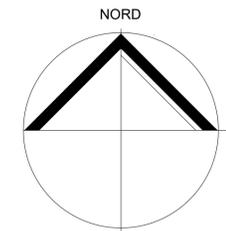


# PLANZEICHNUNG



ORIGINALMASSSTAB 1 : 1000 (A1)



## NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

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

## KENNZEICHNUNG

Die Fläche des MU-Gebietes ist gem. § 2 Abs. 5 BBodSchG im Altlastenkataster der Stadt Cottbus / Chósebuz als "Altlastverdachtsfläche" (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.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 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"
    - 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

- Kennzeichnung**
  - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

## PLANGRUNDLAGE VERMESSUNG

- Gemarkung/Flur
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- vorhandene Geländehöhe in Meter (Höhenbezugssystem DHNN2016)
- Gebäude (Bestand)
- Laubbaum / Nadelbaum (Bestand)
- Böschung
- Nutzungsgrenzen
- Grünland / Wiese
- Unterholz / Laubwald

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 24.04.2024 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuz beschlossen.

Cottbus, den ..... (Siegel) ..... Unterschrift

## VERMESSUNGS- UND KATASTER-RECHTLICHE BESCHEINIGUNG

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom April 2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Cottbus, den ..... Siegel ..... Vermesser (Obv./ J. Reha)

## Übersichtsplan



Stadt / Mesto  
**Cottbus Chósebuz**  
Bebauungsplan W/52/123 „Speicherquartier Vetschauer Straße“

Vorentwurf  
April 2025  
Maßstab 1: 1000

Planverfasser  
Planungsbüro  
**WOLFF**  
Stadtplanung - architektur GbR  
Bismarckstr. 16/17 03044 Cottbus  
Tel (0355) 70 04 57 Fax 70 04 90  
www.planungsbuero-wolff.de  
info@planungsbuero-wolff.de

Vorhabenträger

Plangeber  
Stadt Cottbus/ Chósebuz  
Fachbereich Stadtentwicklung

Karl-Marx-Straße 67  
03044 Cottbus

