

**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
  - öV öffentliche Verkehrsfläche
  - pV private Verkehrsfläche
  - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Anwohnerparkflächen
  - 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 für TH und OK in m NHN (DHHN92)
- Gehrecht für die Allgemeinheit
- unterirdisches Leitungsrecht für die zuständigen Versorgungsbetriebe
- Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (15.4 PlanzV 90)
- 10,0 Bemaßung in Metern
- Geltungsbereich des Bebauungsplans

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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 (PlanzV 90) markierten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3m entlang der Madlower Chaussee und einer Höhe von mindestens 2m entlang der westlichen Plangebietsgrenze zu errichten. Geringfügige Abweichungen von nicht mehr als 10% der festgesetzten Höhe sind zulässig. Als Höhenbezug dient die vorhandene Geländeoberfläche entsprechend §2 Abs. 6 BbgBO.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 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 (LI093) unzulässig.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Die Lärmschutzwand ist an den den Verkehrsflächen zugewandten Seiten auf mindestens 2/3 ihrer Länge dicht mit standortgerechten einheimischen Pflanzen 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 IIIA des Wasserschutzgebietes Sachsendorf.

**VERFAHRENSVERMERKE**

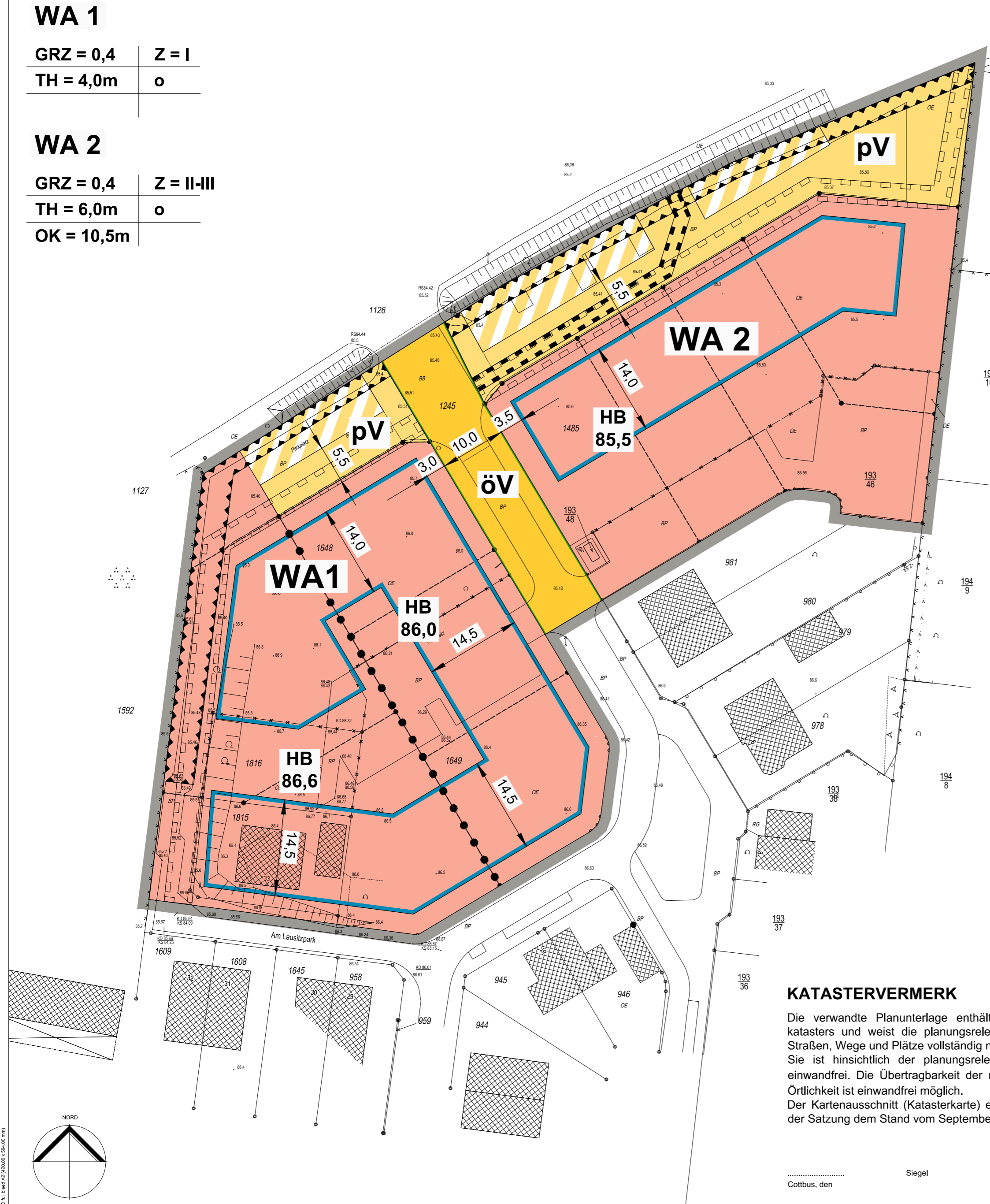
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Cottbus, den ..... Siegelabdruck Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... 2014 im Amtsblatt für die Stadt Cottbus Nr. .... /2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am ..... 2014 in Kraft getreten.

Cottbus, den ..... Siegelabdruck Oberbürgermeister



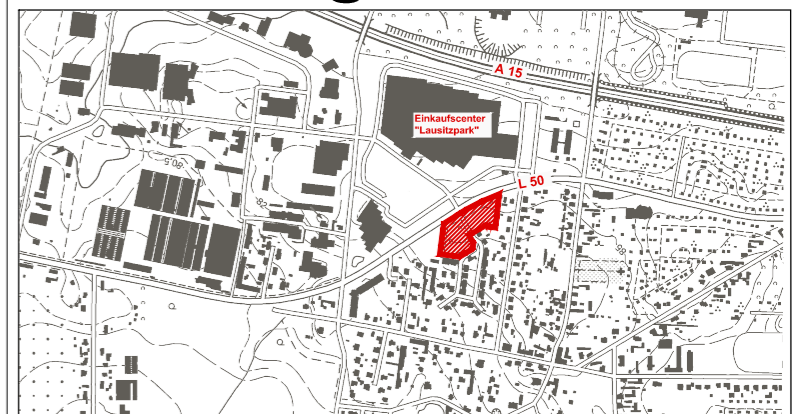
**KATASTERVERMERK**

Die verwandte Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom September 2012.

Cottbus, den ..... Siegel ..... Unterschrift (ObvI F. Marr)

Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes  
 Stadt Cottbus, Gemarkung Groß Gaglow, Flur: 1  
 Maßstab 1:2500 Höhenbezug DHHN 92, Lagebezugssystem ETRS 89  
 Die Regelungen des Urheberrechtsgesetzes sind zu beachten

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

**Satzung April 2014**

Stadt Cottbus

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



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

**ORIGINALMASSSTAB 1: 500 (A2)**

