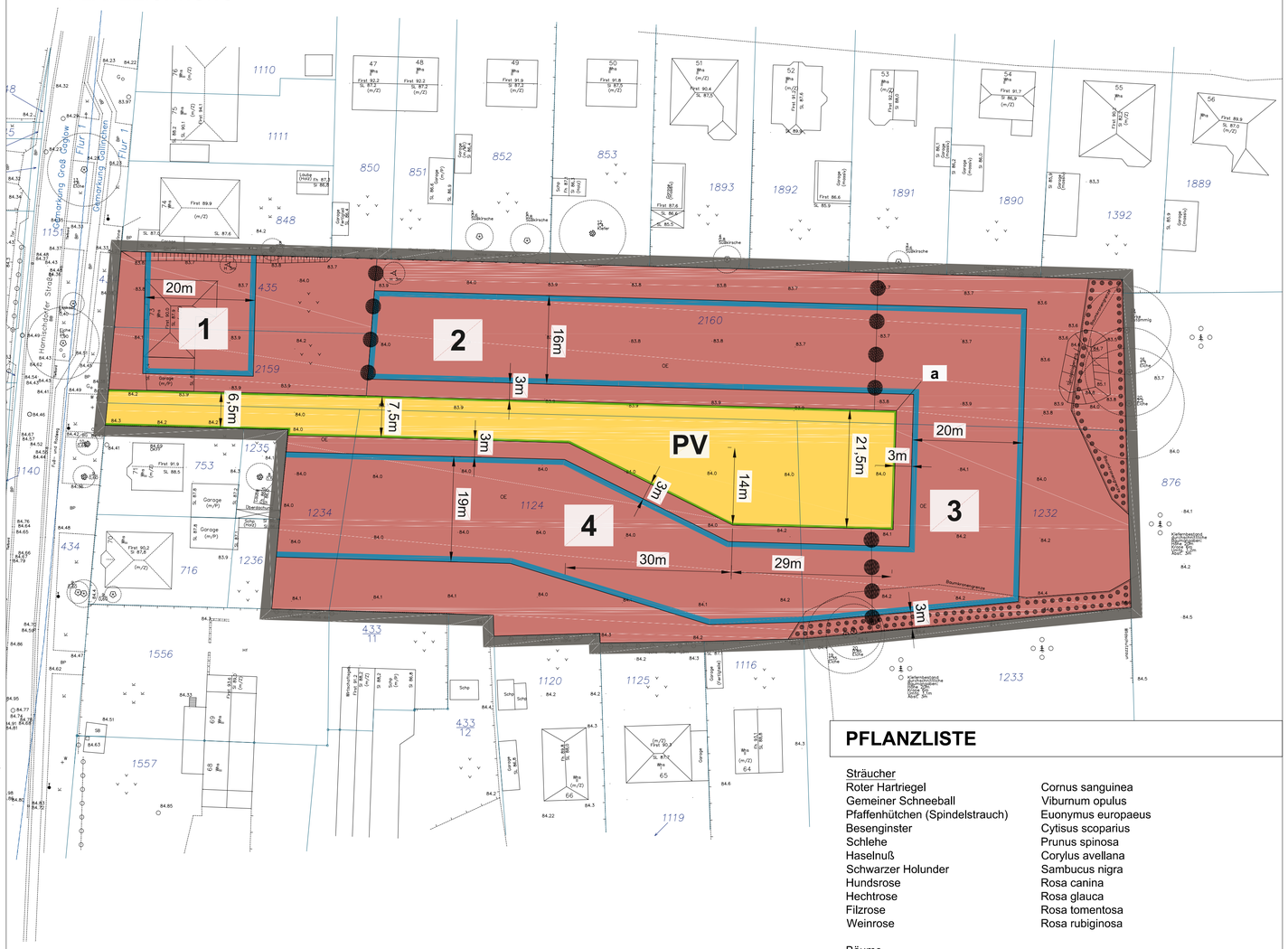
PLANZEICHNUNG



ORIGINALMASSSTAB 1 : 500 (A1)

0 10 25 50

NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

Teilfläche TF1

WA	
GRZ 0,4	II
2 Wo	o E
SD + WD	
HB 84,1m	

Teilfläche TF2

WA	
GRZ 0,4	I
2 Wo	o E
TH max 4,5m	
DN 16°-25°	
SD, WD	
HB 84,1m	

Teilfläche TF3

WA	
GRZ 0,3	(II)
2 Wo	o E
DN 16°- 25°	
WD	
HB 84,1m	
F mind. 800m²	

Teilfläche TF4

WA	
GRZ 0,3	II
2 Wo	o E
THmax 5,0m	
HB 84,1m	
F mind. 700m²	

KOORDINATEN
(ETRS 89)

Bezeichnung	Ostwert	Nordwert
a	454.196,864	5.729.252,901

KATASTERRECHTLICHE 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, den ..... Siegel .....
Vermesser (ÖbVI)

PFLANZLISTE

Sträucher	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen (Spindelstrauch)	Euonymus europaeus
Besenginster	Cytisus scoparius
Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuß	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Hechtrose	Rosa glauca
Filzrose	Rosa tomentosa
Weinrose	Rosa rubiginosa
Bäume	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Feld-Ahorn	Acer campestre
Winter-Linde	Tilia cordata
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Zitter-Pappel	Populus tremula
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Sal-Weide	Salix caprea
Sand-Birke	Betula Pendula
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraster

Hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche)

Hinweis:
Die Pflanzliste gilt als Empfehlung für Pflanzmaßnahmen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Cottbus-Sachsendorf.

HINWEISE

Das Gebiet wird durch eine Gashochdruckleitung in der Harnischdorfer Straße tangiert. Die Schutzstreifenbreite der Leitung beträgt 4 m (Leitung in der Mitte). Der Sicherheitsabstand zu Gebäuden beträgt 10 m.

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Bodenbrüter, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Cottbuser Baumschutzsatzung geschützt sind. Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- GRZ — Grundflächenzahl
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2 Wo — Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude als Höchstzahl
- o E — offene Bebauung nur Einzelhäuser zulässing
- TH max — Traufhöhe als Höchstmaß in Meter
- DN — Dachneigung als Höchstmaß in Grad
- SD WD — nur Satteldach bzw. Walmdach zulässig
- HB — Höhenbezug in Metern (DHHN92)
- F mind. — minimale Grundstücksgröße in Quadratmeter
- Straßenbegrenzungslinie
- PV — Private Straßenverkehrsflächen
- 3m — Bemaßung in Metern
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Abgrenzung der Teilflächen) 15.14 der PlanZV
- 2 — Nummer der Teilflächen (TF)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonsigen Bepflanzungen (Planzeichen 13.2.2 der PlanZV)
- a — Bezeichnung der Koordinaten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der Teilflächen TF2, TF3 und TF4 sind nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur als Ausnahme zulässig. Innerhalb dieser Teilflächen sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe und, innerhalb des gesamten Plangebietes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig. Innerhalb der Teilfläche TF1 sind der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften nur als Ausnahme und der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit einer Verkaufsfläche größer als 300m² unzulässig.

2. In der Teilfläche TF3 darf die zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse auf bis zu 25% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes unterschritten werden.

3. Stellplätze und Garagen sind im Geltungsbereich nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos zu versickern.

5. Innerhalb des Straßenraumes sind mindestens sechs Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14cm zu pflanzen.

6. Je Baugrundstück ist auf mindestens 5% der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks eine zusammenhängende Gehölzflächen ohne Standortbindung anzulegen. Die Mindestbreite der Fläche beträgt 2,5 m. Zu verwenden sind mindestens fünf unterschiedliche Laubgehölzarten. Die Pflanzdichte beträgt ein Gehölz je 1,5 m² dieser Fläche.

7. Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.2 der PlanZV 90 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.

8. Bei den Hauptgebäuden sind unterschiedliche Neigungen der beiden Hauptdachflächen unzulässig. Der Hauptfirst muss in Gebäudemitte verlaufen.

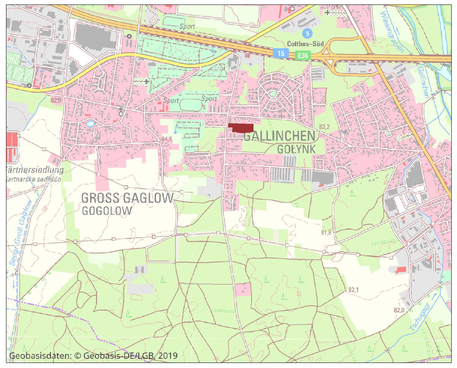
9. Die Baugrundstücke sind zu den Verkehrsflächen hin mit einer Einfriedung oder mit einer Hecke mit einer Höhe zwischen 0,8 m und 1,2 m abzugrenzen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 31.05.2017 durch die Stadtverordnetenversammlung Cottbus beschlossen.

Cottbus/Chóśebuz, den ..... (Siegel) .....
Der Oberbürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



Stadt

Cottbus/Chóśebuz

Bebauungsplan
Wohngebiet
"Am Birkengrund"

Entwurf 01.04.2021

Plangeber
Stadt Cottbus

Karl-Marx-Str. 67
03046 Cottbus

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