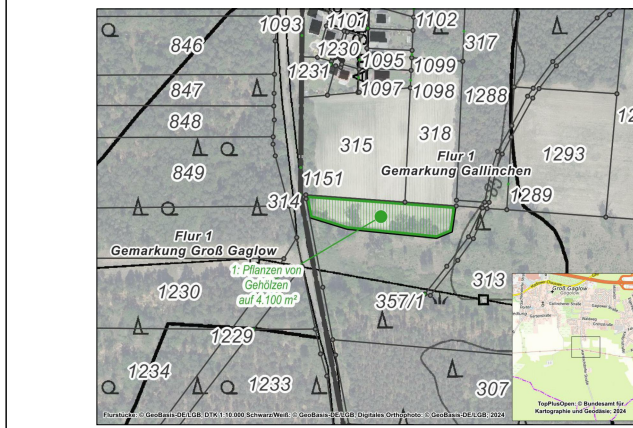
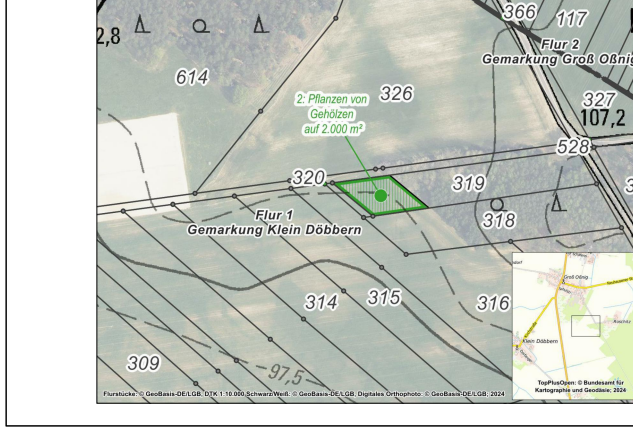


- Plangrundlage ETRS 89 / UTM 33N**
- ### Flurstücksgrenze mit -nummer
 - Gemarkungsgrenze mit Bezeichnung
 - Gebäude
 - Gehölz mit Umring
 - Höhenlinie und -angabe DHHN 2016
 - Nutzungsgrenze mit -art
 - Fahrbahngrenze mit Straßenname

- Hinweise**
- 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.
 - 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.
 - Verstöße gegen die im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften werden gem. § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeit geahndet.
 - Zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe sind folgende Flächen verfügbar:
Gemarkung Gallinchen, Flur 1, Flurstück 313:



Gemarkung Klein Döbbern, Flur 1, Flurstück 320:



- Zeichnerische Festsetzungen**
- MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
 - GEE eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
 - 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

- Erklärung der in der Nebenzzeichnung zusätzlich verwendeter Planzeichen**
- Straßenverkehrsfläche (privat)
 - Grünfläche (privat) – Zweckbestimmung
 - Gemeinschaftsfläche Gartenanlage

- Sonstige Planzeichen**
- Streckenmaß (Meter)
 - Geltungsbereich bedingter Festsetzungen gem. textlicher Festsetzung Nr. 9

- Kennzeichnungen**
- xx Alllastenverdachtsfläche 011952 9055
 - Umgrenzung von Flächen mit besonderen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen

- Vermerke**
- Netzstation Energieversorgung

- Nachrichtliche Übernahmen**
- 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 Fahrhankante BAB 15
Grenze Baubeschränkungszone gem. § 9 FStrG: 100 Meter ab Fahrhankante BAB 15. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 15 darf durch bauliche Anlagen innerhalb dieses Bereiches nicht beeinträchtigt werden.

Textliche Festsetzungen

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe, welche nicht dem Handel mit Kraftfahrzeugen dienen, nicht zulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Tankstellen ausnahmsweise zulässig.
- Die im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE zulässigen Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 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.
- Innerhalb der mit „SPE“ bezeichneten Fläche muss ein mindestens 70 m² großes Amphibiengewässer angelegt werden.
- Verfügbare Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 15° müssen als extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm ausgeführt und bodendeckend mit Gräsern, Wildkräutern oder Sukkulenten bepflanzt werden.
- 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.
- 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 Nebenzzeichnung gültig.

Örtliche Bauvorschriften

- Dächer sind ausschließlich in einer rot-, braun-, grau- oder anthrazitfarbenen Deckung zulässig. Die Verwendung spiegelder und / oder hochglänzender Materialien ist dabei ausgeschlossen.
- Die Anlage von Schottergärten ist im Plangebiet nicht zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.
- 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.

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 ÖbVl) (Siegel)

Vermerk über den Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan „Baugebiet an der Madlower Chaussee / Autohaus Schulze“ in der Fassung vom wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebus als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Cottbus/Chósebus, den

(Bürgermeister) (Siegel)

Ausfertigerungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes „Baugebiet an der Madlower Chaussee / Autohaus Schulze“ in der Fassung vom und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebus vom übereinstimmt.

Cottbus/Chósebus, den

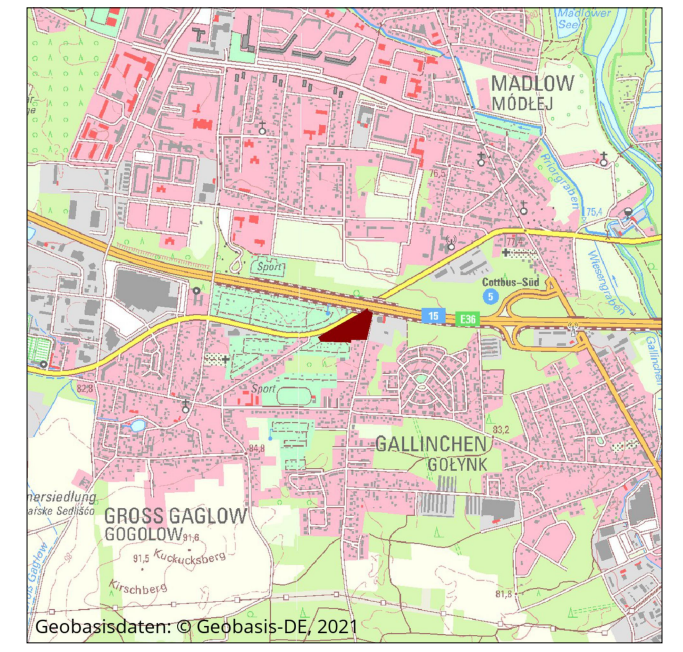
(Bürgermeister) (Siegel)

Bekanntmachungsvermerk

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Baugebiet an der Madlower Chaussee / Autohaus Schulze“ sowie die Stelle, bei welcher 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/Chósebus“ 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 „Baugebiet an der Madlower Chaussee / Autohaus Schulze“ ist am in Kraft getreten.

Cottbus/Chósebus, den

(Bürgermeister) (Siegel)



Stadt Cottbus/Chósebus
OT Groß Gaglow

Bebauungsplan „Baugebiet an der Madlower Chaussee / Autohaus Schulze“

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind farblich hervorgehoben

Entwurf November 2024

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

Planungsbüro WOLFF
Stadtplanung-Architektur GbR
Carsten Wolff – Robert Wolff
Bismarckstraße 18 03044 Cottbus
tel: 0355/709490 fax: 0355/709457
mail: info@planungsbuero-wolff.de
web: www.planungsbuero-wolff.de