



SO 1
GRZ 0,9
GFZ 1,0
OK_{max} 14m
HB 83,5m

SO 2
GRZ 0,9
GFZ 1,0
OK_{max} 14m
HB 85,5m

PFLANZLISTE

Pflanzenliste 1 (Bäume)
Deutscher Name
Feldahorn
Thüringische Säulen-Eberesche

Gleditsie / Lederhülsenbaum (domlos)
Ungarische Eiche

Pflanzenliste 2 (Sträucher)
Deutscher Name
Felsenbirne, Kupfer-Kornelkirsche
Kirschlorbeer
Weide, Frühlings-Weide, Gewöhnliche (1)
Weide, Kübler-Weide, Purpur-Weide, Sal-

Botanischer Name
Acer campestre
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'
Gleditsia triacanthos (domlos)
Quercus frainetto

Botanischer Name
Amelanchier lamarckii
Cornus mas
Prunus cerasifera
Weide, Frühlings-Weide, Gewöhnliche (1)
Weide, Kübler-Weide, Purpur-Weide, Sal-

Mittelhohe Sträucher
Berberitze, Gewöhnliche
Faulbaum, Gewöhnlicher
Hartrieel, Roter
Heckenkirsche, Gewöhnliche
Holunder, Schwarzer
Hortensie, Rispent
Kreuzdorn, Echter
Liguster, Gewöhnlicher
Liguster, Gold-
Perückenstrauch, Roter
Pfaffenhütchen
Rose, Wein-
Rose, Filz-
Rose, Hunds-
Rose, Hecken-
Pfeifenstrauch, Europäische
Schneeball, Gewöhnlicher
Sommerflieder, Chinesischer
Sommerflieder, Japanischer
Sommerflieder, Schmalblättriger
Vogelkirsche/Vogelbeere
Wacholder, Gewöhnlicher
Weißdorn, Eingriffeliger
Weißdorn, Zweigriffeliger

Kleinsträucher
Barblume, Graublättrige
Birn, Zwerg-Felsen
Brombeere
Efeu, Strauch- (1) (2)
Himbeere, Zimt-
Johannisbeere, Blut-
Johanniskraut, Dornblütiges (2)
Johanniskraut, Duft- (2)
Johanniskraut, Großblumiges- (2)

Botanischer Name
Berberis vulgaris
Rhamnus frangula
Cornus sanguinea
Lonicera xylosteum
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Hydrangea paniculata
Rhamnus catharticus
Ligustrum vulgare
Ligustrum, ovalifolium
Cotinus coccinea
Euonymus europaeus
Rosa rugifolia
Rosa tomentosa
Rosa canina
Rosa corymbifera
Philadelphus coronarius
Viburnum opulus
Buddleja nana
Buddleja japonica
Buddleja alternifolia
Prunus avium
Juniperus communis
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata

Botanischer Name
Caryopteris incana
Amelanchier ovalis
Rubus fruticosus
Hedera helix arborescens
Rubus odoratus
Ribes sanguineum
Hypericum hircinum
Hypericum hircinum
Hypericum 'Hidcote'

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Sonstigen Sondergebiet sind innerhalb der Teilfläche SO 1 folgende Arten von Einzelhandelsbetrieben allgemein zulässig
 - Bau- und / oder Gartenfachmärkte
- Im Sonstigen Sondergebiet sind innerhalb der Teilfläche SO 2 folgende Arten von Einzelhandelsbetrieben allgemein zulässig
 - Selbstbedienungs- Warenhäuser mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf mindestens 70% seiner Verkaufsfläche
 - Nutzung des Mall-Bereiches als temporäre Verkaufszone
- Im Sonstigen Sondergebiet sind innerhalb der Teilflächen SO 1 und SO 2 folgende Arten von Einzelhandelsbetrieben allgemein zulässig
 - Sonstige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment „Lebensmittel und Getränke“ in der Form eines „Discounters“ mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200 m² und einem Randsortiment von bis zu 10% der Verkaufsfläche
 - Fachmärkte mit einem Hauptsortiment an Drogeriewaren, einer Verkaufsfläche bis zu 800 m² und einem Randsortiment von bis zu 10% der Verkaufsfläche
 - Fachmärkte mit einem Sortiment an Bekleidung und einer Verkaufsfläche größer als 300 m²
 - Fachmärkte mit einem Sortiment an Schuhe/ Lederwaren und einer Verkaufsfläche größer als 300 m²
 - Fachmärkte mit einem Sortiment an Heimtierbedarf und einer Verkaufsfläche größer als 300 m²
 - Fachmärkte mit einem Sortiment an Sportartikel/ Fahrrad/ Camping und einer Verkaufsfläche größer als 300 m²
 - sonstige Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche größer als 300 m² und einem nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiment auf mindestens 90% der Verkaufsfläche
 - Fachgeschäfte mit einer Verkaufsfläche jeweils unter 300 m²
- Im Sonstigen Sondergebiet sind als Ausnahme
 - Sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment „Lebensmittel und Getränke“ in der Form eines „Supermarktes“ mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.500 m² und einem Randsortiment von bis zu 10% der Verkaufsfläche,
 - Fachmärkte für „Consumer Electronics“zulässig, wenn keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind.
- Im Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind:
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks
 - Geschäfts- und Büroräume
 - Anlagen für sportliche und soziale Zweckeallgemein zulässig.
- Im Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind
 - sonstige nicht wesentlich störende Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, die in einem Bezug zum Einkaufen stehen
 - Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke
 - und Tankstellennur als Ausnahme zulässig.
- Das Verhältnis der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums zur Größe der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO darf insgesamt den Wert von 0,3733 nicht überschreiten.
- Das Verhältnis der Verkaufsflächengröße je Nutzungsart zur jeweiligen Größe der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO darf für die allgemein zulässigen Nutzungsarten die nachfolgend aufgeführten Verhältniszahlen nicht überschreiten

SB-Warenhaus	0,0592
Lebensmittel-Discounter	0,0100
Drogenfachmärkte	0,0067
Fachmärkte Bekleidung	0,0646
Fachmärkte Schuhe / Lederwaren	0,0175
Fachmärkte Heimtierbedarf	0,0067
Fachmärkte Sportartikel / Fahrrad / Camping	0,0167
Bau- und / oder Gartenfachmärkte	0,0883
sonstige Fachmärkte mit jeweils über 300 m ² Verkaufsfläche	0,0263
Kleine Fachgeschäfte	0,0342
Mall-Bereich	0,0433
- Als Ausnahme ist für die Nutzungsart „Lebensmittel-Discounter“ bzw. „Supermarkt“ ein Verhältnis der Verkaufsflächengröße zur jeweiligen Größe der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO von insgesamt 0,0125 zulässig, wenn keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind.
- Für die als Ausnahme zulässige Nutzungsart „Fachmärkte für Consumer Electronics“ ist ein Verhältnis der Verkaufsflächengröße zur jeweiligen Größe der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO von insgesamt 0,0233 als Ausnahme zulässig.
- Innerhalb des Sondergebietes sind nur Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, allgemein zulässig.
- Das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos z. B. über Mulden, Rigolen oder sonstige Sickeranlagen oder auf Flächen mit einer natürlichen Vegetation zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird. (§ 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 4 BauGB)
- Innerhalb des Sondergebietes sind mindestens 70% der Dachfläche von Gebäuden mit Dachneigungen, die geringer als 20% sind, dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen sind die Flächen, die für sonstige technische Einrichtungen, wie Solaranlagen, Klima- oder Lüftungsanlagen, Dachflächenfenster, Oberlichter o. dgl. genutzt werden. Die Eingrünung hat durch Ansaat mit einer Gras-Kräutermischung oder Sedum-Sprossen-Ansaat (alternativ gem. Pflanzliste) auf einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Außenwandflächen, die in einer Breite von mehr als 10 m über die gesamte Höhe der Außenwand, ohne Fenster oder ohne andere Öffnungen sind, sind mit selbst kletternden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind parallel zur Fassade untereinander in einem Abstand von maximal einem Meter zu pflanzen. Zu verwenden sind Pflanzen der Pflanzliste. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

KOORDINATEN (ETRS 89 UTM-Zone 33-N)

Baugrenze		
Koordinaten-bezeichnung	Ostwert	Nordwert
01	452.962,923	5.730.006,872
02	453.000,580	5.730.002,542
03	453.261,501	5.729.932,992
04	452.987,466	5.729.821,316
05	453.067,849	5.729.696,452

NACHRICHTLICHE ÜBERHAHMEN

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III der Wasserfassung Sachsendorf.

Innerhalb des B-Plangebietes befinden sich Bäume, die aufgrund der Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus (CBSchS) geschützt sind.

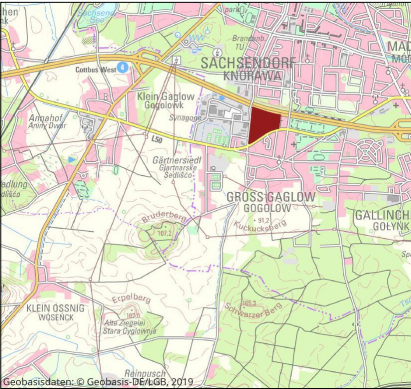
HINWEISE

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

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
- SO** Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" (gem. § 11 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze Hauptgebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 23 BauNVO)
- Baugrenze Nebengebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 23 BauNVO)
- GRZ** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
- GFZ** Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
- OK_{max}** Höhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
- HB** Höhenbezug in Meter über DHHN 92 (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Verkehrsflächen
- Str** Straßenbegleitgrün
- ÖV** Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- PV** Private Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Ein** Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Fl** Fläche für den Kundenparkplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Grünflächen
- ÖG** Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Str-Grün** Straßenbegleitgrün
- sonstige Planzeichen
- SO 1** Bezeichnung der Teilflächen des Sondergebietes
- 12,5** Bemaßung in Metern
- 03** Koordinatenbezeichnung



Stadt
Cottbus/Chóšebuz

Bebauungsplan
"Einkaufszentrum Lausitz-Park"

Vorentwurf
Fassung September 2021

Stadt Cottbus
Fachbereich Stadtentwicklung

Karl - Marx - Straße 69
03046 Cottbus

