

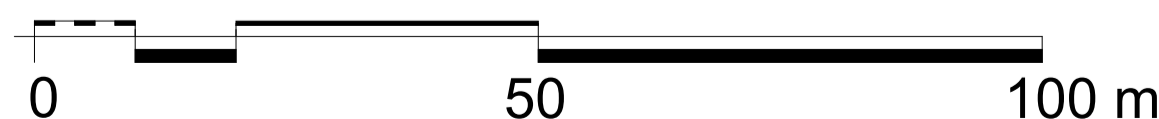


### VERMESSUNGS- UND KATASTER-RECHTLICHE BESCHEINIGUNG

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 11. Februar 2013 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/Chósebuz, den ..... Stempel ..... (Obv. J. Rehs)

ORIGINALMASSTAB 1 : 750 (A1)



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Verkehrsfläche

öffentliche Straßenverkehrsfläche

private Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Wald

Flächen für Wald

sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

"Knödelinie" Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugbietes

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)

sonstige Erläuterungen

15 Bemaßung in Meter

WA 2 Bezeichnung der Teilflächen

### 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 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 Plangebietes ist die Nutzung des Grundwassers durch die Stadt Cottbus/Chósebuz untersagt. Die Anlage von Brunnen und sonstigen Anlagen zur Grundwasserförderung ist unzulässig.

### 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.

### VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 19.12.2012 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuz beschlossen.

Cottbus,den ..... (Siegel) ..... Unterschrift

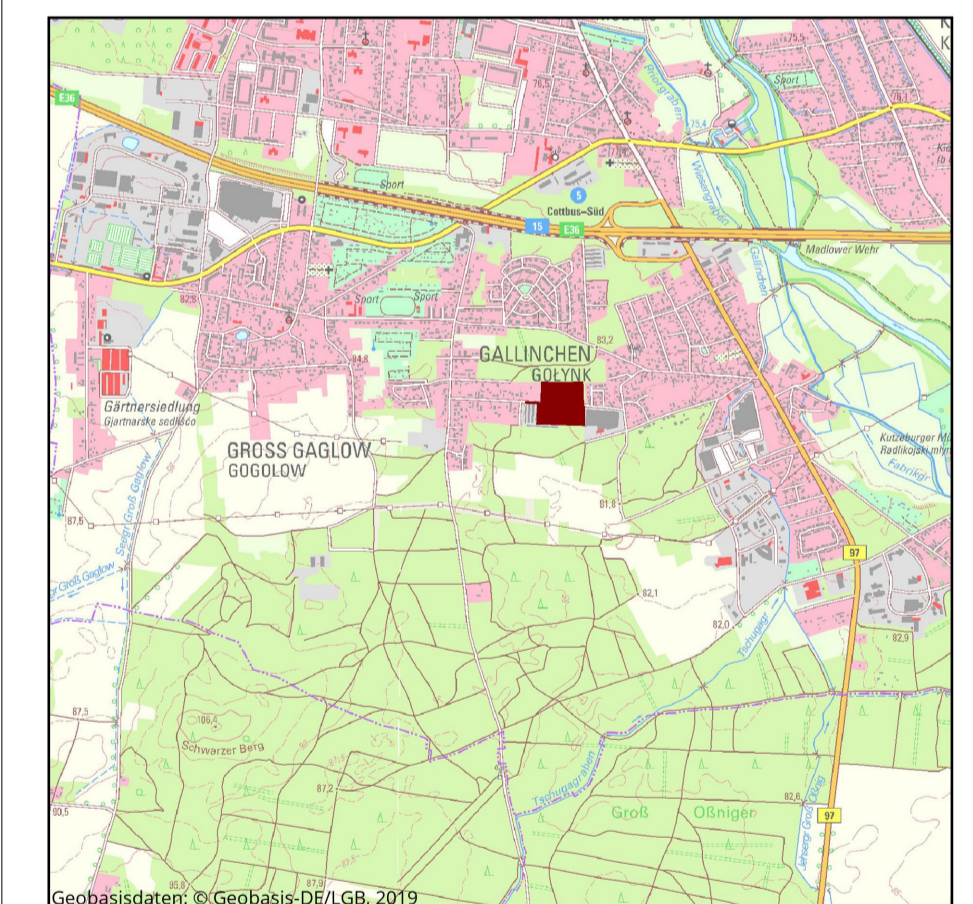
### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

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 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])

### ÜBERSICHTSPLAN



SVV-Beschlussvorl. .... vom ..... BP "Grenzstraße-Wohngebiet 2" Entwurfs- und Offenlagebeschluss Anlage ....

# Cottbus/Chósebuz Ortsteil Gallinchen

## Bebauungsplan "Grenzstraße-Wohngebiet 2" Fassung Entwurf Dezember 2023 (05.12.2023)

Stadt Cottbus/Chósebuz 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