



ORIGINALMASSSTAB 1: 2000 (A3)



NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der Teilfläche TF 5 sind Wohngebäude und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ausnahme zulässig. (gem. § 1 Abs. 5 u. 8 BauNVO)
- 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)
- 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)
- 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)
- 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)
- 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)

- 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)
- Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird, vor Ort schädlos zu versickern. (§ 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 4 BauGB)
- 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)
- 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)
- 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
- Grün 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

- 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)
- 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 Flur Gemarkung Flur
- 84 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- 75,3 vorhandene Geländehöhe in Meter (Höhenbezugssystem DHHN2016)
- 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 / Chósebuz 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 **Chósebuz**
 Bebauungsplan W/52/123 „Speicherquartier Vetschauer Straße“

Vorentwurf
April 2025
 Maßstab 1: 2000

Planverfasser: **Planungsbüro WOLFF** stadplanung - architektur gmbh
 Vorhabenträger: Koalick Immobilien GmbH & Co.KG
 Bahnhofstraße 62
 03116 Drebkau

Plangeber
Stadt Cottbus / Chósebuz
 Fachbereich Stadtentwicklung

Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Stand 08.05.2025