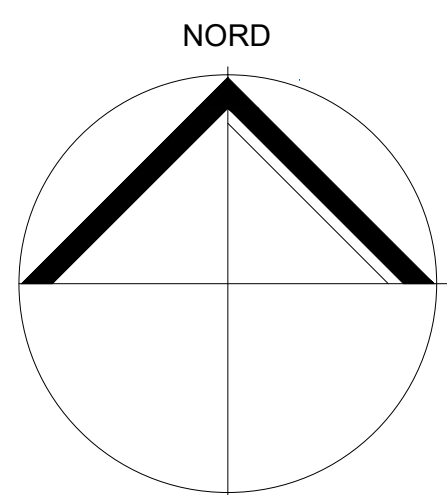
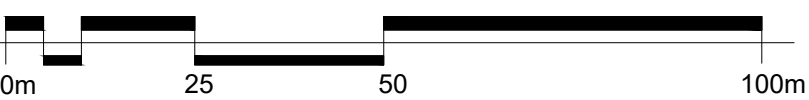


PLANZEICHNUNG



ORIGINALMASSSTAB 1 : 1000 (A1)



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

- 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 "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.

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

A

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

PLANGRUNDLAGE VERMESSUNG

- Gemarkung

Flur

84

Gemarkung

Flur

75,3
- Gemarkung/Flur
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- vorhandene Geländehöhe in Meter (Höhenbezugssystem DHHN2016)
- Gebäude (Bestand)
- Laubbaum / Nadelbaum (Bestand)
- Böschung
- Nutzungsgrenzen
- Grünland / Wiese
- Unterholz / Laubwald

VERFAHRENSVERMERKE

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

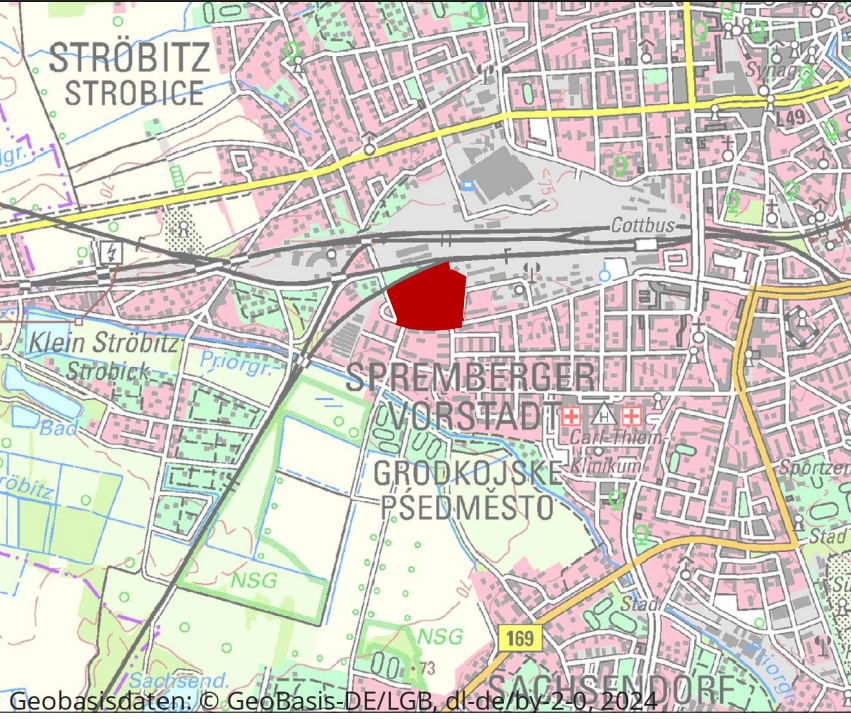
Cottbus, den (Siegel) Unterschrift

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 (ÖvM - J. Rehs)

Übersichtsplan



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

Vorentwurf
April 2025
Maßstab 1: 1000

Planverfasser
Planungsbüro WOLFF
stadtplanung - architektur GbR
Bornackerstr. 18/19 03044 Cottbus
Tel (0355) 70 04 57 Fax 70 04 90
www.planungsbuero-woff.de
info@planungsbuero-woff.de

Vorhabenträger

Plangeber
Stadt Cottbus/ Chósebuz
Fachbereich Stadtentwicklung

Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus



STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ