICHNUNGEN

Während der Baumaßnahmen (Tiefbau) sind baubegleitende Überprüfungen der Aushubmassen durchzuführen. Bei Notwendigkeit sind zusätzliche chemische Untersuchungen mit einer verbundenen Deklaration der Aushubmassen durchzuführen. Für diesen Fall sind Flächen für Zwischenlagerungen und Beprobungen vorzuhalten. Bei den Aushubarbeiten ist konsequent das Vermischungsverbot einzuhalten.

Im Plangebiet liegen gestörte Bodenverhältnisse vor. Ein Bodengutachten, konkret für das geplante Bauvorhaben, wird empfohlen, um die Standsicherheit zu gewährleisten.

VERMERKE/HINWEISE

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen. Vor Baubeginn und Abriss der Garagen ist ein Vorhandensein, insbesondere von Fledermäusen, xylobionte Käfer und Reptilien auszuschließen.

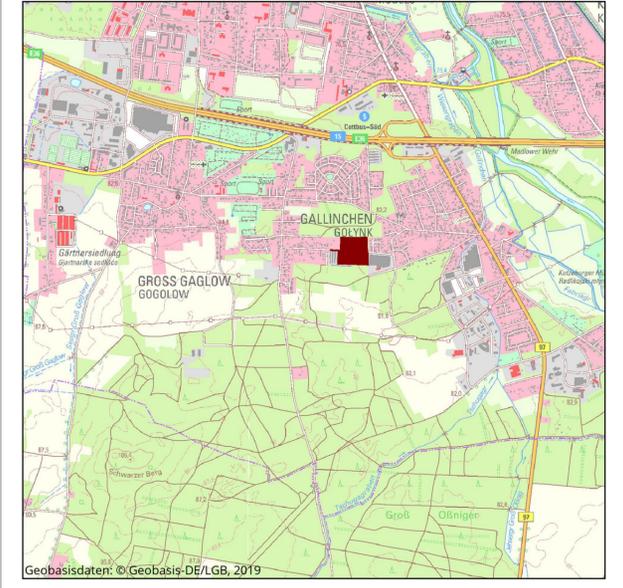
Verstöße gegen die als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung Nr. 9 werden gemäß § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld geahndet. Nach § 85 Abs. 3 kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Auf den § 23 (Umgang mit Feuer) des Brandenburgischen Waldgesetzes wird hingewiesen.

Das Plangebiet liegt in einer Kampfmittelverdachtsfläche. Mit den Bauarbeiten/Abrissarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Kampfmittelfreiheit für das Baugrundstück nachgewiesen ist.

Die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 – (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) ist bei der Planung und Realisierung der Bewegungsflächen sowie Zu- und Durchfahrten, Ausbildung von Knotenpunkten zu beachten.

ÜBERSICHTSPLAN



VERMESSUNGS- UND KATASTER-RECHTLICHE 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/Chósebus, den Stempel (Obv. J. Rehs)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- | | |
|--------------------------------------|---|
| Art der baulichen Nutzung | sonstige Festsetzungen |
| Allgemeines Wohngebiet | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes |
| Überbaubare Grundstücksfläche | "Knödelinie" Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes |
| Baugrenze | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Bewegungsfläche für die Feuerwehr (7,0 m x 12 m) § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB |
| Verkehrsfläche | Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Planzeichen 15.12) |
| öffentliche Straßenverkehrsfläche | sonstige Erläuterungen |
| private Straßenverkehrsfläche | Bemaßung in Meter |
| Straßenbegrenzungslinie | Bezeichnung der Teilflächen |
| Flächen für Wald | |
| Flächen für Wald | |

ORIGINALMAßSTAB 1 : 750 (A1)



Stadt
Cottbus/Chósebus
Ortsteil Gallinchen
Bebauungsplan
"Grenzstraße-Wohngebiet 2"
Satzung März 2024 (13.03.2024)

Planungsbüro
WOLFF
stadtplanung - architektur - gBr

Stadt Cottbus/Chósebus
vertreten durch den
Fachbereich Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

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