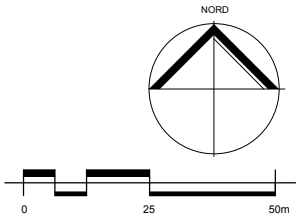




PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich B-Plan
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Baugrenze
- private Verkehrsfläche
- private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie private Verkehrsfläche
- Waldflächen
- Bezeichnung der Baufelder
- Bemaßung in Metern, gerundet auf eine Stelle nach dem Komma
- Standorte für die Anpflanzung von Straßenbäumen



ORIGINALMASSTAB 1: 750 (A3)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen unzulässig:
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.
- Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- Überdachte Stellplätze, Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Die Haupt- und Nebengebäude im Geltungsbereich sind parallel zu der Baugrenze einzuordnen, die der Straßenbegrenzungslinie, von der das Grundstück erschlossen wird, am nächsten liegt.
- Die Mindestbreite der zu bildenden Baugrundstücke beträgt mindestens 20,0m.
- Für die privaten Verkehrsflächen und für die privaten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante der Mitte der Erschließungsstraße festgesetzt, von der das jeweilige Baugrundstück erschlossen wird. Gemessen wird von der Mitte der Außenwand senkrecht zur Mittelachse der Erschließungsstraße.

- Die Grundstücke sind mit einer Einfriedung zwischen 0,9m – 1,2m Höhe abzugrenzen. Bei denjenigen Grundstücksseiten, die an private Verkehrsflächen sowie an private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angrenzen, ist der Zaun parallel in einem Abstand von 3,0m zu den Baugrenzen in Richtung zur privaten Verkehrsfläche einzuordnen. Von der Festsetzung ausgenommen sind die rückwärtigen Grundstücksgrenzen.
- Für jedes neue Wohngebäude ist auf dem Eingriffsgrundstück ein einheimischer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0m Höhe zu pflanzen. Es wird empfohlen, die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden.
- An den gekennzeichneten Standorten sind Straßenbäume als Bäume 1. Ordnung mittlere Baumschulqualität mit einem Stammumfang von 16-18cm, gemessen in 1,0m Höhe zu pflanzen. Vom festgesetzten Standort darf um 2,5m (entlang des Straßenverlaufs) abgewichen werden. Der Mindestabstand der Bäume untereinander beträgt mind. 10,0m. Es wird empfohlen, die in der Pflanzliste aufgeführten Baumarten I. Ordnung zu verwenden.

HINWEISE / VERMERKE

Der Geltungsbereich des o.g. B-Planes liegt vollständig innerhalb des gem. § 7 BBergG erteilten Erlaubnisfeldes „Forst“ mit der Erlaubnis zur Aufsuchung von Kohlenwasser-stoffen nebst der Gewinnung anfallender Gase zu gewerblichen Zwecken. Der Rechts-inhaber ist die CEP Central European Petroleum GmbH. Die Erlaubnis läuft zum 13.03.2016 aus.

Gemäß §54 BbgWG ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt schadlos zu versickern.

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

Auf die mit der Nähe zum Wald verbundenen Einschränkungen aufgrund des Waldgesetzes wird hingewiesen. Es betrifft zum einen die Abstände zum Wald und zum anderen das Betreiben von Feuerstätten.

PFLANZLISTE

- Obstbäume**
Kultur-Apfel
Kultur-Birne
Gewöhnliche Kultur-Pflaume
Süßkirsche
- Laubbäume**
Feldahorn
Wild-Apfel
Wild-Birne
Vogelbeere
Eingrifflicher Weißdorn
Gewöhnliche Traubenkirsche
- Straßenbaumarten I. Ordnung**
Winterlinde
Stieleiche
Bergahorn
Spitzahorn
- Malus domestica*
Pyrus communis
Prunus domestica
Prunus avium-Kultivare
- Acer campestre*
Malus sylvestris agg.
Pyrus pyrastrer agg.
Sorbus aucuparia
Crataegus monogyna
Prunus padus
- Tilia cordata*
Quercus robur
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides

NUTZUNGSSCHABLONEN

Baufeld (1)	Baufeld (2)	Baufeld (3)
Z I o	Z I o	Z II o
TH 3,3m - 4,5m	TH 3,3m - 4,5m	TH 4,0m - 6,5m
FH 9,0m	FH 6,5m	FH 9,0m
DF SD, WD, ZD	DF WD, ZD	DF SD, WD, ZD
DN 22° - 45°	DN 22° - 35°	DN 22° - 45°

Erläuterung der Nutzungsschablone

Z I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	offene Bauweise
TH	Bereich der zulässigen Traufhöhen
FH	Firsthöhe als Höchstmaß
DF	zulässige Dachformen
	- SD = Satteldach
	- WD = Walmdach
	- ZD = Zeltdach
DN	Bereich der zulässigen Dachneigungen

SVV Vorlage IV-006/17
vom 29.03.2017
Anlage 4

Stadt
Cottbus
Bebauungsplan
"Wohngebiet Waldblick"

Satzungsexemplar November 2016

Stadt Cottbus
vertreten durch
Stadtverwaltung Cottbus
Fachbereich Stadtentwicklung SB 61.2
Karl - Marx - Straße 67
03044 Cottbus

Plan erstellt am 15.11.2016
Plan gezeichnet von Robert Wolff
Plan geprüft durch

Planungsbüro
WOLFF
architektur - stadt und dorplanung

Bornisdammstr. 18/19 03044 Cottbus
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90
www.planungsbuero-wolff.de
info@planungsbuero-wolff.de