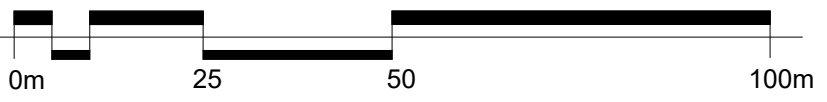


ORIGINALMASSTAB 1: 1000 (A3)



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Innerhalb der Teilflächen TF 1 und TF 2 sind Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)
2. Innerhalb der Teilfläche TF 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment sowie Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment und einer Verkaufsfläche bis 300 m<sup>2</sup> nur im Erdgeschoss und nur als Ausnahme zulässig. Unzulässig sind innerhalb dieser Teilfläche Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment und einer Verkaufsfläche über 300 m<sup>2</sup> sowie Vergnügungsstätten. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)
3. Innerhalb der Teilfläche TF 5 sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für kulturelle und für sportliche Zwecke nur als Ausnahme zulässig. Unzulässig sind innerhalb dieser Teilfläche Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)
4. Innerhalb der Teilflächen TF 6 und TF 7 sind Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)
5. Innerhalb der Teilfläche TF 8 sind Wohngebäude nur als Ausnahme zulässig. Unzulässig sind innerhalb dieser Teilfläche Einzelhandelsbetriebe, sowie Vergnügungsstätten. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)
6. Innerhalb der mit dem Planzeichen 15.3 sowie mit GS gekennzeichneten Fläche sind die für das gesamte Plangebiet gem. Stellplatzsatzung der Stadt nachzuweisenden Stellplätze unterzubringen. Als Ausnahme können bis zu 10 % der erforderlichen Stellplätze auch außerhalb dieser Fläche nachgewiesen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
7. Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen, die neu angelegt werden, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 20 % Fugenanteil) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
8. Im Geltungsbereich ist das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser, z. B. auf Flächen mit einer natürlichen Vegetation oder über Mulden jeweils über die belebte Bodenschicht, mittels Rigolen bzw. sonstiger Sickeranlagen, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird. (§ 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

Das Planvorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Sachsendorf.

**HINWEIS**

Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung**
  - MU** Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
  - GRZ** Grundflächenzahl
  - III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - III-V** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und als Höchstmaß
  - II** Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Überbaubare Grundstücksfläche**
  - Baugrenze**
- Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
  - a E** abweichende Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
  - L<sub>max</sub>** Gebäudelänge als Höchstmaß in Metern
- Verkehrsfläche**
  - PV** private Straßenverkehrsfläche
- Wasserfläche**
  - Wasserfläche**
- Grünfläche**
  - Grünfläche mit Zweckbestimmung Biotopverbund**
- Standorte für Nebenanlagen**
  - Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Planzeichen 15.3 der PlanZV)
    - Zweckbestimmung: Fläche für einen Spielplatz
    - Zweckbestimmung: Fläche für eine Gemeinschaftsstellplatzanlage
- Grünordnerische Festsetzungen**
  - zu erhaltende Bäume
  - Baumpflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
  - Bemaßung in Metern
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Abgrenzung der Teilflächen) Planzeichen 15.14 der PlanZV
  - TF 2** Nummer der Teilflächen

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz hier: Grenze Hochwasserrisikogebiet (HQExtrem)

**KENNZEICHNUNGEN**

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft hier: Gewässerrandstreifen
- Grundwassermessstelle des Landesmessnetzes (Pegel)

Stadt / Mesto

**Cottbus/Chóšebuz**  
**Bebauungsplan Nr. S/70/127**  
**„Urbanes Gebiet Hardenbergstraße“**

Entwurf Dezember 2023

Plangeber  
 Stadt Cottbus  
 Fachbereich Stadtentwicklung



K. Marx-Str. 67  
 03046 Cottbus

Bonnaskenstr. 18/19 03044 Cottbus  
 tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90  
 www.planungsbuero-wolff.de  
 info@planungsbuero-wolff.de