

Planzeichenerklärung

- MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- GEE eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- ... Wo maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- GRZ Grundflächenzahl
- OK maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über Höhenbezug
- HB Höhenbezug in Metern über NHN
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche (öffentlich) mit Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ("SPE")
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Sonstige Planzeichen

- 0-0- Streckenmaß (Meter)
- Geltungsbereich bedingter Festsetzungen gem. textlicher Festsetzung Nr. 8

Kennzeichnungen

- xx Altlastenverdachtsfläche 011952 9055
- Umgrenzung von Flächen mit besonderen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen

Nachrichtliche Übernahmen

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf. Die in der zugehörigen Verordnung aufgeführten Ge- und Verbote sind zu beachten.
- Grenze Bauverbotszone gem. § 9 FStrG: 40 Meter ab Fahrbahnkante BAB 15
- Grenze Baubeschränkungsszone gem. § 9 FStrG: 100 Meter ab Fahrbahnkante BAB 15. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 15 darf durch bauliche Anlagen innerhalb dieses Bereiches nicht beeinträchtigt werden.

Erklärung der in der Nebenzeichnung zusätzlich verwendeter Planzeichen

- Straßenverkehrsfläche (privat)
- Grünfläche (privat) – Zweckbestimmung
- Gemeinschaftsfläche Gartenanlage

Plangrundlage ETRS 89 / UTM 33N

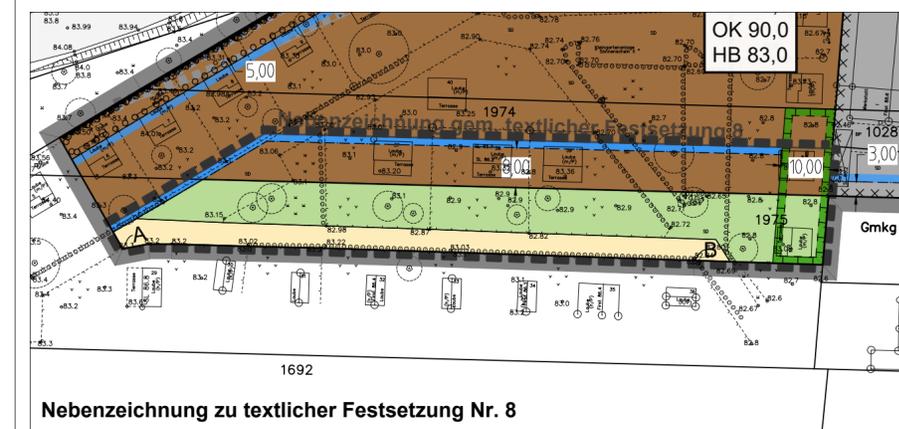
- Flurstücksgrenze mit -nummer
- Gemarkungsgrenze mit Bezeichnung
- Gebäude
- Gehölz mit Umring
- Höhenlinie und -angabe DHHN 2016
- Nutzungsgrenze mit -art
- Fahrbahngrenze mit Straßenname

Textliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe, welche nicht dem Handel mit Kraftfahrzeugen dienen, nicht zulässig.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Tankstellen ausnahmsweise zulässig.
4. Die im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE zulässigen Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.
5. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht zulässig.
6. Innerhalb der mit „SPE“ bezeichneten Fläche muss ein mindestens 70 m² großes Amphibiengewässer angelegt werden.
7. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen muss eine mindestens dreireihige Hecke aus Laubgehölzen auf einer Länge von mindestens 105 lfd. m angelegt werden. Bestehende Gehölze können dabei berücksichtigt werden. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste (Anhang 9.3 zur Begründung) wird empfohlen.
8. Für die Dauer des Bestehens der kleingärtnerischen Nutzung einer der südlich entlang der Strecke AB erschlossenen Kleingärten auf dem Flurstück 1975 sind die Festsetzungen der Nebenzeichnung gültig.

Örtliche Bauvorschriften

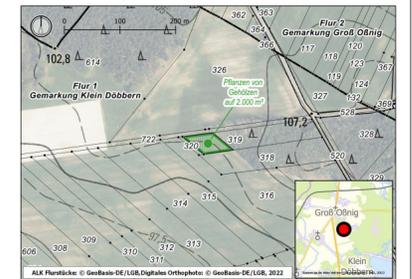
1. Dächer von Wohngebäuden sind ausschließlich als symmetrische geneigte Dächer mit einer roten bis rotbraunen Deckung zulässig. Die Verwendung spiegelnder und / oder hochglänzender Materialien ist dabei ausgeschlossen.
2. Die Anlage von Schottergärten ist im Plangebiet nicht zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.
3. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten. Glänzende, blendende, bewegte; mit wechselndem, blinkendem oder beweglichem Licht beleuchtete oder leuchtende; mit akustischen Signalen oder elektronischen Medien ausgestattete Werbeanlagen sind unzulässig.



Nebenzeichnung zu textlicher Festsetzung Nr. 8

Hinweise

1. Realisierungen von 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.
2. Gemäß § 54 BbgWG und auch § 4 Satz 26 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf ist das Niederschlagswasser von den Dach- und den sonstigen Grundstücksflächen auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.
3. Zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe ist eine Fläche auf dem Flurstück 320 der Flur 1 in der Gemarkung Klein Döbbern vorgesehen:



Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 18.09.2019 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

(Ort, Datum) (Unterschrift ÖbVI)

Stadt Cottbus / Chósebus
OT Groß Gaglow

**Bebauungsplan
„Baugebiet an der
Madlower Chaussee /
Autohaus Schulze“**

Entwurf 14.04.2023 (DIN A2)

Plangeber
Stadt
Cottbus / Chósebus
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

