



ORIGINALMASSTAB 1 : 1000 (A3)



NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

TF1 OK 12,0m-16,5m HB 75,7m g GRZ 1,0 GFZ 4,0	TF2 OK 12,0m-24,0m HB 75,8m g GRZ 1,0 GFZ 6,5	TF3 OK 20,0m-24,0m HB 75,8m g GRZ 1,0 GFZ 6,5
TF4 OK _{max} 24,0m HB 75,8m g GRZ 1,0 GFZ 6,5	TF5 OK _{max} 16,5m HB 75,7m GRZ 0,7 GFZ 4,0	

ÜBERSICHTSPLAN



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- D Gebäude, welches dem Denkmalschutz unterliegt (Baudenkmale)
- FD Fläche, die dem Denkmalschutz unterliegt (Flächendenkmal)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bei der Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder bei sonstige Maßnahmen in der Umgebung der Denkmale ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.

HINWEIS

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung**
- MU Urbanes Gebiet
- Überbaubare Grundstücksfläche**
- Baulinie
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- OK_{max}** zulässige Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Höhenbezugspunkt (HB)
- OK** zulässige Höhe baulicher Anlagen mit Spielraum (OK von ... bis...) in Meter über Höhenbezugspunkt (HB)
- HB** Höhenbezug in Meter über DNHN 92
- Verkehrsfläche**
- ÖV Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
- g** geschlossene Bauweise
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten
- TF1** Bezeichnung der Teilfläche
- Bemaßung in Metern
- Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der Teilflächen TF 2, TF 3 und TF 4 des Urbanen Gebietes (MU-Gebiet) sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment nur mit einer Verkaufsfläche kleiner als 300 m² zulässig. In den Teilflächen TF 1 und TF 5 sind solche Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Wohngebäude sind im MU-Gebiet nur als Ausnahme zulässig. Vergnügungsstätten sind im gesamten MU-Gebiet unzulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)
2. Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU-Gebiet) sind Wohnungen nur oberhalb des vierten Vollgeschosses des jeweiligen Gebäudes zulässig. (§ 1 Abs. 4 und 7 BauNVO)
3. Das in der Teilfläche TF 5 von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist vorrangig zu Bewässerungszwecken zu sammeln und zu verwenden bzw. auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos zu versickern. Die Versickerung über die belebte Bodenzone hat vor anderen Lösungen den Vorrang. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB u. § 54 Abs. 4 BbgWG)
4. Im Plangebiet sind Dächer mit einer Dachneigung bis 15° als Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm auszuführen und mit Gräsern, Wildkräutern und sonstigen bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dachterrassen und Dachflächen unterhalb Technischer Anlagen, wie z.B. von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, sind hiervon ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
5. Im Geltungsbereich sind Fassadenabschnitte mit einer Breite von mehr als 10 m, die über die gesamte Gebäudehöhe fensterlos sind, mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je ein Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität Tb 100-150 zu verwenden. Je nach Pflanzenartwahl und deren zu erwartender Höhe sind diese mit den erforderlichen Rankhilfen zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Stadt / Mesto

Cottbus/Chóšebuz

Bebauungsplan W/52/122 „Nördliches Bahnhoffeld West“

Vorentwurf

Fassung März 2024 (Stand 26.03.2024)

Plangeber	Planverfasser
Stadt Cottbus/Chóšebuz	NAGLER & DIECK ARCHITECTEN STADTPLANER
Fachbereich Stadtentwicklung	Comeniusstraße 4 03044 Cottbus Tel: 0355 - 21995 Fax: 0355 - 703313 info@nagler-dieck.de www.nagler-dieck.de
Karl-Marx-Str. 67 03044 Cottbus	Planungsbüro WOLFF stadtplanung - architektur GbR Bonnaskenstr. 18/19 03044 Cottbus tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90 www.planungsbuero-wolff.de info@planungsbue-o-wolff.de