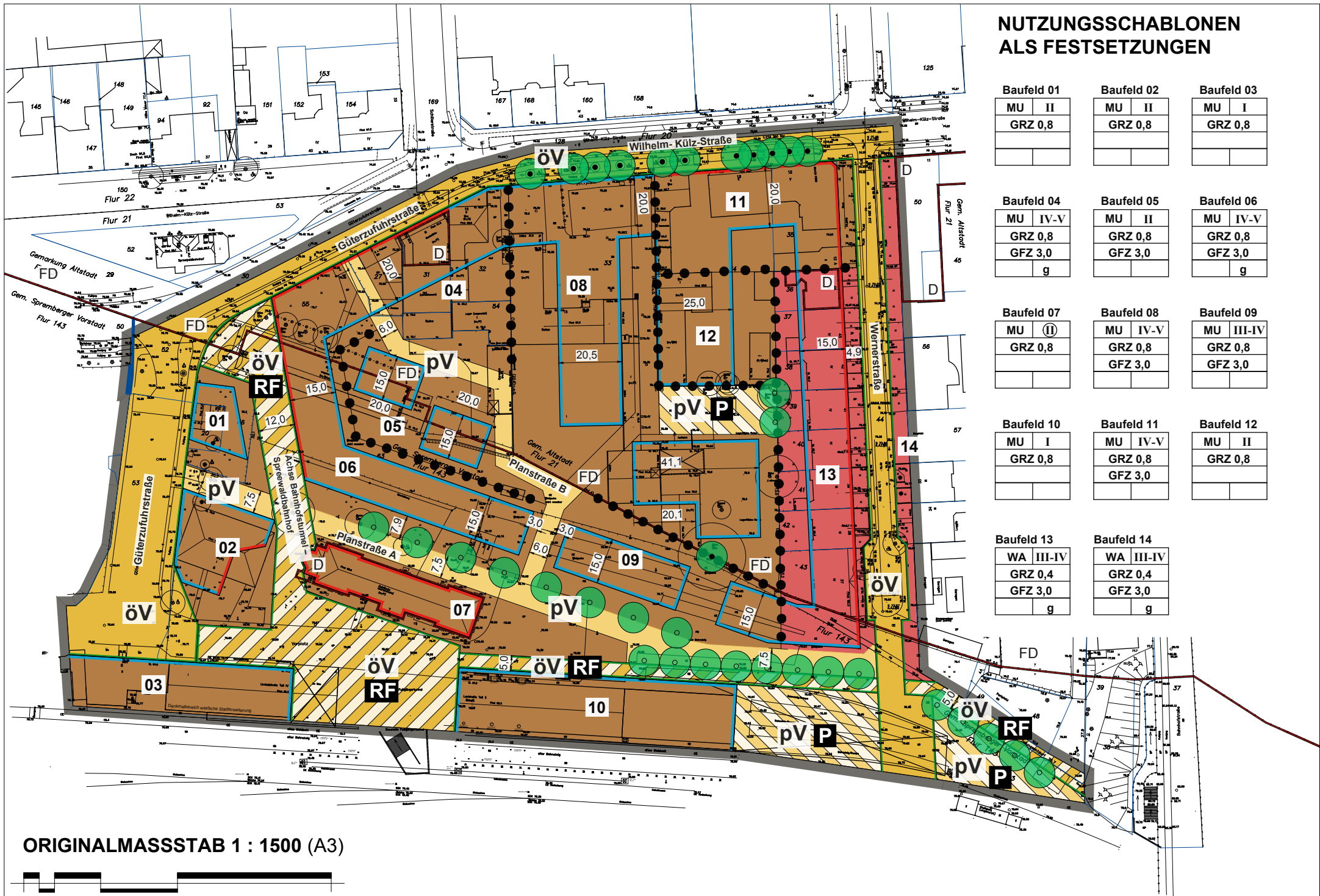




ORIGINALMASSSTAB 1 : 1500 (A3)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Baugebietes sind, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle gesundheitliche, sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen unzulässig. Anlagen für soziale Zwecke sind als Ausnahme zulässig.

2. Innerhalb des als „Urbanes Gebiet“ festgesetzten Baugebietes sind Tankstellen unzulässig. Einzelhandelsbetriebe mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment sind nur mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300 m² zulässig.

3. Die Grundfläche (GR) von Tiefgaragen in einem Kellergeschoss und von ein-geschossigen Gebäudeteilen, deren Dach begehbar und begrünt ist, ist bei der Ermittlung der GR nicht auf die zulässige GR anzurechnen.

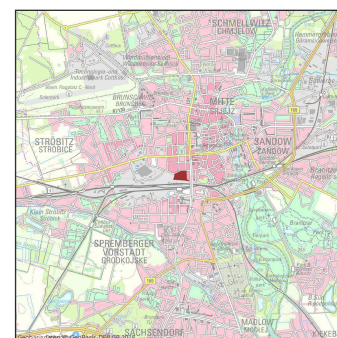
4. Im Plangebiet darf im letzten Obergeschoss von den festgesetzten Baulinien zwischen einem Meter und 2,5 Meter abgewichen werden.

5. Zur Sicherung der notwendigen Wohnruhe in den schutzbedürftigen Innenräumen, sind im gesamten Plangebiet die Außenwandflächen von Gebäuden mit Wohnräumen mit einem resultierenden Schall-Dämm-Maß R_{w,res} von mindestens 37 dB auszuführen.

HINWEIS

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

ÜBERSICHT



NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

Baufeld 01 MU II GRZ 0,8	Baufeld 02 MU II GRZ 0,8	Baufeld 03 MU I GRZ 0,8
Baufeld 04 MU IV-V GRZ 0,8 GFZ 3,0 g	Baufeld 05 MU II GRZ 0,8 GFZ 3,0	Baufeld 06 MU IV-V GRZ 0,8 GFZ 3,0 g
Baufeld 07 MU II GRZ 0,8	Baufeld 08 MU IV-V GRZ 0,8 GFZ 3,0	Baufeld 09 MU III-IV GRZ 0,8 GFZ 3,0
Baufeld 10 MU I GRZ 0,8	Baufeld 11 MU IV-V GRZ 0,8 GFZ 3,0	Baufeld 12 MU II GRZ 0,8
Baufeld 13 WA III-IV GRZ 0,4 GFZ 3,0 g	Baufeld 14 WA III-IV GRZ 0,4 GFZ 3,0 g	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

	Geltungsbereich des Bebauungsplans
	Urbanes Gebiet
	Allgemeines Wohngebiet
	Baugrenze
	Baulinie
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
IV-V	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und als Höchstmaß
	Zahl der Vollgeschosse zwingend
g	geschlossene Bauweise
	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Private Verkehrsfläche
	Öffentliche Verkehrsflächen Zweckbestimmung "Rad-Fussweg"
	Private Verkehrsflächen Zweckbestimmung "Parkplatz"
02	Nummer des Baufeldes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten
	Anpflanzen von Bäumen
	Erhalt von Bäumen
	Bemaßung in Metern

NACHTRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Gebäude, welches dem Denkmalschutz unterliegt
	Fläche, die dem Denkmalschutz unterliegt (Flächendenkmal)

Stadt

Cottbus

Bebauungsplan W/52,44/109 "Nördliches Bahnumfeld - Teil OST"

Entwurf August 2018

Plangeber
vertreten durch
Stadt Cottbus
Fachbereich Stadtentwicklung

Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Anlage 4.1

Planungsbüro
WOLFF
architektur- stadt und dorfplanung

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