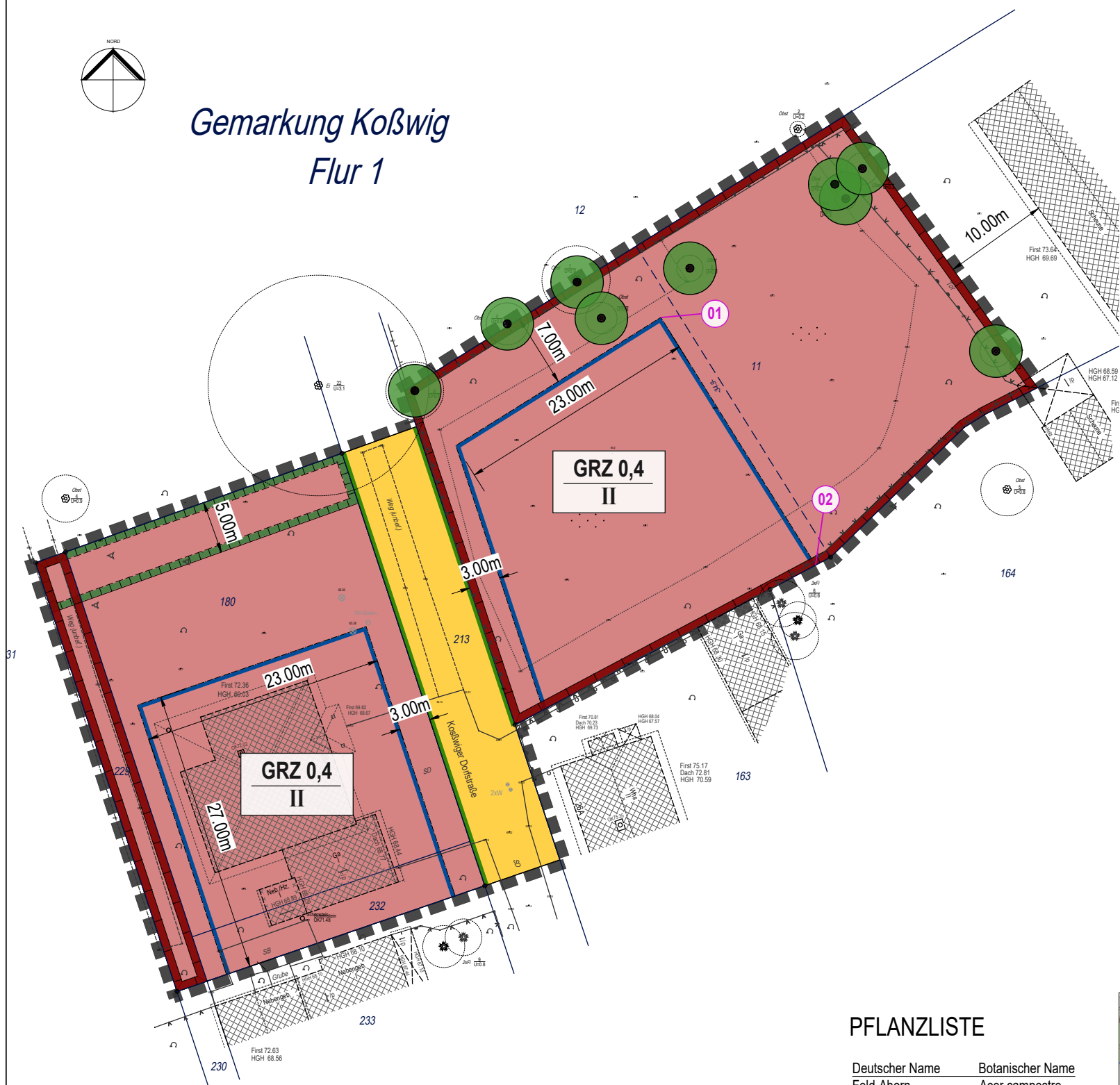


Gemarkung Koßwig Flur 1



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet
 § 4 BauNVO
 (Festsetzung Nr. 1)
- Maß der baulichen Nutzung / Gestaltungsfestsetzungen
GRZ 0,4
 II
 Grundflächenzahl
 Anzahl der Vollgeschosse
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 Baugrenze
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- sonstige Festsetzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Erhalt von Bäumen
 § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- sonstige Erläuterungen
 Bemaßung in Meter
 Bezeichnung der Koordinaten
- Nachrichtliche Übernahmen
 Umgrenzung von Flächen zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen gemäß Baugenehmigung vom 24.08.2017, Az. 60.3-00987/17
 Umgrenzung von Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen
 § 9 Abs. 6 BauGB
- Planunterlage
 Bestand: Gebäude und bauliche Anlagen
 Bestand: Straßen und Wege
 Bestand: Flurstücksgrenzen mit Nummern
 Bestand: Standort Baum mit Art / Umfang / Höhe
 Bestand: Zäune

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Allgemeinen Wohngebiete sind zulässig
 - Wohngebäude,
 - nicht störende Handwerksbetriebe.
 Unzulässig sind:
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften und Läden,
 - Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche Zwecke, Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen der Verwaltung,
 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Wege, Zufahrten und Terrassen sind in dauerhaft wasser- und gas- /luftdurchlässige Konstruktionen herzustellen.
- Je Baugrundstück sind je 50 m² angefangener versiegelter Fläche ein Laubbaum auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des bekannten Bodendenkmals "Koßwig, Dorfkern des deutschen Mittelalters, Fpl 13,17 -Bodendenkmal-Nr. 80008". Weiterhin befindet sich unmittelbar westlich anliegend das bekannte Bodendenkmal "Koßwig, Urgeschichtliche Siedlung, Fpl. 4,14 -Bodendenkmal-Nr. 80004". Es ist erforderlich, bei allen erdengreifenden Maßnahmen den Bodendenkmalschutz zu berücksichtigen. Angetroffene Bodendenkmale dürfen ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden. Alle Schachtungen müssen archäologisch begleitet und kontrolliert werden. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis der uDB ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren erforderlich.

KENNEICHNUNG

Die gesamte Ortslage Koßwig ist durch bergbaulich bedingten Grundwasserentzug und -wiederanstieg beeinflusst. Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen. Es ist mit flurnahen Grundwasserverhältnissen zu rechnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkeigentums an dem Bergwerksfeld Seese-Ost/Calau-Nord (Feldesnummer: 31-0156).

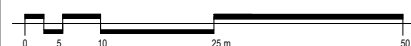
HINWEIS UND VERMERKE

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 unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden. Durch eine ökologische Baubegleitung könnte das geplante Vorhaben überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich Bäume, die nach der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken, geschützt sind.

ORIGINALMASSSTAB 1: 1000 (A3)



KOORDINATEN

Bezeichnung der Koordinate	Ostwert	Nordwert
01	432.928,99	5.736.553,83
02	432.943,72	5.736.530,27

RECHTSGRUNDLAGEN

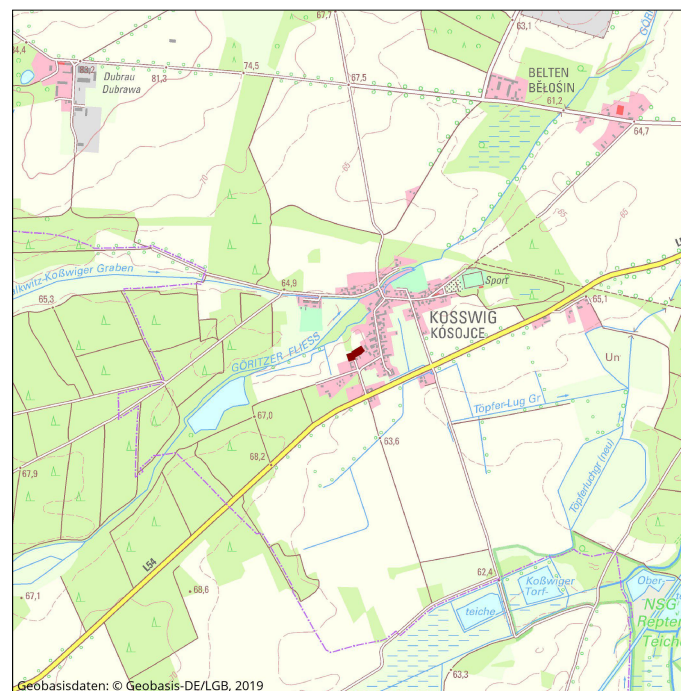
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 27.3.2020 I 587 (Nr. 14)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])

PFLANZLISTE

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Wild-Apfel	Malus sylvestris agg.
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Wildbirne	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor



Stadt Vetschau/Spreewald

Ortsteil Koßwig

Bebauungsplan "Koßwig-Wohnen"

Satzung Fassung Juli 2020

Plangeber
vertreten durch
Stadt Vetschau

Schlossstraße 10
03226 Vetschau / Spreewald



Carsten Wolff, Robert Wolff
Bonnaskestraße 18/19 03044 Cottbus
tel + 49 355 700 457 info@planungsbuero-wolff.de