



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude als Höchstzahl
- offene Bebauung nur Einzelhäuser zulässig
- Traufhöhe als Höchstmaß in Meter
- Dachneigung als Höchstmaß in Grad
- nur Satteldach bzw. Walmdach zulässig
- Höhenbezug in Metern (DHHN92)
- minimale Grundstücksgröße in Quadratmeter
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Straßenverkehrsflächen
- Bemaßung in Metern
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes - Abgrenzung der Teilflächen (Planzeichen 15.14 der PlanZV)
- Nummer der Teilflächen (TF)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Planzeichen 13.2.2 der PlanZV)
- 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 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.

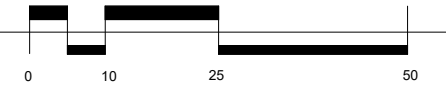
PFLANZLISTE

- Sträucher**
- Roter Hartriegel
 - Gemeiner Schneeball
 - Pfaffenhütchen (Spindelstrauch)
 - Besenginster
 - Schlehe
 - Haselnuß
 - Schwarzer Holunder
 - Hundsrose
 - Hechtrose
 - Filzrose
 - Weinrose
- Bäume**
- Eberesche
 - Spitz-Ahorn
 - Feld-Ahorn
 - Winter-Linde
 - Trauben-Eiche
 - Stiel-Eiche
 - Hainbuche
 - Zitter-Pappel
 - Eingrifflicher Weißdorn
 - Zweigriffiger Weißdorn
 - Sal-Weide
 - Sand-Birke
 - Vogelkirsche
 - Wildbirne
 - Hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche)
- Cornus sanguinea
 - Viburnum opulus
 - Euonymus europaeus
 - Cytisus scoparius
 - Prunus spinosa
 - Corylus avellana
 - Sambucus nigra
 - Rosa canina
 - Rosa glauca
 - Rosa tomentosa
 - Rosa rubiginosa

- Sorbus aucuparia
- Acer platanoides
- Acer campestre
- Tilia cordata
- Quercus petraea
- Quercus robur
- Carpinus betulus
- Populus tremula
- Crataegus monogyna
- Crataegus laevigata
- Salix caprea
- Betula Pendula
- Prunus avium
- Pyrus pyrastra

Hinweis:
Die Pflanzliste gilt als Empfehlung für Pflanzmaßnahmen

ORIGINALMASSTAB 1: 1000 (A3)



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. 800m ²

Teilfläche TF4

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

HINWEISE

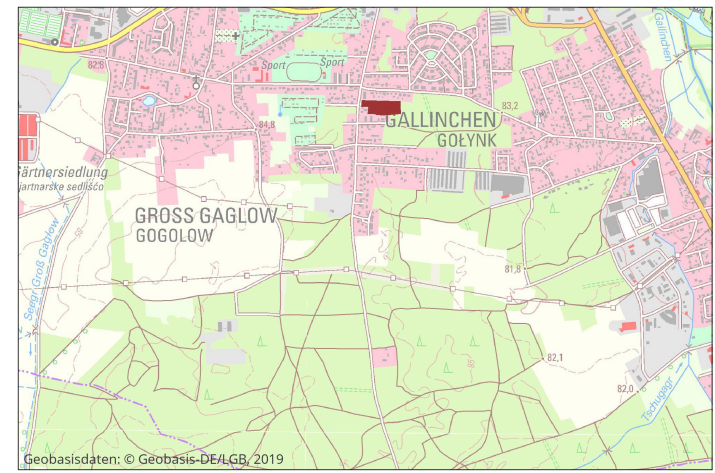
Das Gebiet wird durch eine Gashochdruckleitung in der Harnischdorfer Straße tangiert. Die Schutzstreifenbreite der Leitung beträgt 4 m (Leitung in der Mitte). Der Sicherheitsabstand zu Gebäuden beträgt 10 m.

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.

KOORDINATEN

Bezeichnung	Ostwert	Nordwert
a	454.196,864	5.729.252,901



Stadt
Cottbus/Chósebusz
Bebauungsplan
Wohngebiet
"Am Birkengrund"

Satzung Fassung 5. Juli 2022

Plangeber
Stadt Cottbus

Karl-Marx-Str. 67
03046 Cottbus

