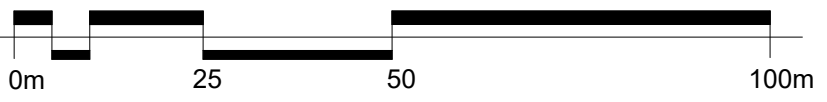


ORIGINALMASSTAB 1: 1000 (A3)



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 m² nur im Erdgeschoss und nur als Ausnahme zulässig. Unzulässig sind innerhalb dieser Teilfläche Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment und einer Verkaufsfläche über 300 m² 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 GSt 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, Schotterrasen 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, sofern es nicht schädlich verunreinigt ist, über die belebte Bodenschicht, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird. (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf, § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
9. Innerhalb des Baugebietes sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schottergärten im Sinne des § 87 Abs 1 Nr. 1 BbgBO sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)
10. Verstöße gegen die als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung Nr. 09 werden gemäß § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld geahndet. Nach § 85 Abs. 3 BbgBO kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.00 € geahndet werden. (§ 85 Abs. 3 BbgBO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das Planvorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Sachsendorf und unterliegt damit den Bestimmungen der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf vom 8. März 2004 (GVBl.II/04, S.266), zuletzt geändert durch Artikel 134 Absatz 2 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 9, S.50).

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 Bauleitung 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 max** 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“

Satzung Juni 2024

Plangeber
Stadt Cottbus



K. Marx-Str. 67
03046 Cottbus

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