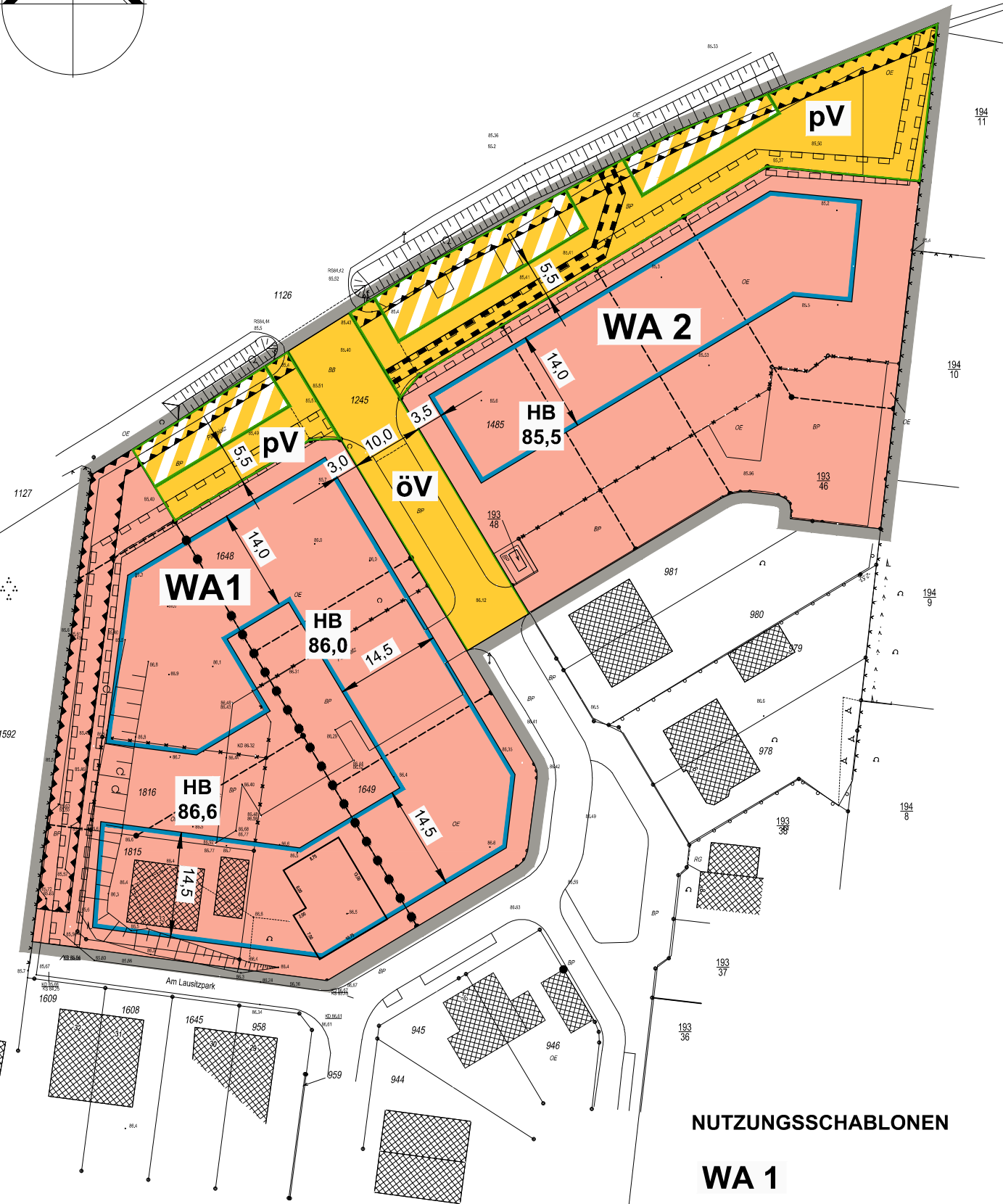
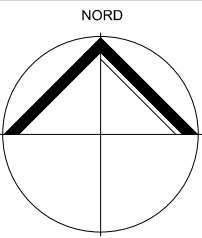




ORIGINALMASSTAB 1: 750 (A3)



Plotdatum: 18.01.2013, Plot-Baugröße: ISO A3 (297,00 x 420,00 mm)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

fett - neue oder geänderte Festsetzung

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

Durch die in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen darf die festgesetzte GRZ auf den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausnahmsweise um höchstens 0,1 überschritten werden.

Geringfügige Überschreitungen der als Höchstgrenze festgesetzten Gebäude- bzw. Traufhöhen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind in Wohngebäuden maximal zwei Wohnungen zulässig.

Von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn andere Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

In der mit dem Planzeichen 15.4 markierten Fläche ist eine Lärmschutzwand nach den Empfehlungen des Schallschutzgutachtens zu errichten. Die maximale Höhe beträgt 3,30m (Höhenbezug 85,5m NHN).

Innerhalb des WA 2 sind durch die Bauherren passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen, die sicher stellen, dass in den Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, die in der VDI 2719, Seite 12, Tabelle 6 aufgeführten Anhaltswerte für die zulässigen mittleren Innenschallpegel von 30dB nachts und 35 dB tags nicht überschritten werden.

Grundstückszu- und Abfahrten sind von der L50 (LIO93) unzulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zusammenhängende Stellplätze für mehr als 4 PKW auf den Grundstücken sind mit einem Baum pro 4 Stellplätze zu bepflanzen.

Aus gestalterischen Gründen ist die Lärmschutzwand auf der Nordeite zu begrünen.

Im WA 1 sind nur flach geneigte Dächer bis zu einem Winkel von 30° zulässig. Im WA2 sind nur steil geneigte Dächer ab einem Winkel von 38° zulässig. Andere können als Ausnahme zugelassen werden, wenn besondere Gründe dies rechtfertigen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIb der Wasserversorgung Sachsendorf.

NUTZUNGSSCHABLONEN

WA 1

GRZ = 0,4	Z = I
TH = 4,0m	o

WA 2

GRZ = 0,4	Z = II-III
TH = 6,0m	o
OK = 10,5m	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

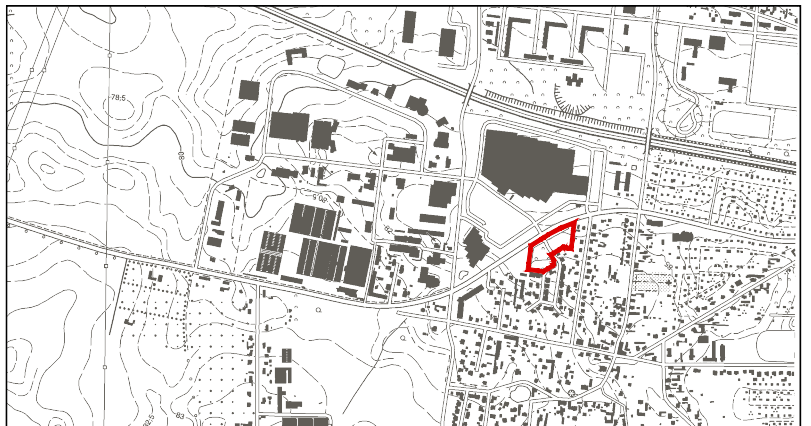
- Allgemeines Wohngebiet
- Straßenverkehrsfläche
- öV hier: öffentliche Straßenverkehrsfläche
- pV hier: private Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Anwohnerparkflächen mit Garagen
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- WA 2 Art der Nutzung / Bezeichnung der Baufelder
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Z Anzahl der zulässigen Geschosse
- TH Traufhöhe als Höchstmaß
- OK maximale Höhe der Gebäudeoberkante
- o offene Bauweise
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung hier: unterschiedlicher Höhen-Bezug
- HB Höhenbezug in m NHN (DHHN92)
- Gerecht für die Allgemeinheit
- unterirdisches Leitungsrecht für die zuständigen Versorgungsbetriebe
- Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen
- 10,0 Bemaßung in Metern
- Geltungsbereich des Bebauungsplans

Stadt

Cottbus

Ortsteil

Groß Gaglow



TK 10, ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg <http://www.geobasis-bb.de>

3. Änderung Bebauungsplan "Chausseestraße West III"

Bebauungsplan §13a BauGB

Entwurf / Januar 2013

Stadt Cottbus

vertreten durch
Fachbereich 61 Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Planungsbüro
WOLFF
architektur- stadt und dorfplanung

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