

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Urbanes Gebiet**
- 1.1.1 Im Urbanen Gebiet MU 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nur bis maximal 300 qm Verkaufsfläche zulässig (Cottbuser Nachbarschaftsläden).
- 1.1.2 Im Urbanen Gebiet MU 1 sind Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 Sondergebiete**
- 1.2.1 Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelleinzelhandel“ dient der Unterbringung eines Lebensmittel-Vollsortimenters sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen.
- 1.2.2 Im Sondergebiet SO 1 ist folgende Nutzung zulässig:
- Lebensmittel-Vollsortimenter (einschließlich Konzessionsäre) mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.500 qm und maximal 1.800 qm, zentrenrelevante Sortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche als Randsortimente zulässig
- 1.2.3 Das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum Schweriner Straße“, bestehend aus den Teilsondergebieten SO 2a und SO 2b dient der wohnortnahen Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie den zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen.
- 1.2.4 Im Sondergebiet SO 2a sind folgende Nutzungen zulässig:
- Lebensmittelkutter (einschließlich Konzessionsäre) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 850 qm, bis zu einer maximalen Verkaufsflächenkennziffer (VKZ) von 0,1523 für nahversorgungsrelevante Sortimente und einer maximalen Verkaufsflächenkennziffer (VKZ) von 0,0169 für zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente
 - Drogeriemärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 qm, bis zu einer maximalen Verkaufsflächenkennziffer (VKZ) von 0,1045 für nahversorgungsrelevante Sortimente und einer maximalen Verkaufsflächenkennziffer (VKZ) von 0,0448 für zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente
 - die Verkaufsflächenkennziffer (VKZ) bezieht sich auf die Größe des Baugrundstückes gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Größe des Baugrundstückes entspricht 0,022 qm

- 1.2.5 Im Sondergebiet SO 2b sind folgende Nutzungen zulässig:
- Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke
 - Dienstleistungsbetriebe
 - Betriebe der Schank- und Speisewirtschaft
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis maximal 300 qm Verkaufsfläche (Cottbuser Nachbarschaftsläden)
- 1.2.6 Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmen sich nach der ortsspezifischen Sortimentsliste („Cottbuser Liste“).

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Im Sondergebiet SO 2a ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 zulässig.

- 2.2 Im Urbanen Gebiet MU 1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 zulässig.

- 2.3 Als Gebäudeoberkante (OK) gilt der höchste Punkt der baulichen Anlage. Untergeordnete technische Ausbauten, wie Schornsteine und Lüftungsanlagen sind oberhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante ausnahmsweise zulässig.

- 3. Stellplätze**
- 3.1 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2a sind Stellplätze außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (St) unzulässig.

- 4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz**
- 4.1 Im Urbanen Gebiet MU 1 müssen an Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, die in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (Siehe zeichnerische Festsetzungen) liegen, Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen durchgeführt werden. Nach DIN 4109 Ausgabe 1989 sind in Abhängigkeit von den Lärmpegelbereichen nachstehende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen raumtabhängig auszuführen.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich ¹⁾	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Bettenräume in Krankenzustalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts-räume u.ä.	Büroräume u.ä.
1	I	48(A) bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 66	40	35	30
4	IV	68 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	55	50	50
7	VIII	≥ 80	60	55	50

¹⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
²⁾ Die Lärmpegelbereiche gelten nur zur Auslegung von Schallschutzmaßnahmen für den Tagesschall.

Die Lärmpegelbereiche (LPB) beschreiben einen maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tagesschall. Für nachgeschützte Räume (Kinderzimmer, Schlafräume) sind die, in der Tabelle ausgewiesenen, erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße R_{w,ext} um 3 dB zu erhöhen. Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind mit dem Lüftungskonzept abzustimmen.

GRÜNRÖDERISCHE FESTSETZUNGEN

- 5.1 Baugebiete**
- 5.1.1 In allen Baugebieten sind die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB mit Rasensaat oder mit Stauden und Gehölzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 5.1.2 In allen Sondergebieten sind mindestens 75% der Fläche eines jeden Daches von neu zu errichtenden Gebäuden extensiv zu begrünen. Die Substratdicke muss mindestens 10 cm betragen.

5.2 Stellplätze

- 5.2.1 Bei der erstmaligen Herstellung von Stellplätzen ist je fünf Stellplätze ein mittel- oder großkroniger Laubbaum (STU 16/18) zu pflanzen, zu erhalten und mit mindestens vier Sträuchern oder bodendeckenden Stauden zu unterpflanzen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 6.1 Werbeanlagen**
- 6.1.1 In allen Baugebieten sind unzulässig:
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
 - Werbeanlagen die mechanisch bewegt werden
 - Werbeanlagen mit akustischen oder elektronischen Medien
 - Fremdwerbung
- 6.1.2 In allen Baugebieten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig:
- Werbeanlagen auf oder oberhalb von Gebäuden
- 6.1.3 In allen Baugebieten sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von maximal 3,5 m über Geländeoberkante, bezogen auf den im betreffenden Baugebiet festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig. Die Werbefläche darf auf jeder Seite der Werbeanlage 10 qm nicht überschreiten.
- 6.1.4 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2a sind darüber hinaus zulässig:
- je Sondergebiet ein freistehender Werbeträger (Pylon) mit einer Höhe von maximal 10,0 m, bezogen auf den im betreffenden Sondergebiet festgesetzten Höhenbezugspunkt
 - je Sondergebiet drei Fahnenmasten mit einer baulichen Höhe von je maximal 8,0 m, bezogen auf den im betreffenden Sondergebiet festgesetzten Höhenbezugspunkt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Sanierte Altlastenfläche im Sondergebiet SO 1

Auf der mittels Umgrenzung in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, besteht eine sanierte Altlast, die als solche im Altlastenkataster geführt wird. Trotz Sanierung der Hauptschadensbereiche ist es nicht ausgeschlossen, dass auf der Fläche Schadstoffanreicherungen verblieben sind.

HINWEISE

Hinweise zum Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelungen der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Hinweise zu Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen – Sondergebiet SO 1

Im Zusammenhang mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz, sind folgende Hinweise für das Sondergebiet SO 1 zu berücksichtigen:

- als bauliche Vorkehrung zum Schutz vor Lärmimmissionen ist der Anlieferbereich mit einer Einhausung, deren Außenbauteile ein mittleres Schalldämmmaß R_w = 30 dB aufweisen, auszuführen
- jede einzelne Anlage der Lüftungs- und Kühltchnik (Rückkühler, Lüftungsöffnungen, Kälteaggregat) soll so ausgelegt sein, dass ihr Immissionsanteil wenigstens 10 dB(A) unter dem für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Immissionsrichtwert in Höhe von L_{r,tag/Nacht} = 55/40 dB(A) liegt, maßgeblich ist das der technischen Anlage nächstgelegene Wohngebäude
- als organisatorische Vorkehrung zum Schutz vor Lärmimmissionen ist die nutzbare Stellplatzfläche im Nachtzeitraum (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) auf die mittels Planschreib (St_{Nacht}) dargestellte Fläche zu beschränken

Hinweise zu Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen – Sondergebiet SO 2a

Im Zusammenhang mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz, sind folgende Hinweise für das Sondergebiet SO 2a zu berücksichtigen:

- der Betrieb einschließlich der Belieferung der Einzelhandelseinrichtungen ist im Nachtzeitraum (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) unzulässig
- jede einzelne Anlage der Lüftungs- und Kühltchnik (Rückkühler, Lüftungsöffnungen, Kälteaggregat) soll so ausgelegt sein, dass ihr Immissionsanteil wenigstens 10 dB(A) unter dem für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Immissionsrichtwert in Höhe von L_{r,tag/Nacht} = 55/40 dB(A) liegt, maßgeblich ist das der technischen Anlage nächstgelegene Wohngebäude
- es sind lärmarme Einkaufswagen mit Kantenschutz, Korbklappendämpfer und SoftDrive-Rollen zu verwenden

Hinweis zum Immissionsschutz

Die in der textlichen Festsetzung 4.1 zum Immissionsschutz in Bezug genommene DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe 1989 kann im Fachbereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Cottbus, Technische Rathaus, Karl-Marx-Str. 67, Zimmer 4.068 während der öffentlichen Sprechstunden eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) – in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl./16, Nr. 14), geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 22 S.13) und Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 25 S.1)

Bundesnaturschutzgesetz – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) – in der Fassung vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl./16, [Nr. 5])

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl./04, [Nr. 09], S. 215)

Planzeichenerklärung

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO)
- 1,6 Geschossflächenzahl – GFZ (§ 20 BauNVO)
- III–IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

- OK 80,00 m ü. NHN Gebäudeoberkante als Höchstmaß in Metern über NHN (§ 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Gasregelanlage

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten
- Festsetzung zum Lärmpegelbereich III (i.V.m. textlicher Festsetzung 4.1)
- Festsetzung zum Lärmpegelbereich IV (i.V.m. textlicher Festsetzung 4.1)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (i.V.m. textlicher Festsetzung 3.1)
- Festsetzung der Höhenlage in Metern über Normalhöhennull (NHN) (i.V.m. textlicher Festsetzungen 6.1.3 und 6.1.4)

KENNZEICHNUNGEN

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind – ehem. Gaswerk (sanierte Altlastenfläche)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Einzelanlagen (unbewegl. Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

HINWEISE

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (i.V.m. Hinweisen zum Schutz gegen Schallimmissionen – SO 1)

Planzeichnung



PLANUNTERLAGE (ohne Festsetzungscharakter)

- II Vorhandene Bebauung mit der Anzahl der Vollgeschosse
- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- 48 Flurstücksnr.
- Höhenangaben in Metern über NHN
- Straßen
- Böschung
- sonstige Abgrenzung

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom

Cottbus, den Siegelabdruck Unterschrift
Dipl.-Ing. Hagen Strese und Dipl.-Ing. Jörg Rehs, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan W/39, 46/107 „Laisitzer Straße/Schweriner Straße“ der Stadt Cottbus in der Fassung vom am gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Cottbus, den Siegelabdruck Unterschrift

Ausfertigungsvermerk

Die Satzung über den Bebauungsplan W/39, 46/107 „Laisitzer Straße/Schweriner Straße“ der Stadt Cottbus in der Fassung vom, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausfertigt.

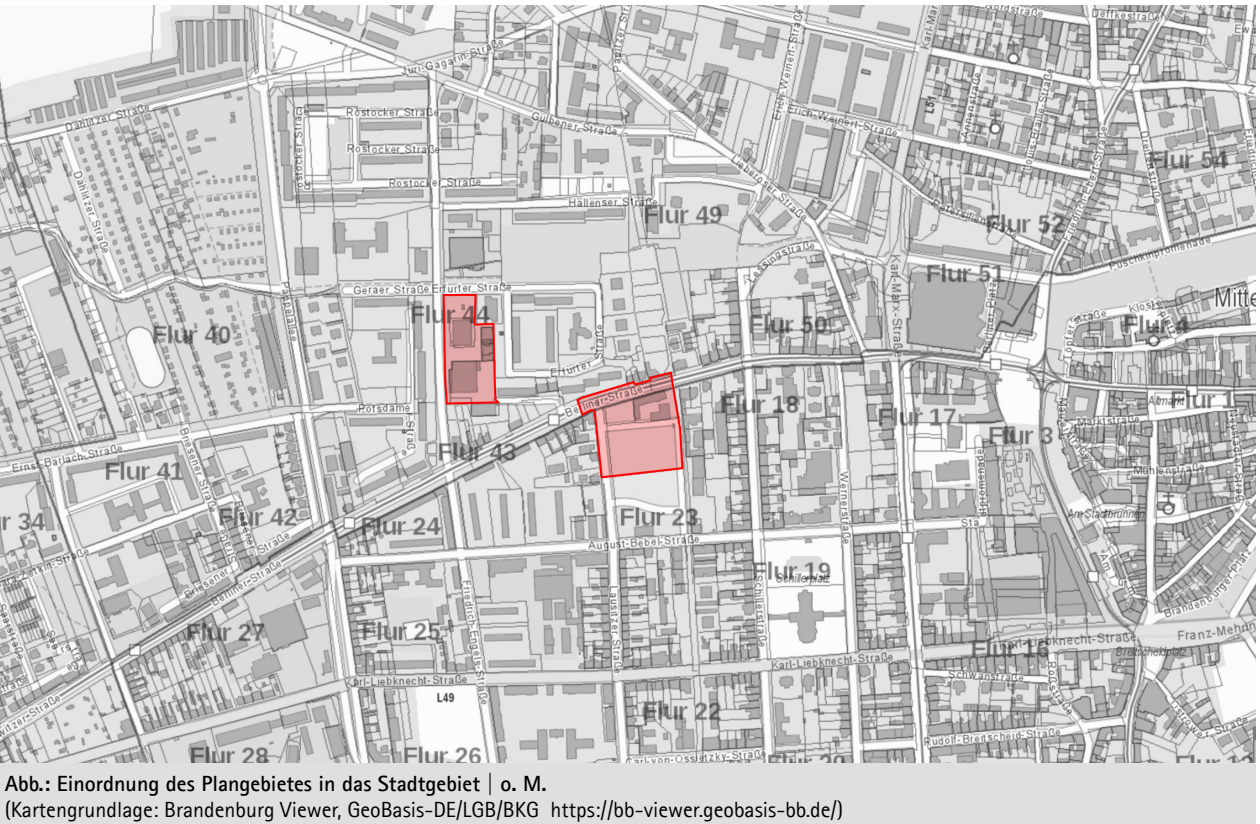
Cottbus, den Siegelabdruck Unterschrift

Bekanntmachungsvermerk

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 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 am im Amtsblatt Nr. der Stadt Cottbus ortsüblich 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 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 und Abs. 2 BauGB) gem. § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) gem. § 44 Abs. 5 BauGB hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.

Cottbus, den Siegelabdruck Unterschrift



Titel:
Bebauungsplan W/39, 46/107 der Stadt Cottbus „Laisitzer Straße/Schweriner Straße“

Plangeber:
Stadt Cottbus
Am Neumarkt 5
03046 Cottbus



Auftragnehmer:
mayerwittig Architekten und Stadtplaner GbR
Hubertstraße 7
03044 Cottbus
Tel. 03 55 / 28 91 34 0
E-Mail kontakt@mayerwittig.de

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN

Datum
12.11.2018

Maßstab
1:1.000

Plangröße
1.189 x 594 mm

Gezeichnet
ML