



NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

Teilfläche TF1

WA
GRZ 0,4 II
2 Wo o E
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 TF2

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

Teilfläche TF4

WA
GRZ 0,3 II
2 Wo o E
TH max 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 4m (Leitung in der Mitte). Der Sicherheitsabstand zu Gebäuden beträgt 10m.

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

(ETRS 89)

Bezeichnung	Ostwert	Nordwert
a	454.196,864	5.729.252,901

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 Metern
	Dachneigung als Höchstmaß in Grad
	nur Satteldach bzw. Walmdach zulässig
	Höhenbezug in Metern (DHHN92)
	minimale Grundstücksgröße in Quadratmetern
	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) 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 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 0,9 m und 1,2 m abzugrenzen.

PFLANZLISTE

Sträucher

Roter Hartriegel
Gemeiner Schneeball
Pfaffenhütchen (Spindelstrauch)
Besenginster
Schlehe
Haselnuß
Schwarzer Holunder
Hundsrose
Hechtrose
Filzrose
Weinrose

Cornus sanguinea
Viburnum opulus
Euonymus europaeus
Cytisus scoparius
Prunus spinosa
Corylus avellana
Sambucus nigra
Rosa canina
Rosa glauca
Rosa tomentosa
Rosa rubiginosa

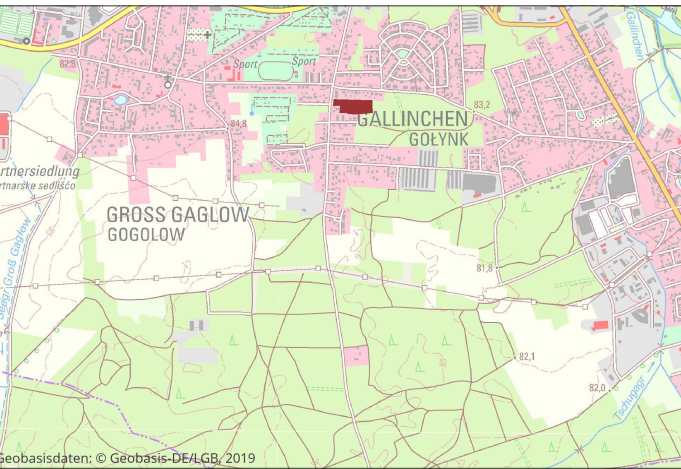
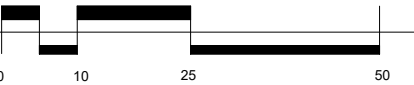
Bäume

Eberesche
Spitz-Ahorn
Feld-Ahorn
Winter-Linde
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Hainbuche
Zitter-Pappel
Eingrifflicher Weißdorn
Zweiggrifflicher Weißdorn
Sal-Weide
Sand-Birke
Vogelkirsche
Wildbirne
Hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche)

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 pyraeaster

Hinweis:
Die Pflanzliste gilt als Empfehlung für Pflanzmaßnahmen

ORIGINALMASSTAB 1: 1000 (A3)



Stadt

Cottbus/Chóšebuz Bebauungsplan Wohngebiet "Am Birkengrund"

Entwurf 03. März 2020

Plangeber
Stadt Cottbus
Fachbereich Stadtentwicklung

K. Marx-Str. 67
03046 Cottbus

SVV-Beschlussvorlage IV-031/20
vom 30.09.2020
Entwurf BBP Gallinchen "Am Birkengrund"
Auslegungsbeschluss
Anlage 2

Planungsbüro
WOLFF
stadtplanung - architektur GbR
Bonnaskenstr. 18/19 03044 Cottbus
tel (0355) 70 04 52 fax 70 04 90
www.planungsbuero-wolff.de
info@planungsbuero-wolff.de