



ORIGINALMASSSTAB 1: 2000 (A3)



NUTZUNGSSCHABLONEN
ALS FESTSETZUNGEN

<div>Teilfläche TF 1</div> <div>WA</div> <div>GRZ 0,4</div> <div>II</div>	<div>Teilfläche TF 2</div> <div>MU</div> <div>GRZ 0,5</div> <div>III-IV</div>	<div>Teilfläche TF 3</div> <div>MU</div> <div>GRZ 0,6</div> <div>III-V</div>	<div>Teilfläche TF 4</div> <div>MU</div> <div>GRZ 0,8</div> <div>GFZ 1,2</div> <div>V-VI</div>
<div>Teilfläche TF 5</div> <div>MU</div> <div>GRZ 0,6</div> <div>V</div>	<div>Teilfläche TF 6</div> <div>MU</div> <div>GRZ 0,8</div> <div>GFZ 1,2</div> <div>V-VI</div>	<div>Teilfläche TF 7</div> <div>MU</div> <div>GRZ 0,8</div> <div>GFZ 1,2</div> <div>V-VI</div>	<div>Teilfläche TF 8</div> <div>MU</div> <div>GRZ 0,5</div> <div>II-V</div>
<div>Teilfläche TF 9</div> <div>MU</div> <div>GRZ 0,5</div> <div>V</div>	<div>Teilfläche TF 10</div> <div>MU</div> <div>GRZ 0,6</div> <div>III-V</div>	<div>Teilfläche TF 11</div> <div>MU</div> <div>GRZ 0,8</div> <div>GFZ 1,2</div> <div>III-IV</div>	<div>Teilfläche TF 12</div> <div>MU</div> <div>GRZ 0,6</div> <div>GFZ 1,2</div> <div>V-VI</div>
<div>Teilfläche TF 13</div> <div>MU</div> <div>GRZ 0,8</div> <div>GFZ 1,2</div> <div>III-VIII</div>	<div>Teilfläche TF 14</div> <div>MU</div> <div>GRZ 0,8</div> <div>GFZ 1,2</div> <div>III-V</div>	<div>Teilfläche TF 15</div> <div>MU</div> <div>GRZ 0,5</div> <div>III-V</div>	<div>Teilfläche TF 16</div> <div>MU</div> <div>GRZ 0,8</div> <div>GFZ 1,2</div> <div>III-V</div>
<div>Teilfläche TF 17</div> <div>MU</div> <div>GRZ 0,8</div> <div>GFZ 1,2</div> <div>III-VIII</div>			

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der Teilfläche TF 5 sind Wohngebäude und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ausnahme zulässig. (gem. § 1 Abs. 5 u. 8 BauNVO)
2. Innerhalb der Teilflächen TF 5, TF 14, TF 15, TF 16 und TF 17 des MU-Gebietes sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. (gem. § 1 Abs. 5 u. 8 BauNVO)
3. Innerhalb der Teilflächen TF 2, TF 3, TF 4, TF 6, TF 7, TF 8, TF 10, TF 11, TF 12 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantem Sortiment unzulässig. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb dieser Teilflächen nur als Ausnahme zulässig. (gem. § 1 Abs. 5, 8 u. 9 BauNVO)
4. Innerhalb des WA-Gebietes (Teilfläche TF 1) sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig. (gem. § 1 Abs. 5, 6 u. 8 BauNVO)
5. Innerhalb des MU-Gebietes sind Überschreitungen der festgesetzten von baulichen Anlagen überdeckte Fläche (hier die GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgeführten Anlagen unzulässig. (gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
6. Von den mit dem Planzeichen 13.2. der PlanZV festgesetzten „Standorten für das Pflanzen von Bäumen“ kann parallel zur Straßenbegrenzungslinie um 2,5 m abgewichen werden. Für die Pflanzung sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. (gem. § 25a BauGB)

7. Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.1 der PlanZV festgesetzten Fläche sind Sträucher zu pflanzen. Zu verwenden sind mindestens zehn verschiedene Arten der Pflanzliste. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1,5 m mal 1,5 m. (gem. § 25a BauGB)
8. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird, vor Ort schadlos zu versickern. (§ 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 4 BauGB)
9. Innerhalb der mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZV festgesetzten und mit A gekennzeichneten Fläche wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
10. Innerhalb der mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZV festgesetzten und mit B gekennzeichneten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 513 und 476/2 festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
11. Innerhalb der mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZV festgesetzten und mit C gekennzeichneten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Grundstücks des bestehenden Autohauses festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- MU

Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO
- WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ

Grundflächenzahl
- GFZ

Geschoßflächenzahl
- V

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- V

Zahl der Vollgeschosse zwingend
- III-VII

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- ÖV

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- PV

Private Straßenverkehrsfläche
- ÖV RF

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad-Fußweg
- Kreuzung Straßenbahnanlage / Straßenverkehrsfläche

Grünflächen

- ÖG

Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: "Spielplatz"
- Grün

Zweckbestimmung: "Grüninsel"
- PG

Private Grünfläche

Grünordnerische Festsetzungen

- Standort für das Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Planzeichen 13.2.1 der PlanZV)

Sonstige Planzeichen

- 3m

Bemaßung in Metern
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (Planzeichen 15.14 der PlanZV)

TF 2 Nummer der Teilflächen

- Planfestgestellte Straßenbahntrasse mit Haltestelle
- Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind mit Bezeichnung (Planzeichen 15.5 der PlanZV)
- Umgrenzung von Flächen für bestimmte räumliche Bereiche mit Zweckbestimmung, hier: Spielbereich (Planzeichen 15.3 der PlanZV)

Nachrichtliche Übernahme

- D

Gebäude, welches dem Denkmalschutz unterliegt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

12. Schottergärten im Sinne des § 87 Abs 1 Nr. 1 BbgBO sind im Geltungsbereich unzulässig. Innerhalb des Plangebietes sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)
13. Verstöße gegen die als „Örtliche Bauvorschrift“ gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan übernommene Festsetzung werden gemäß § 85 Abs. 3 BbgBO als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld von bis zu 500 000 € geahndet. (§ 85 Abs. 3 BbgBO)

PLANGRUNDLAGE VERMESSUNG

- Gemarkung

Gemarkung/Flur
- Flur

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Gemarkung

vorhandene Geländehöhe in Meter (Höhenbezugssystem DHHN2016)
- Flur
- 84
- 75.3
- Gebäude (Bestand)
- Laubbaum / Nadelbaum (Bestand)
- Böschung
- Nutzungsgrenzen
- Grünland / Wiese
- Unterholz / Laubwald

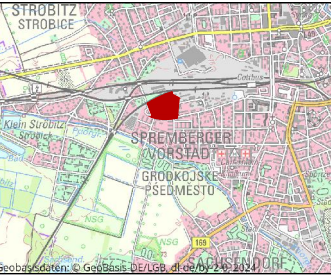
KENNZEICHNUNG

Die Fläche des MU-Gebietes ist gem. § 2 Abs. 5 BBodSchG im Altlastenkataster der Stadt Cottbus / Chósebus als "Altlastenverdachtsfläche" (Reg.-Nr. 0102521300) ausgewiesen.

HINWEIS

Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Arten, die unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallen, nicht beeinträchtigt werden.

Übersichtsplan



Stadt / Mesto

Cottbus
Chósebus

Bebauungsplan W/52/123 „Speicherquartier Vetschauer Straße“

Vorentwurf

April 2025

Maßstab 1: 2000

Planverfasser



Vorhabenträger

Koalick Immobilien GmbH & Co.KG
Bahnhofstraße 62
03116 Drebkau

Plangeber

Stadt Cottbus/ Chósebus
Fachbereich Stadtentwicklung

Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus



STADT COTTBUS
CHÓSEBUS