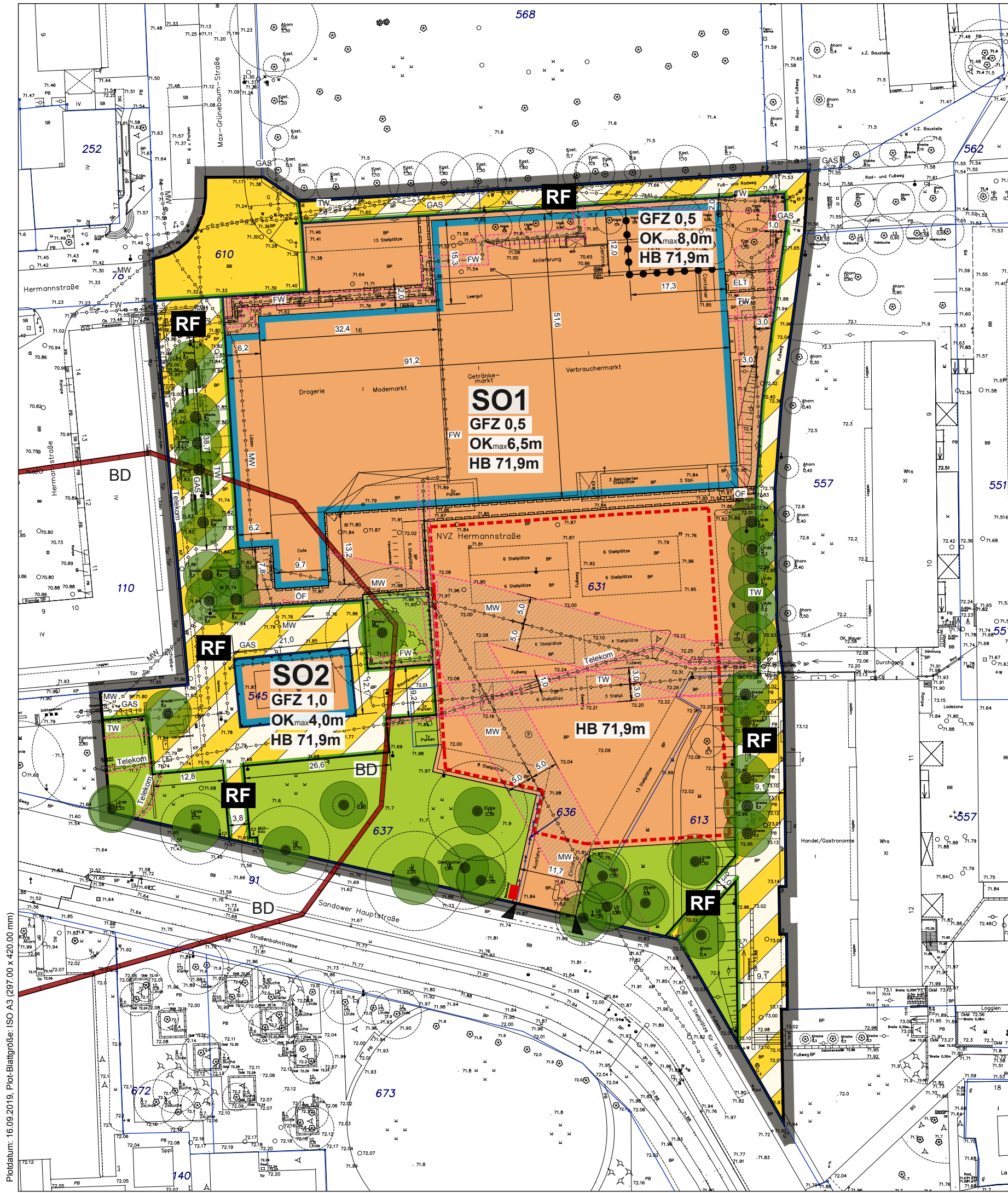




Plotdatum: 16.09.2019, Plot-Blattgröße: ISO A3 (297,00 x 420,00 mm)

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 Grundflächen (GR) für Stellplätze einschließlich der Zufahrten sowie für Nebenanlagen darf in SO 1 4.200 m² nicht überschreiten.
- 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 gebunden Werbeanlagen sind in Form von Schildern, Tafeln, Kasten 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.

NACHRICHTLICHE ÜBERHAHME

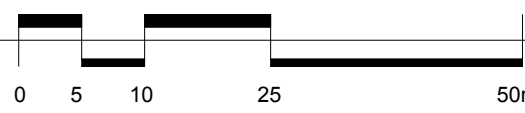
Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn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

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.



ORIGINALMASSSTAB 1 : 750 (A3)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

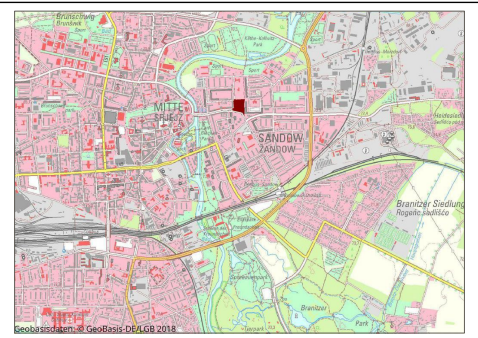
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Sonstiges Sondergebiet
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 23 BauNVO)
- GR** Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
- GFZ** Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
- HB** Höhenbezug in Meter über DHHN 92 (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- OK_{max}** Höhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten
- 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)
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zweckbestimmung "Allgemeine Grünfläche"
- Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Fläche für den Kundenparkplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- SO1** Bezeichnung der Teilflächen des Sondergebietes
- Bemaßung in Metern
- Standort Werbepylon
- Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der verantwortlichen Versorgungsbetriebe/ Leitung unterirdisch
- Trinkwasserversorger
- Gasversorger
- Fernwärmeverorger
- Mischwasserentsorger
- Stromversorger
- Telekommunikation
- Gehrecht für die Öffentlichkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERHAHME

- Fläche, die dem Denkmalschutz unterliegt (hier: Bodendenkmal)

HINWEISE

- Schutzabstandsflächen des Leitungsbestandes der verantwortlichen Versorgungsbetriebe



Stadt

Cottbus/Chósebez

Bebauungsplan 0/20/106
"Sondergebiet Hermannstraße"

Entwurf
Fassung 30. August 2019

Stadt Cottbus
Fachbereich Stadtentwicklung

Karl - Marx - Straße 69
03046 Cottbus

SVV-Beschlussvorlage IV-038/19
vom 28.11.2019
BBP Nr. 0/20/106
"Sondergebiet Hermannstraße"
Entwurfs- und Offenlagebeschluss
Anlage 3

Planungsbüro
WOLFF
architektur- stadt und dorfplanung

Bonnasenerstr. 18/19 03044 Cottbus
tel. 0355/ 70 04 57 fax 70 04 50
www.planungsbuero-woelf.de
info@planungsbuero-woelf.de