



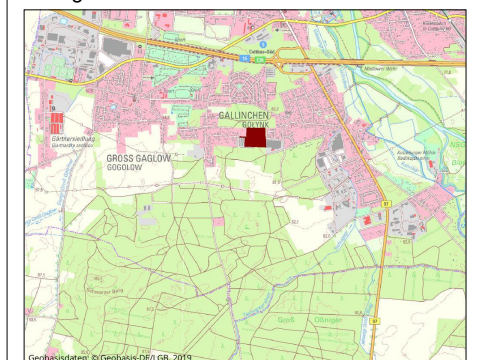
## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
- Allgemeines Wohngebiet
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Verkehrsfläche
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - private Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Ruhender Verkehr PKW
- Flächen für Wald
- Flächen für Wald
- sonstige Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
  - 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
  - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Planzeichen 15.12)
- Maß der baulichen Nutzung/Bauweise (Erläuterungen zur Nutzungsschablone)
- |                  |   |
|------------------|---|
| WA 2             | Bezeichnung der Teilfläche                                    |
| GRZ 0,4   II   o | Grundflächenzahl   Anzahl der Vollgeschosse   offene Bauweise |
| WD, SD, ZD       | WD Walmdach, SD Satteldach, ZD Zeltdach                       |
| DNmin 22°        | Minimale Dachneigung  |
| TH 3,5 - 4,0m    | Traufhöhen  |
| HB 80,4          | Höhenbezugspunkt  |
- sonstige Erläuterungen
- 15 m Bemaßung in Meter
  - WA 2 Bezeichnung der Teilflächen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr PKW“ sind Stellplätze und Garagen für PKW zulässig.
- Innerhalb des WA 1 und WA 3 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.
- Innerhalb des WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Anlagen für die Verwaltung, Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.
- Zusätzlich sind nur im WA 2 und WA 4 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.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 10 vom Hundert überschritten werden.
- Garagen und Carports müssen mindestens in einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist in jedem Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.
- Für die private Verkehrsfläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe und für die Öffentlichkeit festgesetzt.
- Im Nahbereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind ausreichend dimensionierte Aufstellflächen für Abfallbehältnisse für die rückwärtigen Grundstücke einzuordnen.
- Das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zur Versickerung zu bringen.
- 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.
- Innerhalb des Plangebiets ist die Nutzung des Grundwassers durch die Stadt Cottbus/Chósebuz untersagt. Die Anlage von Brunnen und sonstigen Anlagen zur Grundwasserförderung ist unzulässig.

SVV-Beschlussvorlage IV - 058/21 vom 20.09.2021  
BP "Grenzstraße-Wohngebiet 2"  
Entwurfs- und Offenlagebeschluss  
Anlage ...



Stadt  
**Cottbus/Chósebuz**  
Ortsteil Gallinchen  
Bebauungsplan  
**"Grenzstraße-Wohngebiet 2"**  
Fassung Entwurf Juli 2021

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

Planungsbüro  
**WOLFF**  
stadtplanung - architektur GbR  
Carsten Wolff, Robert Wolff  
Bonnaskestraße 18/19 03044 Cottbus  
tel + 49 355 700 457 info@planungsbuero-wolff.de

### 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 Bodengrundgutachten, 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.

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.

### NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

<b>WA 1</b> GRZ 0,4   II   o WD, ZD DNmin 20° TH 5,0 - 6,5m HB 80,4	<b>WA 2</b> GRZ 0,4   I   o WD, ZD DN 20° bis 35° TH 3,5 - 4,0m HB 80,4
<b>WA 3</b> GRZ 0,4   II   o SD, WD DN 30° bis 50° TH 4,0 m bis 4,5 m HB 80,4	<b>WA 4</b> GRZ 0,4   II   o WD, ZD DNmin 20° TH 5,0 - 6,5m HB 80,4

ORIGINALMASSSTAB 1 : 1500 (A3)

