



Originalmaßstab 1: 2000 (A3)



NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

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

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**
- 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
- 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
WOLFF
Planungsbüro
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

