

STADT COTTBUS



Bebauungsvorschriften
zum Bebauungsplan (Planteil B)
Albert-Zimmermann-Kaserne
NR. N/49/49

(1.Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB)

Planfassung vom: September 2004 (Satzungsbeschluss)

Plangeber: Stadt Cottbus
Baudezernat/ Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung,

Thiele/Amtsleiter

1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bilden:

1. **Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141, 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl I S. 1359).**
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl I S. 466).
3. Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990
4. **Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 26. Mai 2004 (GVBl I S. 350)**

2 Bauliche Nutzung

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

2.1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

2.1.1.1

Auf den Grundstücken innerhalb der Baufelder sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Gewerbebetriebe und gewerbliche Anlagen, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig, wenn deren Schallemissionen die festgelegten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) tagsüber (6-22 Uhr) und nachts (22-6 Uhr) nicht überschreiten. Die zulässigen IFSP-Werte für die einzelnen Teilflächen sind dem Planteil A (Nutzungsschablone) zu entnehmen.

2.1.1.2

Abgesehen von den durch IFSP geregelten Schallemissionen dürfen in den Gewerbegebieten nur solche nach § 8 BauNVO 1990 regelmäßig zulässigen Anlagen errichtet und betrieben werden, die im Hinblick auf ihre sonstigen Emissionen in Richtung des benachbarten Wohngebiets den Abstandsklassen der Abstandsleitlinie des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg vom 6. Juni 1995 (Abl. Bgb. S. 590) entsprechen. Die maßgeblichen Abstände sind dem Planteil A zu entnehmen. Auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise auch Gewerbebetriebe und gewerbliche Anlagen anderer Abstandsklassen zugelassen werden, wenn durch technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen gewährleistet wird, dass in der Nachbarschaft keine erheblichen Belästigungen auftreten können.

(gem. § 1 Abs. 3, 4, 5 und 6 BauNVO)

2.1.1.3

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

2.1.1.4

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig.

(gem. § 1 Abs. 3 und 6 BauNVO)

2.1.1.5

Ausnahmsweise können im Bereich des Gewerbegebietes GE 1, abweichend von der Festsetzung 2.1.1.4, Vergnügungsstätten zugelassen werden. (§ 8 Abs. 3 BauNVO)

2.1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

2.1.2.1

Auf den Grundstücken innerhalb der Baufelder sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Weiterhin zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(gem. § 6 Abs. 2 BauNVO)

2.1.2.2

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

(gem. § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauNVO)

2.1.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2, Satz 1 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden, wenn von Ihnen keine Beeinträchtigungen der zugelassenen Nutzungen des Baugebietes ausgehen. Dies gilt ebenfalls für Anlagen für erneuerbare Energien. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung als Nebenanlagen werden ausgeschlossen.

(gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

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

2.2.1

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Grundflächenzahl festgesetzt (§§ 16, 17 und 19 BauNVO).

2.2.2

Die Grundflächenzahl wird entsprechend Planteil A (Nutzungsschablone) jeweils als Obergrenze festgesetzt (§§ 17 und 19 BauNVO).

2.2.3

Die Höhe baulicher Anlagen wird als zulässige Gebäudehöhe entsprechend Planteil A festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist die Firsthöhe, bei Flachdächern die Oberkante Attika (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

2.2.4

Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe können ausnahmsweise für Sonderbauwerke und -bauteile aufgrund deren besonderer Zweckbestimmung (z.B. Abgas- oder Abluftanlagen, Fahrstuhleinrichtungen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen (z.B. Silos) zugelassen werden (gem. § 18 Abs. 2 BauNVO).

2.2.5

Bezugspunkt für die zulässigen Gebäudehöhen ist die maßgebende Geländeoberkante. Maßgebende Geländeoberkante ist die Höhe der geplanten öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche in der Mitte der

Grundstückszufahrt. Bei mehreren Zufahrten gilt der jeweils höhere Bezugspunkt (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

2.3 Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.3.1 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt (gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO).

2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die ausgewiesenen Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Für Nebenanlagen gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.

3 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Öffentliche Grünflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr.15 in Verbindung mit Nr. 20 BauGB)

In der mit GF1 gekennzeichneten Grünfläche sind im vorhandenen Gebäude (ehemalige Turnhalle) nicht störende sportliche und gastronomische Nutzungen zulässig.

Auf den öffentlichen Grünflächen sind je angefangene 350m² ein großkroniger Laubbaum und 10 Sträucher zu pflanzen. Der Bestand ist dauerhaft zu erhalten. Auf den Restflächen sind Blumen- und Kräuterpflanzen aus auf den Standort abgestimmten Mischungen von Gras- und Kräutersamen anzulegen.

3.2 Verkehrsflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr.11 in Verbindung mit Nr. 25 a BauGB)

Je angefangene 180m² Verkehrsfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dabei sind zusammenhängende Baumstreifen mit einer luft- und wasserdurchlässigen Oberfläche vorzusehen.

3.3 Fassadenbegrünung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In den Gewerbegebieten sind die nichttransparenten Wandflächen der Umfassungswände von Gebäuden mit mehr als 300 m² Grundfläche mit zwei Ranken pro angefangenen Meter dauerhaft zu begrünen.

An den Nordseiten sind wintergrüne, an den Süd-, West-, und Ostseiten sommergrüne Arten zu verwenden.

3.4 Baugebiete

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In den Gewerbe- und Mischgebieten sind pro angefangene 400 m² überbaubare Grundstücksfläche ein Laubbaum und 20 Sträucher zu pflanzen.

3.5 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i.S. des § 1a Abs. 3 BauGB (Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1a BauGB)

Folgende Flächen zum Ausgleich werden den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet:

- Die Flurstücke Nr. 474/1 und 474/2 (ehemalige Rieselfelder) mit den in der Nebenzeichnung bezeichneten Teilen.

Auf diesen Flächen sollen Maßnahmen entsprechend dem von der Stadtverordnetenversammlung bestätigten Maßnahmenkonzept „Rieselpark“ (Beschluss-Nr. vom) zum Ausgleich stattfinden.

Die Ermittlung des Aufwands sowie die Kostenverteilung auf die Baugrundstücke erfolgen nach Maßgabe der von der Stadt zu beschließenden Kostenerstattungssatzung nach §135c BauGB. Für die Bemessung der Baugrundstücke ist § 19 Abs. 3 BauNVO anzuwenden.

4 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

4.1 Bodenfunde

Im Planbereich sind Bodendenkmale bekannt. Der Nordteil des Planungsgebietes berührt die mittelalterliche Wüstung Krennewitz (urkundliche Ersterwähnung 1443), die als Bodendenkmal i.S.v. § 2 Abs. 5 BbgDSchG zu betrachten und zu behandeln ist. Die Realisierung von Tiefbaumaßnahmen ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentationsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung, des Bauherrn (§§ 12 Abs. 2, 15 Abs. 3, 18 Abs. 2 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalfachbehörde zulässig. Eine Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen (§ 15 Abs. 1 BbgDSchG).

Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, anderes organisches Material, Steinsetzungen aller Art - auch unbekannte Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern.

Der Wortlaut dieses Hinweises ist schriftlich allen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.

4.2 Mutterbodenschutz, Aushub und Altlasten

Aushub von Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet ist entsprechend den Belastungen (Öl, Müll, Abbruchmaterial etc.) ordnungsgemäß zu entsorgen. Es wird auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen hingewiesen, die noch keine erhebliche Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen darstellen und deren Flächen deshalb im Planteil A nicht gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet sind. Die betroffenen Flächen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Bisher nicht erkannte Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutsame Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind anzuzeigen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenverfestigungen sollen dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Materialien etc. in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden (Rasengittersteine, Betonverbundpflaster oder Pflaster mit groben Fugen werden zur Befestigung empfohlen).

Vorhandener Mutterboden ist gem. § 202 BauGB nach DIN 18300 und DIN 18915 zwischenzulagern und wiederzuverwenden.

Sämtliche Bodendarbeiten sind gemäß der DIN 18915 durchzuführen.

4.3 Luftverkehr

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Bauschutzbereiches gem. § 12 LuftVG des Flugplatzes Cottbus der Bundeswehr. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen nach den Vorschriften ~~des § 30 Abs. 2 LuftVG der Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VII als sachlich und örtlich~~

zuständiger Luftfahrtbehörde. In diesem Bereich gelten Bauhöhenbeschränkungen. Ihre Einhaltung ist durch entsprechende Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen im Bebauungsplan abgesichert.

4.4 Kampfmittelbelastung

Der gesamte Planbereich liegt innerhalb eines mit Kampfmittel belasteten Gebietes. Für alle Erd- und Tiefbauarbeiten ist vorher eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung einzuholen. Bei Bauvorhaben, welche der Baugenehmigung bedürfen, muss diese Bescheinigung vor Erteilung der Baugenehmigung vorliegen.

Grundlage: - Kampfmittelbelastungskarte mit Stand Januar 2001 Runderlass III Nr. 78/ 1994 des Ministers des Inneren im Einvernehmen mit dem Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 08.11.1994 in der Fassung der Fortschreibung vom 26 .08,1997 und vom 04.10. 1999

Nebenzezeichnung zum Abschnitt 3.5

