

Städtebaulicher Vertrag
zum
Bebauungsplanentwurf Nr. M/4/100
„Einkaufszentrum Stadtpromenade“

zwischen der Stadt Cottbus
 Neumarkt 5
 03046 Cottbus

vertreten durch den Oberbürgermeister
 Herrn Holger Kelch

- nachfolgend „Stadt Cottbus“ genannt

und

der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH
 Vorholzstraße 57
 14656 Brieselang

vertreten durch die Geschäftsführer
 Herrn René Becker
 Herrn Andreas Haas

- nachfolgend „EKZ GmbH“ genannt

Vorbemerkung

- 1) Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus hat in ihrer Sitzung am 28.10.2015 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes M/4/100 „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ beschlossen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung des Einkaufszentrums Stadtpromenade geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt diesem Vertrag als Anlage 1 bei.

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes M/4/100 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes M/4/56. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes M/4/100 überlagern in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes M/4/56 und treten bei Rechtskraft der Satzung an ihre Stelle.

Mit Stand 01.09.2016 liegt der Entwurf dieses Bebauungsplans (Anlage 2) zur Fassung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses vor. Er setzt im Wesentlichen Kerngebiete (MK 1 bis MK 3) nach § 7 BauNVO fest.

Im MK 1 plant die EKZ GmbH ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 5.900 m². Das MK 1 wird ausschließlich Grundstücke umfassen, die sich im Eigentum der EKZ GmbH befinden. Dazu hat die EKZ GmbH mit Kaufvertrag vom 08.09.2016 (Notar Dr. Jörg Plagemann, UR-Nr.) eine zuvor in kommunalem Eigentum befindliche Arrondierungsfläche erworben. Die übrigen Grundstücke des MK 1 befanden sich bereits im Eigentum der EKZ GmbH. Nach Vollzug des Kaufvertrages wird die EKZ GmbH sämtliche Grundstücke des MK 1 zu einem Baugrundstück auf einem Grundbuchblatt vereinigen.

- 2) Die EKZ GmbH hat am 18.12.2015 einen Bauantrag zur Errichtung des Einkaufszentrums bei der Bauordnungsbehörde der Stadt Cottbus eingereicht.
- 3) Um den Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung der Einzelhandelslandschaft der Cottbuser Innenstadt gerecht zu werden, hat die Stadt Cottbus ein Verträglichkeitsgutachten von der BBE Handelsberatung GmbH erstellen lassen, in dem die Gutachter zu dem Ergebnis kommen, dass die Umsetzung des Vorhabens der EKZ GmbH (MK 1) bei einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf 5.900 m² verträglich für die Entwicklung der Cottbuser Innenstadt ist. Die Gutachter empfehlen, die maximale Verkaufsflächenobergrenze bei 5.900 m² anzusetzen. Die Einhaltung dieser Verkaufsflächenobergrenze soll mit diesem Vertrag geregelt werden.
- 4) Die Stadt Cottbus und die EKZ GmbH sind sich darüber einig, dass dieser städtebauliche Vertrag die Planungshoheit der Stadt in keiner Weise einschränkt und kein Anspruch der EKZ GmbH auf die Aufstellung des Bebauungsplanes M/4/100 „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ begründet wird.

§ 1

Verkaufsflächenbegrenzung

- 1) Die EKZ GmbH verpflichtet sich, auf der in Anlage 2 als Kerngebiet MK1 festgesetzten Fläche eine Verkaufsfläche von insgesamt 5.900 m² („Gesamtverkaufsfläche“) nicht zu überschreiten und dies auch nicht Dritten zu gestatten.
- 2) Von den in Absatz 1 genannten 5.900 m² Gesamtverkaufsfläche entfallen mindestens 50% der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche auf Ladeneinheiten mit einer Verkaufsfläche oberhalb des Cottbuser Nachbarschaftsladens.
- 3) Von der in Absatz 1 genannten Verkaufsfläche entfallen ca. 2.000 m² Verkaufsfläche auf einen oder zwei großflächige Anbieter, gemäß BBE-Gutachten vorzugsweise aus den Branchenschwerpunkten Bekleidung/ persönliche Ausstattung /Sportartikel/Heimelektronik oder ähnliche, als zentrenrelevante Magnetbetriebe fungierende Anbieter.

§ 2

Bestellung einer Dienstbarkeit zum Vollzug der Verkaufsflächenbeschränkung

- 1) Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass die Verkaufsflächenobergrenze grundbuchlich gesichert wird.
- 2) Die EKZ GmbH bewilligt als Eigentümerin der mit dem Einkaufszentrum überbauten Grundstücke die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts ins Grundbuch:

Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt Cottbus in dem unter Einbeziehung der Flurstücke 161 bis 166, 270, 271, 318, 319, 322 der Flur 3 der Gemarkung Altstadt sowie auf den Flurstücken 61 bis 64, 99 bis 101, 168, 171 der Flur 17 der Gemarkung Altstadt sowie einschließlich der mit Kaufvertrag vom 08.09.2016 (Notar Dr. Jörg Plagemann, Urkundenrollennummer:) erworbenen Arrondierungsfläche geplanten Einkaufszentrum eine Verkaufsfläche von maximal 5.900 m² nicht zu überschreiten.

- 3) Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass die Eintragung der in Absatz 2) genannten Grunddienstbarkeit spätestens 4 Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung zur Errichtung des Einkaufszentrums durch die EKZ GmbH nachzuweisen ist.
- 4) Zur Absicherung der Eintragung der Grunddienstbarkeit nach Absatz 2) wird der Notar unverzüglich nach Unterzeichnung dieses Vertrages die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung zugunsten der Stadt Cottbus beim Grundbuchamt beantragen. Die Eintragung dieser Vormerkung ins Grundbuch stellt eine wesentliche Voraussetzung für die Fassung des Abwägungsbeschlusses zum Bebauungsplan M/4/100 „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ und damit zur Erteilung der Baugenehmigung für das Vorhaben „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ dar.
- 5) Der Notar wird beauftragt, den Grundbuchvollzug der Vereinbarungen nach Absatz 3) und 4) vorzunehmen. Eine einseitige Rücknahme dieser Grundbuchersuchen ist ausgeschlossen.
- 6) Die EKZ GmbH unterwirft sich hinsichtlich der Verpflichtung aus § 1 der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 VwVfG Bbg.

§ 3

Kostentragung

Alle aus § 2 dieses Vertrages entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Stadt Cottbus.

§ 4**Salvatorische Klausel**

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein, soll die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Das Gleiche gilt für Regelungslücken. Anstelle einer unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung einer Regelungslücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder gewollt hätten, falls sie dies bei Abschluss des Vertrages bedacht hätten.

Stadt Cottbus:

EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH

Cottbus, den

Brieselang, den

Holger Kelch

René Becker

Oberbürgermeister

Geschäftsführer

Andreas Haas

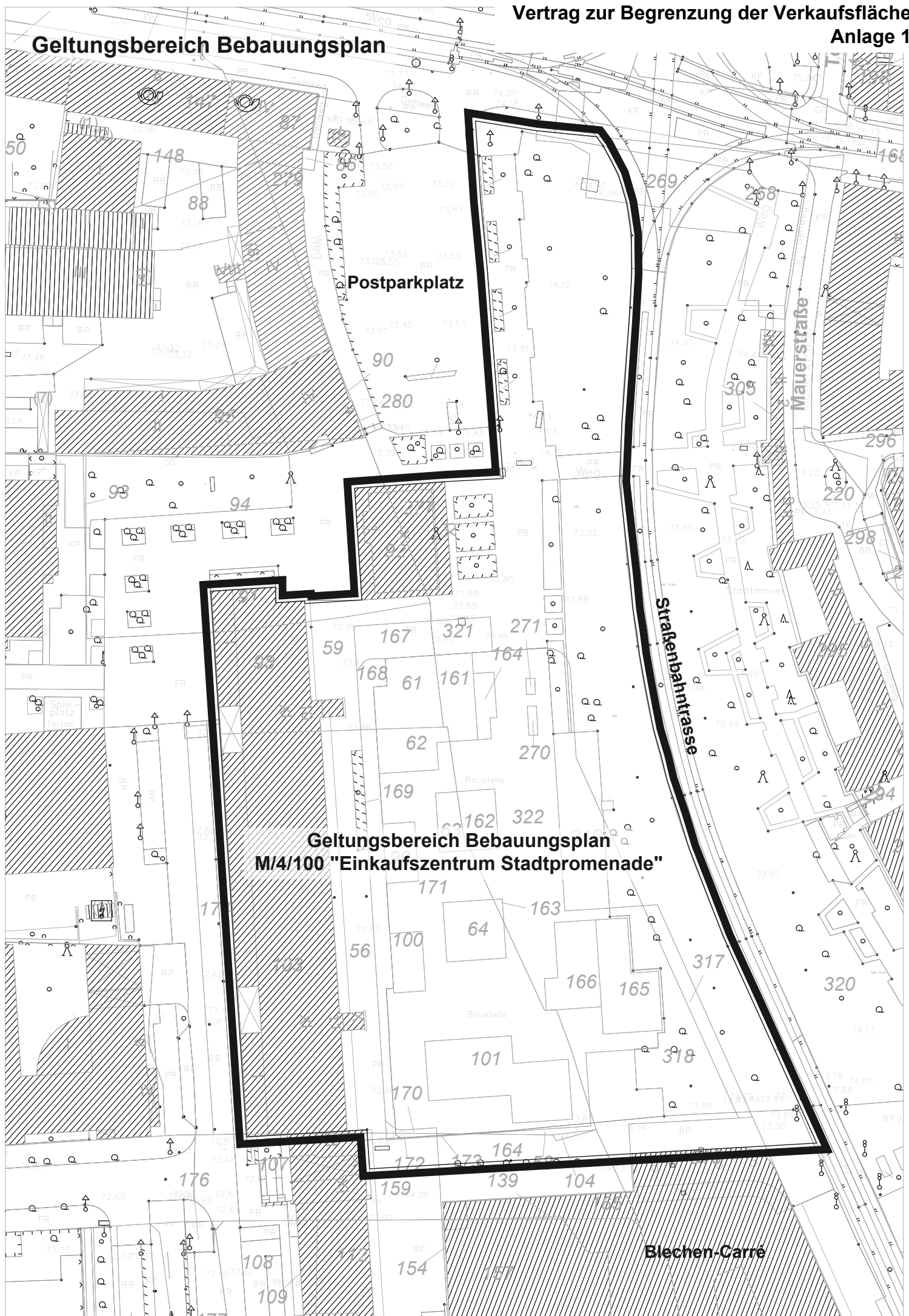
Geschäftsführer

Anlagen

Anlage 1: Geltungsbereich Bebauungsplan

Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplans M/4/100 „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ einschließlich Begründung mit Stand vom 01.09.2016

Geltungsbereich Bebauungsplan





STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Katastervermerk

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu berechnenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom 20.....

Cottbus, den.....
.....
(Unterschrift)

- Siegel-

Liegenschaftskarte des Fachbereiches Geoinformation und Liegenschaftskataster, Flur 3, Flur 17, Höhenbezug DHHN 92, Lagebezugssystem ETRS 89
Die Regelungen des Urheberrechtsgesetzes sind zu beachten.

Verfahrensvermerke

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Cottbus, den.....
.....
(Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

- Siegel-

Ausfertigung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus am gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen, wird hiermit ausfertigt.

Cottbus, den.....
.....
(Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

- Siegel-

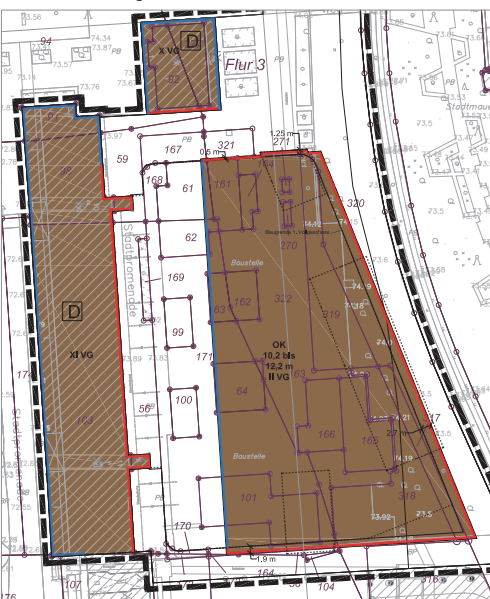
Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im „Amtsblatt für die Stadt Cottbus“ Nr. Jahrgang bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1-3 und Absatz 2 BauGB und § 214 Absatz 2a BauGB) gemäß § 215 Absatz 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB) gemäß § 44 Absatz 5 BauGB hingewiesen worden.

Cottbus, den.....
.....
(Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

- Siegel-

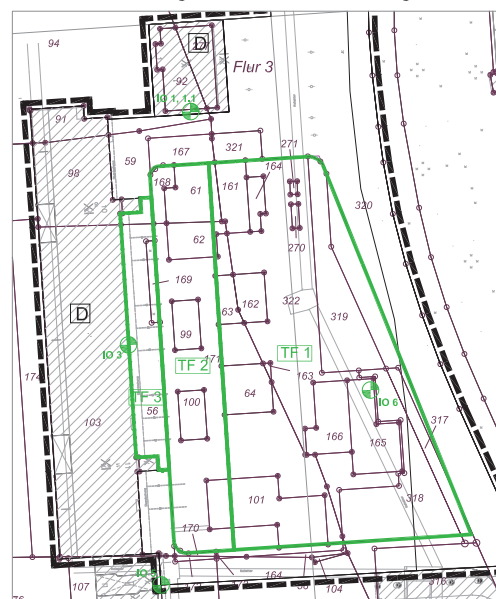
Nebenzeichnung 1: Baugrenzen und Baulinien für das II. Vollgeschoss



Nebenzeichnung 2: Baugrenzen und Baulinien oberhalb des II. Vollgeschosses



Nebenzeichnung 3: Übersicht: Flächenabgrenzung Immissionsschutz gemäß textl. Festsetzung 1.10



Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Städtebauliche Festsetzungen

1.1 Kerngebiet MK1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB sowie § 7 und § 1 Abs. 5-8 BauNVO)
In dem Kerngebiet mit der Bezeichnung MK1 sind Einzelhandelsbetriebe nur im ersten und zweiten Vollgeschoss zulässig. Im ersten Vollgeschoss sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Wohnungen können oberhalb des zweiten Vollgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden. Vergnügungsstätten, die nicht dem § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO entsprechen sowie Bordelle, bordellartige Betriebe, eigenständige Werbeanlagen als nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.2 Kerngebiete MK2 und MK3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB sowie § 8 und § 1 Abs. 5-8 BauNVO)
In den Kerngebieten mit den Bezeichnungen MK2 und MK3 sind Tankstellen, Bordelle, bordellartige Betriebe, eigenständige Werbeanlagen als nicht störende Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich im ersten Vollgeschoss des MK2 zulässig. Wohnungen können oberhalb des ersten Vollgeschosses zugelassen werden. Im MK2 sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses, im MK3 oberhalb des ersten Vollgeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen in dem mit ein und zwei Vollgeschossen festgesetzten Bereichen des Kerngebietes MK1 für erforderliche technische Anlagen auf einer Fläche von bis zu 300 m² um bis zu 1,50 m überschritten wird.

1.4 Überschreiten der Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
Im Kerngebiet MK1 bzw. hieran angrenzend können im Bereich der Flächen ABCD, IJLKM und NOPQR ausragende Dächer als hervortretende Gebäudeteile gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden, wenn eine lichte Höhe von mindestens 4,20 m eingehalten wird.

1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)
Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind mindestens 15 % der Fläche unversegelt anzulegen und zu begrünen. Insgesamt sind mindestens 15 Laubbäume (Sollärhochstämme/Hochstämme, 4x verpflanzt, StU, 16/18) als Baumreihe zu pflanzen und zu erhalten. Bestehende Bäume, die diese Qualität aufweisen, können angerechnet werden. Die zur Bindung und zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind bei Abgang zu ersetzen.

1.6 Ausschluss Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)
In den Kerngebieten mit den Bezeichnungen MK1, MK2 und MK3 sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

1.7 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB): Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK1 sind mindestens 1.500 m² der Dachfläche extensiv zu begrünen. Es ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm zu gewährleisten.

1.8 Pflanzmaßnahmen auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind mindestens 15 % der Fläche unversegelt anzulegen und zu begrünen. Insgesamt sind mindestens 15 Laubbäume (Sollärhochstämme/Hochstämme, 4x verpflanzt, StU, 16/18) als Baumreihe zu pflanzen und zu erhalten. Bestehende Bäume, die diese Qualität aufweisen, können angerechnet werden. Die zur Bindung und zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind bei Abgang zu ersetzen.

1.9 Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Im Kerngebiet MK1 sind vier "Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartiere" und eine Nisthilfe "Springkolonie mit 3 Brutkammern" in Gebäuden oberhalb des Erdgeschosses zu integrieren.

1.10 Gliederung der Kerngebiete nach Eigenschaften: Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In den gekennzeichneten Teilen der Kerngebiete MK1 und MK2 sind nur solche Anlagen zulässig, deren immissionswirksames Emissionskontingent L_{eq} die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel für eine gemittelte Schallemission nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente L_{eq} erfolgt nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung". Der Nachweis hat sich grundsätzlich auf die angegebenen maßgebenden Immissionsorte IO zu beziehen. Es ist zusätzlich, die vorgegebenen Emissionskontingente L_{eq} der Teilflächen TF 1 bis TF 3 in Einzelfällen unter Beachtung der aus dem Gesamtkontingent resultierenden Immissionsrichtwertanteile umzuverteilen.

Teilfläche	Emissionskontingent L _{eq} (dB/m²) tags / nachts	Nachweisbezug maßgeblicher Immissionsort IO
TF 1	53 / 38	IO 1 2. Obergeschoss, 6 m IO 1.1 4. Obergeschoss, 14 m IO 3 3. Obergeschoss, 14 m IO 5 3. Obergeschoss, 14 m IO 6 2. Obergeschoss, 12 m
TF 2	59 / 44	
TF 3	45 / 32	

Für die Immissionsorte IO 1, IO 1.1 und IO 5 gelten ein um die in der Tabelle 2 genannten Zusatzkontingente erhöhtes Emissionskontingent (Nachweis über Einzelfallprüfung im Genehmigungsverfahren).

Tabelle 2 Zusatzkontingent in dB

Immissionsort	Zusatzkontingent
IO 1	10
IO 1.1	10
IO 5	4

Immissionsorte: IO 1, IO 1.1 - Berliner Platz 1, IO 3 - Stadtprom. 10, IO 5 - Stadtprom. 12, IO 6 - Kerngebiet MK1

1.11 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Für die naturzufällige Kompensation der möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Entseglung und Begrünung einer 2.182 m² großen Fläche, Gemarkung Schmellwitz, Flur 71, Flurstück 684 (teilweise) außerhalb des Bebauungsplans durch die Stadt Cottbus sicherzustellen. Die Maßnahme wird vollständig den Eingriffen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung des Bebauungsplans zugeordnet.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Öffentliche Bauvorschrift: Werbeanlagen

In den Kerngebieten MK1 und MK2 sind Werbeanlagen ausschließlich im Bereich des ersten Vollgeschosses und nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Im Kerngebiet MK2 können Werbeanlagen ausnahmsweise auch oberhalb des ersten Vollgeschosses zugelassen werden. Im Kerngebiet MK3 sind Werbeanlagen unzulässig.

2.2 Öffentliche Bauvorschrift: Dachform

Im Kerngebiet sind die Dächer als Flachdächer mit einer Dachneigung von unter 6 Grad auszubilden. Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK1 ist an den oberen Abschlüssen der Außenwände eine horizontal verlaufende Attika auszubilden, deren absolute Höhe oberhalb des höchsten Punktes der jeweiligen Dachhaut liegt.

2.3 Öffentliche Bauvorschrift: Fassadenöffnungen

Zwischen den Punkten G und H ist die Fassadenfläche des ersten Vollgeschosses zu mindestens 70% als Schaufensterfassade zu erstellen. Die Verwendung von verspiegelm Glas ist unzulässig.

3. Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Bodendenkmal: Der östliche Bereich des Plangebietes berührt das Bodendenkmal „Mittelalterlicher Stadtkern von Cottbus, Fpl. 22“, hier die Stadtbefestigungsanlagen (Stadtmauer und Stadtgraben). Die Regelungen des BbgDSchG sind zu beachten.

3.2 Baudenkmale: Das gesamte Plangebiet ist Bestandteil des „Denkmalensembles Stadtpromenade: Stadtpromenade, zwischen Karl-Liebknecht-Straße und Berliner Platz mit den Objekten: Warenhaus, Punkthochhaus Am Turm, Volksbuchhandel, Gaststätte, Wohnscheibe, Punkthochhaus Berliner Platz und Stadthalle und Hotel“. Die Regelungen des BbgDSchG sind zu beachten.

4. Hinweise

4.1 BauNVO: Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

4.2 Sanierungsgebiet: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Modellstadt Cottbus-Innenstadt".

4.3 Einzelhandelsverträglichkeit: Für die Sicherstellung einer Verträglichkeit der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Kerngebiet ist über sonstige Maßnahmen (vertragliche Regelungen, Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Cottbus) dauerhaft sicherzustellen, dass in dem Kerngebiet MK1 eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 5.900 m² nicht überschritten wird.

4.4 Außerkräfttreten des bisherigen Planungsrechts: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

4.5 Artenschutz: Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind die Maßnahmen der textlichen Festsetzung 1.9 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die Integration der Nisthilfen muss bereits bei der Planung der Gebäude im MK1 berücksichtigt werden.

4.6 Immissionsschutz: Die in der textlichen Festsetzung 1.10 zum Immissionsschutz in Bezug genommene DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ kann im Fachbereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Cottbus, Technisches Rathaus, Karl-Marx-Str. 67, Zimmer 4.068 während der öffentlichen Sprechstunden eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MK1 Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
mit Baugabelnummer, i.V.m. textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bezug: Baugabel

1,0 Grundflächenzahl (GRZ)
als Höchstmaß

Bezug: überbaubare Grundstücksfläche, Baukörperausweisung

III VG Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß

OK 18,0 m Oberkante baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in m über festgesetztem Bezugspunkt i.V.m. textlicher Festsetzung 1.3

74.2 festgesetzter Bezugspunkt in Meter über NHN

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

B Baugrenze (§ 23 BauNVO)

B Baulinie (§ 23 BauNVO)
i.V.m. textlicher Festsetzung 1.4

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

B Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung i.V.m. textlicher Festsetzung 1.8

B Zweckbestimmung: Fußgänger- und Radwegebereich

Bindung und Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

B Bindung und Erhalt von Einzelbäumen

Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

B Mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen

Sonstige Planzeichen

B Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB) 12,8 m Vermaßung in Meter

B Abgrenzung unterschiedlicher Baugelände

B Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten i.V.m. textlicher Fests. 1.10 **IO 5** Nachweisorte Immissionen

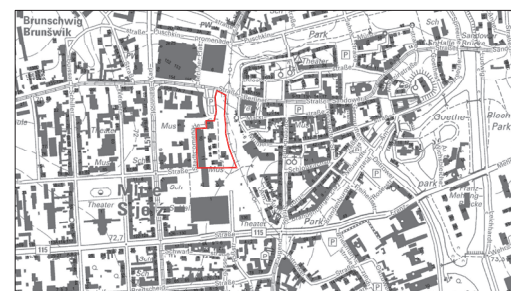
B Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße (Höhen OK und Vollgeschosse VG)

B Hinweis auf Abgrenzung unterschiedlicher Baugrenzen und Baulinien in Nebenzeichnungen

B Bezeichnung von Teilgebieten, Bereichen, Linien über Punkte i.V.m. textlichen Festsetzungen 1.4, 1.5 und 2.3

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

B Eingetragenes Bodendenkmal **D** Gebäude des eingetragenen Denkmalensembles



Stadt Cottbus

Bebauungsplan M/4/100

„Einkaufszentrum Stadtpromenade“

Satzungsexemplar
1. September 2016

Maßstab 1:1.000 (DIN A1)

Mitteilung: Planungsgruppe STADT + DORF, 10785 Berlin, Telefon 030-264923-0, www.pggruppe.de



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ