



Originalmaßstab 1: 2000 (A3)



### 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 0,8 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 nahversorgungsbzw. 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)

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### Art der baulichen Nutzung

- MU** Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO
  - WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- #### Maß der baulichen Nutzung
- GRZ** Grundflächenzahl
  - GFZ** Geschößflächenzahl
  - 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

- 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
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- 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 / Chósebuž 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**  
**Chósebuž**

Bebauungsplan W/52/123 „Speicherquartier Vetschauer Straße“

Vorentwurf

April 2025

Maßstab 1: 2000

Planverfasser

Planungsbüro  
**WOLFF**  
stadtplanung - architektur GbR

Plangeber

Stadt Cottbus/ Chósebuž  
Fachbereich Stadtentwicklung

Karl-Marx-Straße 67  
03044 Cottbus

Vorhabenträger

Koalick Immobilien GmbH & Co.KG  
Bahnhofstraße 62  
03116 Drebkau



STADT COTTBUS  
CHÓSEBUŽ