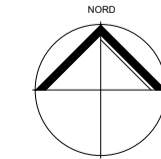
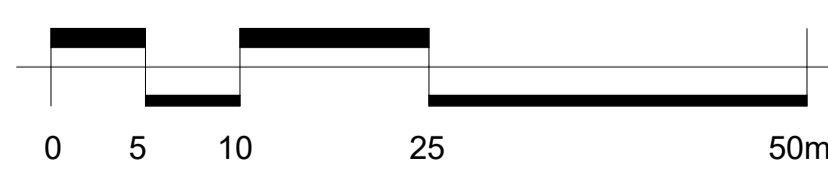


ORIGINALMASSTAB 1 : 500 (A1)



KATASTERRECHTLICHE BESCHEINIGUNG

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Cottbus, den
 Siegel (ÖVvH-Stresse)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs.1 Nr. 1 des BauGB, § 11 der BauNVO)
 Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Grund- und Nahversorgungszentrum" (gem. § 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 des BauGB, § 16 der BauNVO)
GFZ Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
HB Höhenbezug in Meter über DHNN 92 (§ 18 Abs.1 BauNVO)
OK_{max} Höhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
- Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 9 Abs.1 Nr. 2 des BauGB, § 23 der BauNVO)
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
 (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Rad- Fussweg" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)
 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Zweckbestimmung "Allgemeine Grünfläche"
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten
 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der verantwortlichen Versorgungsbetriebe / Leitung unterirdisch
 Trinkwasser
 Gas
 Fernwärme
 Mischwasser
 Schmutzwasser
 Niederschlagswasser
 Strom
 Telekommunikation
 Gehrecht für die Öffentlichkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Fläche für den Kundenparkplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 SO1 Bezeichnung der Teilflächen des Sondergebietes
 Bemaßung in Metern
 Standort Werbepylon

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Fläche, die dem Denkmalschutz unterliegt (hier: Bodendenkmal)

KENNZEICHNUNGEN

- Schutzabstandsflächen des Leitungsbestandes der verantwortlichen Versorgungsbetriebe
- Standort für öffentliches WC (geplant)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl./20, [Nr. 44], S.9)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der Geltungsbereich berührt ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Grund- und Nahversorgungszentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem nahversorgungsrelevanten, d.h. auf die Grundversorgung ausgerichteten Sortiment.
- Im Sonstigen Sondergebiet mit den Teilflächen SO 1 und SO 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment „Lebensmittel und Getränke“ zulässig. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes zulässig. Zusätzlich sind sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einem Angebot an folgenden Sortimentsgruppen als Hauptsortiment allgemein zulässig: Drogeriewaren, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik bzw. Bekleidung.
- Im Sondergebiet sind Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortiment als Ausnahme zulässig.
- Je m² zulässiger Grundfläche (GR) gem. § 19 Abs. 2 BauNVO sind in der Teilfläche SO 1 maximal 0,69 m² Verkaufsfläche zulässig.
- Innerhalb des Sondergebietes sind nur Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, allgemein zulässig.
- Im Plangebiet darf die Größe der Grundflächen (GR) in der Teilfläche SO 1 je Gebäude 4.500 m² und im SO 2 je Gebäude 265 m² nicht überschreiten. Die Größe der Grundfläche (GR) für Stellplätze einschließlich der Zufahrten sowie für Nebenanlagen darf in SO 1 4.200 m² nicht überschreiten.
- Von den vorgegebenen Standorten für das Anpflanzen von Bäumen im Baugebiet kann jeweils um bis zu 3 m abgewichen werden.
- Innerhalb der Teilfläche SO 1 sind insgesamt 12 mittel- bzw. großkronige Laubbäume und mindestens 50 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, zu pflanzen. Sträucher sind in der Qualität: 2 x verpflanzt mit einer Mindesthöhe von 60 bis 100 cm zu setzen. Dabei sind Arten der Pflanzenliste Nr. 1 (Bäume) und Nr. 2 (Sträucher) zu verwenden. Die Pflanzstandorte sind mit Bodensubstrat, das eine hohe Struktur- und Verdichtungsstabilität sowie eine hohe Wasser- und Luftkapazität aufweisen muss, aufzuwerten. Die durchwurzelbare Fläche hat eine Mindestgröße von 16 m² aufzuweisen. Innerhalb der Parkstellflächen ist die erforderliche durchwurzelbare Mindestgrundfläche durch den Einsatz von überbaubarem Pflanzsubstrat unter den befestigten Verkehrsflächen sicherzustellen. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Innerhalb der Teilfläche SO 1 sind mindestens 650 m² der Dachflächen von Gebäuden mit Dachneigungen, die geringer als 10% sind, zu begrünen. Die Eingrünung hat durch Ansaat mit einer Gras-Kräutermischung oder Sedum-Sprossen-Ansaat zu erfolgen.
- Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sind im Geltungsbereich der Satzung unzulässig.
- Im Plangebiet sind folgende Gebäude unabhängige Werbeanlagen zulässig:
 Eine frei stehende Werbeanlage als Pylon, Stele mit einer Höhe von maximal 6 m mit einer Werbetafel in der Größe von maximal 2,0 m mal maximal 5,5 m und bis zu drei weiteren Werbetafeln in der Größe von maximal 2,0 m mal maximal 1,5 m.
 Zusätzlich ist im Bereich der Einfahrt zum Parkplatz ein Hinweisschild bzw. eine Stele in der Größe von maximal (h x b) 3,4 m mal maximal 1,5 m zulässig. An den Einkaufswagenboxen sind jeweils Hinweisschilder, z. B. auf die Öffnungszeiten, der Größe von maximal 3,4 m mal maximal 1,5 m zulässig. Im Plangebiet sind im SO 1 maximal drei Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 6 m zulässig.
- Zusätzliche Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade mit den Kundeneingängen und nur für die am Standort niedergelassenen Unternehmen zulässig.
- Die an Gebäude gebundenen Werbeanlagen sind in Form von Schildern, Tafeln, Kästen o. dgl. bzw. als Einzelbuchstaben zulässig. Die Größe der entsprechenden Werbeflächen darf jeweils die Maße von (b x h) 7,0 m mal 1,5 m nicht überschreiten.
- Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder beweglichem Licht, Werbeanlagen, die mechanisch bewegt werden, Werbeanlagen mit akustischen Signalen oder mit elektronischen Medien sind unzulässig.

HINWEISE

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

Die für Pflanzmaßnahmen zu verwendenden Gehölze sind in der Pflanzliste im Anhang der Begründung zusammengefasst.

Hinsichtlich des Schallschutzes besteht das Erfordernis von Vorsorgemaßnahmen, die im Rahmen der Vorhabenplanung zu realisieren sind.

Der im Plangebiet gelegene Baum- und Vegetationsbestand ist zu erhalten. Der Wurzelbereich des Baumbestandes ist während der Baumaßnahme durch das Aufstellen eines Bauzaunes vor Bodenverdichtung durch Befahren und Ablagerungen / Aufschüttungen zu schützen. Der Wurzelbereich umfasst die Bodenfläche unter der Baumkrone zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten. Grundsätzlich sind während der Bauarbeiten die Maßgaben der Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus, die DIN 18920 sowie die RAS-LP 4 zum Schutz des verbleibenden Baumbestandes, zwingend zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 26.09.2018 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus beschlossen.

Cottbus, den (Siegel)
 Der Oberbürgermeister

Vermerk über den Satzungsbeschluss
 Der Bebauungsplan "Sondergebiet Hermannstraße" in der Fassung vom 2021 wurde am2021 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Cottbus, den (Siegel)
 Der Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans "Sondergebiet Hermannstraße" in der Fassung vom2021 und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus vom 2021 übereinstimmt.

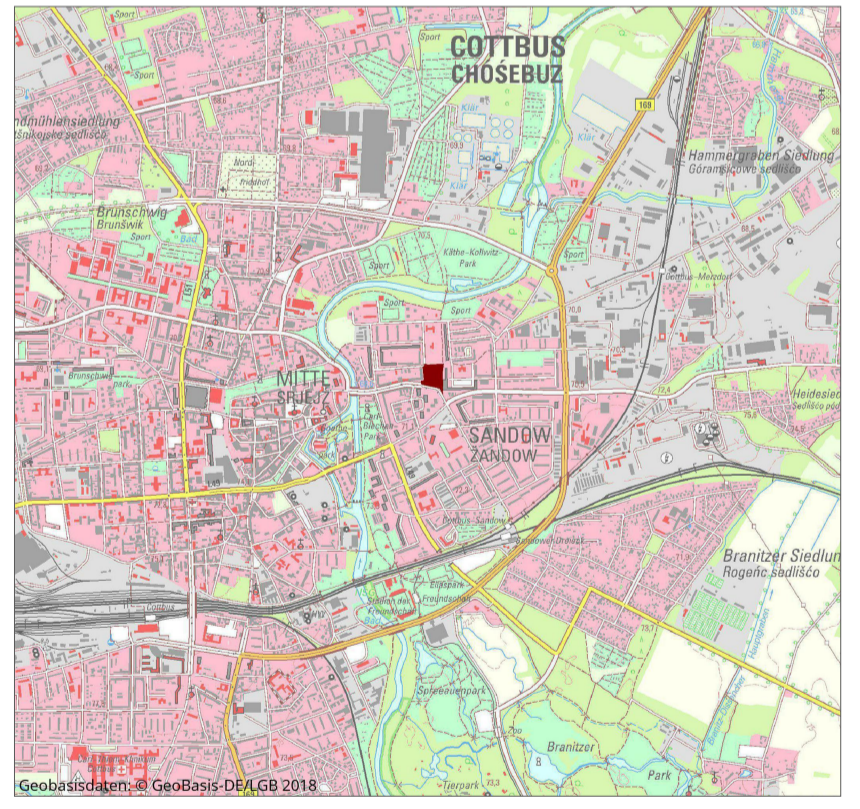
ausgefertigt Cottbus, den (Siegel)
 Der Oberbürgermeister

Bekanntmachungsvermerk
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Sondergebiet Hermannstraße" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am2021 im "Amtsblatt für die Stadt Cottbus" Nr. / Jahrgang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erförschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am2021 in Kraft getreten.

Cottbus, den (Siegel)
 Der Oberbürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



Stadt Cottbus/Chósebus

Bebauungsplan 0/20/106 "Sondergebiet Hermannstraße"

Entwurf
 Fassung 01. April 2021

Stadt Cottbus
 Fachbereich Stadtentwicklung



Karl - Marx - Straße 69
 03046 Cottbus

Carsten Wolff, Robert Wolff, Bornackerstraße 18/19 03044 Cottbus
 tel +49 (0) 355 700 157 fax +49 (0) 355 700 490
 info @planungsbuero-wolff.de www.planungsbuero-wolff.de