



- ### PLANZEICHENERKLÄRUNG
- Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - GRZ** Grundflächenzahl
 - II** Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
 - FH** Firsthöhe (Höchstmaß)
 - HB** Höhenbezugspunkt
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - Umgrenzung von Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten mit Bezeichnung **FN1**
 - Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung hier: Spielplatz
 - Baumerhalt
 - DN** Dachneigung (Mindest- und Höchstmaß)
 - 8m** Bemaßung

HINWEISE / VERMERKE

Gemäß § 54 BbgWG ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallenden Arten, wie Brutvögel, Reptilien oder andere nicht beeinträchtigt werden und dass diese Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen. Darunter fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung, Gebäudeabbruch o. Ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld i. S. v. § 29 BauGB.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Der Planbereich betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDschG geschützte Bodendenkmal "Dorfkern Saspow, Fpl. 4" (Nr. 6055). Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten.

Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4, § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Eingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Östlich des Geltungsbereich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Naturdenkmal gemäß § 28 Bundesnaturschutzgesetz (wertgebende und ortsbildprägende Stieleiche).

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Cottbus/Chóšebuz (CBSchS) geschützt sind. Die verbotenen Handlungen in § 4 CBSchS sind zu beachten.

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften nur als Ausnahme zulässig und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
 2. Zum Zwecke der Fassadengliederung kann ausnahmsweise auf einer Länge von insgesamt bis zu einem Drittel der zugehörigen Gebäudeabmessungen ein Überschreiten der Baulinie um bis zu 0,7 m oder/und ein Zurückweichen hinter die Baulinie um bis zu 0,7 m zugelassen werden.
 3. Innerhalb der mit FN 1 gekennzeichneten Fläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nebst den dazugehörigen Zufahrten unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen.
 4. Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen, ihren Zufahrten und sonstigen Flächen und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig.
 5. Die Abgrenzung von Baugrundstücken darf nur mit Einfriedungen mit einer Höhe von 0,9 m bis 1,2 m vorgenommen werden.



Stadt
Cottbus / Chóšebuz
"Am Saspow Fließ"
Satzung Mai 2021

Plangeber
 Stadt Cottbus / Chóšebuz
 vertreten durch
Fachbereich Stadtentwicklung
 Karl-Marx-Straße 67
 03044 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

Plotdatum: 07.05.2021, Plot-Blattgröße: ISO A3 (297,00 x 420,00 mm)

