

ORIGINALMASSTAB 1 : 1000 (A3)



**NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN**

<b>TF1</b>	<b>TF2</b>	<b>TF3</b>
OK 12,0m-16,5m	OK 12,0m-24,0m	OK 20,0m-24,0m
HB 75,7m	HB 75,8m	HB 75,8m
GRZ 1,0	GRZ 1,0	GRZ 1,0
GFZ 4,0	GFZ 6,5	GFZ 6,5
BMZ 13	BMZ 20	BMZ 20

<b>TF4</b>	<b>TF5</b>
OK <sub>max</sub> 24,0m	OK <sub>max</sub> 16,5m
HB 75,8m	HB 75,7m
GRZ 1,0	GRZ 0,7
GFZ 6,5	GFZ 4,0
BMZ 20	BMZ 10

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Das Plangebiet grenzt an das Flächendenkmal „Westliche Stadterweiterung (1870-1914)“. Weiterhin befinden sich im Umfeld Einzeldenkmale. Bei der Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder bei sonstige Maßnahmen in der Umgebung der Denkmale ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Das Plangebiet berührt ein Bodendenkmal. Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig.

**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 Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**
- GEe** Eingeschränktes Gewerbegebiet
- Überbaubare Grundstücksfläche**
- Baulinie**
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- BMZ** Baumassenzahl
- OK<sub>max</sub>** zulässige Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Höhenbezugspunkt (HB)
- OK** zulässige Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in Meter über Höhenbezugspunkt
- HB** Höhenbezugspunkt (Höhenbezugssystem DNNH 92)
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten
- TF1** Bezeichnung der Teilfläche
- 5** Bemaßung in Metern
- Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrt

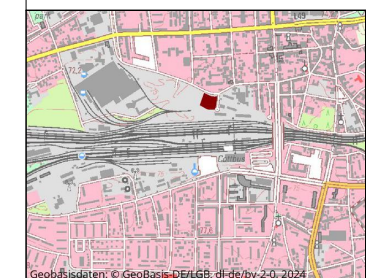
**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

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

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Im Baugebiet sind nur solche Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (§ 1 Abs 4 BauNVO)
2. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder aus Windenergie, Lagerplätze, Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)
3. Innerhalb der Teilflächen TF 2, TF 3 und TF 4 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment nur mit einer Verkaufsfläche kleiner als 300 m<sup>2</sup> zulässig. In den Teilflächen TF 1 und TF 5 sind solche Einzelhandelsbetriebe unzulässig. (§ 1 Abs. 4, 8 u. 9 BauNVO)
4. Das im Geltungsbereich von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 54 Abs. 4 BbgWG)
5. Im Plangebiet sind Dachflächen mit einer Dachneigung bis 15°, die nicht für technische Anlagen oder Einrichtungen, wie Klima- oder Lüftungsanlagen, Dachflächenfenster, Oberlichter oder andere genutzt werden, dauerhaft zu begrünen. Die Eingrünung hat durch Ansaat mit einer Gras-Kräutermischung für trockene Standorte oder Sedum-Sprossen-Ansaat auf einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
6. Im Geltungsbereich sind Fassadenabschnitte mit einer Breite von mehr als 10 m, die über die gesamte Gebäudehöhe ohne Fensteröffnungen sind, mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je ein Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Je nach Pflanzenartwahl und deren zu erwartender Höhe sind diese mit den erforderlichen Rankhilfen zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Übersichtsplan



Bebauungsplan W/52/122 „Nördliches Bahnumfeld WEST-Verwaltungs- und Technologiezentrum (TP 3)“

Entwurf  
04.04.2025  
Maßstab 1: 1000



Vorhabenträger

Plangeber  
Stadt Cottbus/ Chósebus  
Fachbereich Stadtentwicklung



Karl-Marx-Straße 67  
03044 Cottbus

STADT COTTBUS  
CHÓSEBUS