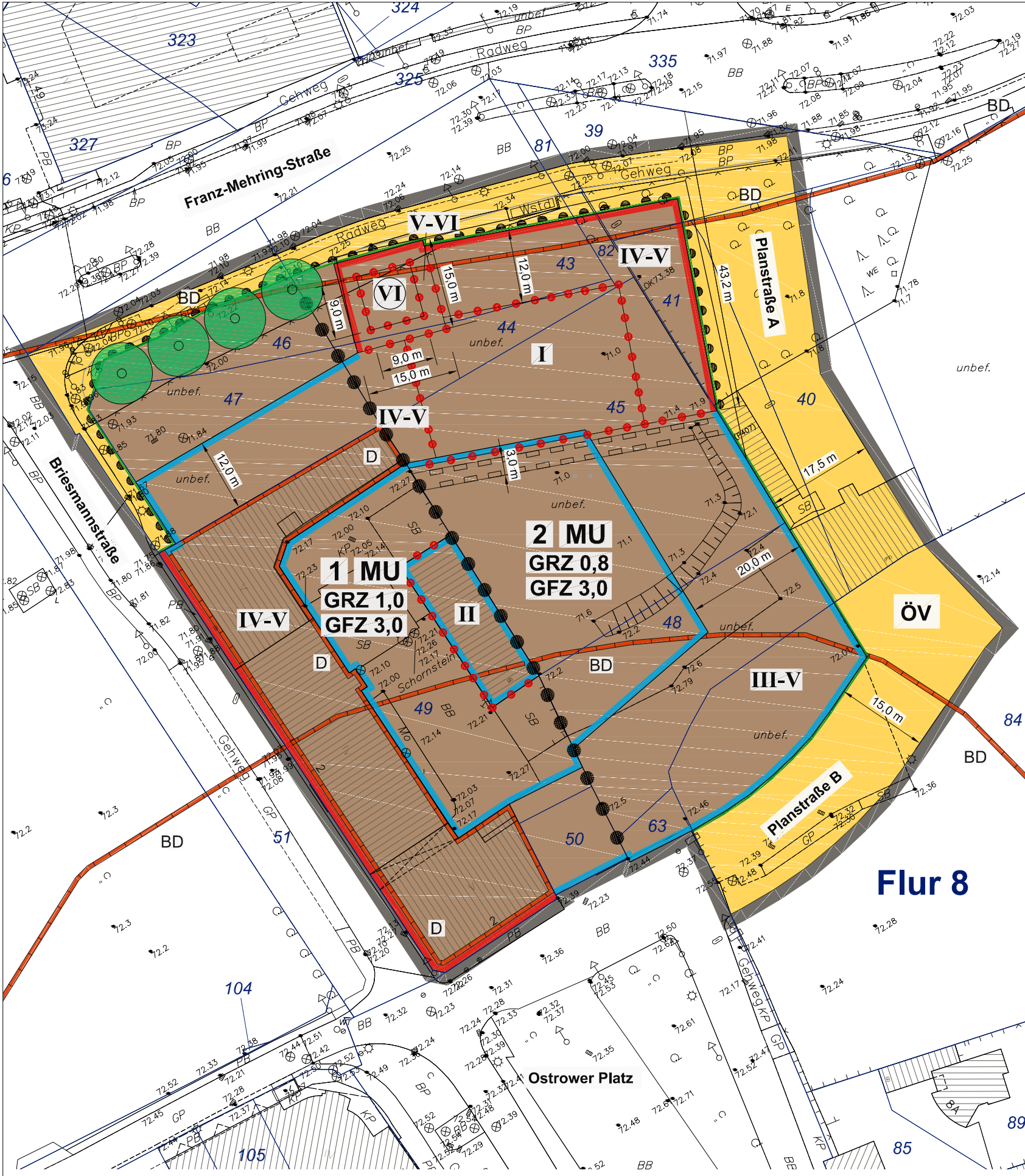
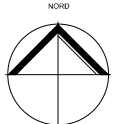
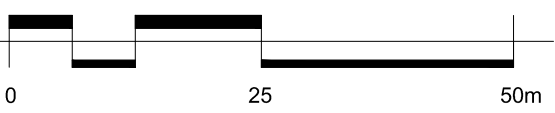




ORIGINALMASSSTAB 1: 750 (A3)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- [Symbol] Geltungsbereich des Bebauungsplans
- [Symbol] Urbanes Gebiet
- [Symbol] Baugrenze
- [Symbol] Baulinie
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- IV-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und als Höchstmaß
- VI Zahl der Vollgeschosse zwingend
- [Symbol] Straßenbegrenzungslinie
- ÖV Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- [Symbol] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten
- [Symbol] Abgrenzung von Teilflächen mit unterschiedlicher Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse innerhalb von Baugebieten
- 2 Nummer des Baufeldes
- [Symbol] Anpflanzen von Bäumen
- [Symbol] Bemaßung in Metern
- [Symbol] Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- [Symbol] Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Planzeichen 15.6 PlanZV)
- [Symbol] Mit einem Fahrrecht für die Anlieger der Franz-Mehring-Straße zu belastende Fläche (Planzeichen 15.5 PlanZV)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- D Gebäude, welches dem Denkmalschutz unterliegt
- BD Umgrenzung von Flächen, die dem Bodendenkmalschutz unterliegen

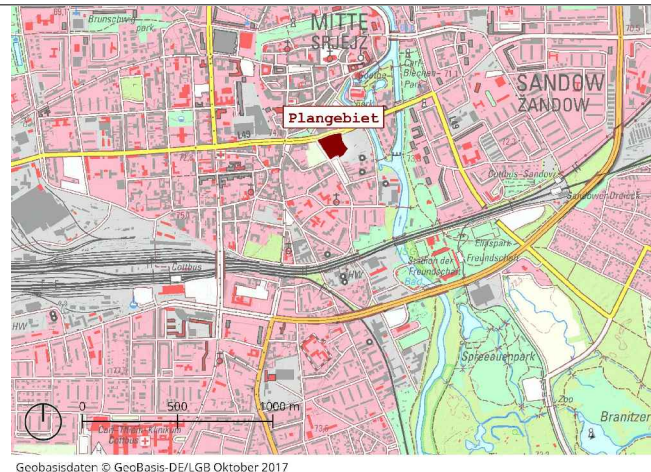
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des als „Urbanes Gebiet“ festgesetzten Baugebietes sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Einzelhandelsbetriebe mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment sind nur mit einer Verkaufsfläche von bis zu 350 m² zulässig.
- Im urbanen Gebiet ist im Erdgeschoss der Gebäude, die an die Franz-Mehring-Straße grenzen, an der Straßenseite eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig.
- Die Grundfläche (GR) von Tiefgaragen in einem Kellergeschoss und von ein-geschossigen Gebäudeteilen, deren Dach begehrbar und begrünt ist, ist bei der Ermittlung der GR nicht auf die zulässige GR anzurechnen.
- Von den im Baufeld 2 festgesetzten Maßen für die Teilflächen auf denen zwingend vier bis fünf, fünf bis sechs bzw. zwingend sechs Vollgeschosse festgesetzt sind, kann als Ausnahme um bis zu zwei Meter abgewichen werden.
- Innerhalb des Baufeldes 1 muss außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die Oberkante des Geländes eine Höhe von 72,1 m aufweisen.
- Innerhalb des Plangebietes dürfen als Ausnahme Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, die festgesetzte Untergrenze für die Zahl der Vollgeschosse unterschreiten.
- Im Plangebiet darf im letzten Obergeschoss von den festgesetzten Baulinien um bis zu 2,5 Meter abgewichen werden.
- Die innerhalb des Baugebietes festgesetzten Baulinien und Baugrenzen gelten nur für Vollgeschosse.

- Innerhalb der nicht überbauten Fläche zwischen der Briesmannstraße, der Franz-Mehring-Straße und der Enke-Fabrik sind Einfriedungen, Nebenanlagen, die Gebäude sind, Garagen und überdachte Stellplätze ebenerdig unzulässig.
- Innerhalb der nicht überbauten Fläche zwischen der Briesmannstraße, der Franz-Mehring-Straße und der Enke-Fabrik sind Strauchpflanzungen unzulässig.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in der Qualität Stammumfang mindestens 20 cm zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann parallel zur Straßenbegrenzungslinie bis zu 2 m abgewichen werden.
- Innerhalb der Planstraßen A und B sind insgesamt 15 Bäume in der Qualität Stammumfang mindestens 20 cm zu pflanzen.
- Innerhalb des Plangebietes sind Gebäude an der Franz-Mehring-Straße, an der Briesmannstraße sowie an der Planstraße A in den Bereichen, in denen Grundstückszufahrten unzulässig sind (Planzeichen 6.4 der PlanZV), in „geschlossener Bauweise“ im Sinne von § 22 BauNVO zu errichten.
- Zur Sicherung der notwendigen Wohnruhe in den schutzbedürftigen Innenräumen, sind die zur Franz-Mehring-Straße orientierten Außenwandflächen innerhalb der mit dem Planzeichen 15.6 der PlanZV gekennzeichneten Fläche mit einem resultierenden Schall-Dämm-Maß R' w,res von 37 bis 40 dB auszuführen.

HINWEIS

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



Stadt
Cottbus
Bebauungsplan Nr. M/7/102
„Franz-Mehring-Straße/
Briesmannstraße (Enkefabrik)“

Entwurf
Fassung März 2018

Plangeber
vertreten durch
Stadt Cottbus
Fachbereich Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Planungsbüro
WOLFF
architektur- stadt und dorfplanung
Bonnaskestr. 18/19 03044 Cottbus
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90
www.planungsbuero-wolff.de
info@planungsbuero-wolff.de

Platdatum: 23.03.2018, Plot-Blattgröße: ISO A3 (297,00 x 420,00 mm)