

Stadt Cottbus



Bebauungsplan „Hegelstraße/Am Stadtrand“

Teil B Textliche Festsetzungen

Entwurf zur Satzung
Stand 07.10.2011

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet mit den Teilbereichen GE 1-4 und GEe 1-3.

Allgemein zulässig sind auf Grundlage des § 8 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Innerhalb der Teilbereiche GE 1-4 sind auf Grundlage des § 1 Abs. 4 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nur die in der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zur Abstandsleitlinie des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 6. Juni 1995 (Amtsblatt für Brandenburg, Nr. 49 vom 6. Juli 1995) aufgeführten Betriebe und Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad zulässig.

Innerhalb der eingeschränkten Teilbereiche GEe 1-3 sind auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nur in den Baugebieten GEe 1-3 ausnahmsweise zulässig. Maximal ist eine Wohnung pro Betrieb zulässig. Die Wohnung muss Teil des Betriebsgebäudes sein und sich diesem in Größe und Gestaltung deutlich unterordnen.

Lagerplätze, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind im gesamten Gewerbegebiet unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind im gesamten Gewerbegebiet Betriebe, deren Betriebseigenschaften die Schutzbestimmungen des § 4 -Schutz der Zone III B- der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf verletzen, nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Gewerbegebiet nicht zulässig.

1.2. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet mit den Teilbereichen WA 1 und WA 2.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ebenfalls allgemein zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unter Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 ff. BauNVO)

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als Bezugspunkt aller Höhenfestsetzungen wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf 80,00 m über NHN festgesetzt.

Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 5 m für untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden

2.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die festgesetzten Grundflächenzahlen gelten als Obergrenzen. Überschreitungen gem. § 17 Abs.2 sind nicht zulässig. § 19 Abs. 4 BauNVO kommt nicht zur Anwendung

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 ff. BauNVO)

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Für die Baufelder GEe 1 und Ge 1 wird festgesetzt:

Die südliche Baugrenze wird in den Bereichen der in das Baufeld ragenden Einstiegsbauwerke des Sammelkanals allseitig mit einem Abstand von 1,00 m um die Bauwerke geführt.

Für das Baufeld GEe 2 wird festgesetzt:

Die südliche Baugrenze wird um das Außenmaß des Sammelkanals zuzüglich 1 m und im Bereich der in das Baufeld ragenden Bauwerke allseitig mit einem Abstand von 1,00 m geführt.

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

Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Betrieb des Sammelkanals zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

Die Flächen B und E sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des für die Wasserversorgung zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

Die Fläche C ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für die Abwasserentsorgung zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

Die Fläche D ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Der Grünordnerische Fachbeitrag konkretisiert die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit folgenden Grünordnerischen Maßnahmen/Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 20, 25 BauGB.

1. Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25 bzw. Nr. 20 BauGB)

Abgestufte flächige Gehölzpflanzung im Nordwesten (M1)

Auf der Grünfläche (Maßnahme­fläche M 1) ist eine gestufte Gehölzpflanzung anzulegen. Pro 100 m² Kompensationsfläche sind mindestens 1 Laubbaum und 30 Sträucher zu pflanzen.

Es wird empfohlen, Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

Sicherung des Gehölzbestandes im Bereich des Lärmschutzwalls im Süden (M2)

Der Gehölzbestand auf der Maßnah­me­fläche M2 im Bereich des Lärmschutzwalls ist dauerhaft zu sichern und zu erhalten.

2. Flächen für Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Sicherung der Waldbereiche im Süden und Südosten (M3)

Der Misch- und Kiefernwaldbestand im Süden des Plangebietes nördlich der Lärmschutzwand (Maßnah­me­fläche M 3) ist dauerhaft zu sichern und zu erhalten.

Erhalt und Ergänzung der Gebüsch- und Waldstrukturen im Nordosten (M5)

Die Gehölze im Bereich östlich der Wohnbaufläche WA 2 sind zu erhalten und die Fläche (Höhe WA-Gebiet) bis zur westlich verlaufenden Planstraße E zu erweitern. Dazu sind je 100 m² Flächengröße mindestens 50 Sträucher zu pflanzen.

3. Festsetzungen auf der Grundlage des Grünordnungsplanes (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 5 BbgNatSchG)

Zuordnungsfestsetzung Waldumbau (M4)

Das Flurstück 229 der Flur 70 in der Gemarkung Schmellwitz (im Ausgleichsflächenpotentials­katalog der Stadt Cottbus als Nr. 68 gekennzeichnet) wird dem Geltungsbe­reich des Bebauungsplanes Hegelstraße/Am Stadtrand als Ausgleichsfläche zugeordnet (M4)

Diese nördlich des Stadtteils Neu-Schmellwitz befindliche städtische Waldfläche wird in ihrer gesamten Größe von 50.000 m² für die Kompensation herangezogen.

Diese Waldfläche soll von monostrukturellem Kiefernforst in einen Mischwald umgebaut werden.

Begrenzung der Bodenversiegelung

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Hofflächen, Fahrspuren, Stellplätze und Fußwege nur in gas- und flüssigkeitsdurchlässiger Bauweise zulässig.

Anlage von Nisthilfen(M 6)

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist die Schaffung von 25 Nisthilfen für Fledermäuse und Mauersegler vor Abrisstermin der Gebäude und ausserhalb des B-Plangeltungsbereiches zu realisieren.

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 7 Abs. 5 BbgNatSchG)

Neupflanzung Baumreihen

Innerhalb der Grünstreifen im Bereich der Planstraßen A und C sind im Abstand von 10 m Echte Mehlbeeren (*Sorbus aria*) mit den Qualitätsmerkmalen Hochstamm 3xv. m. Db. STU 20 - 25 cm zu pflanzen.

Erhalt von Einzelbäumen

In dem Planungsgebiet sind die gekennzeichneten besonders wertvollen bzw. landschaftsprägenden Laubbäume zu erhalten.

Wurzelverletzungen und Bodenverdichtungen im Bereich der Baumwurzeln sind zu vermeiden und Bodenauffüllungen in Wurzelbereichen zu unterlassen. Während der Bauphase sind für den zu erhaltenden Baumbestand Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18920 vorzusehen.

Begrünung nicht versiegelbarer Flächen

Die unbebauten/unversiegelten Bereiche der Grundstücke sind als Frei- und Grünanlagen anzulegen und mindestens mit einer Vegetationsdecke aus Rasen zu versehen.

In den Gewerbegebieten mit der GRZ 0,8 ist je 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer Laubbaum und in den Gewerbegebieten mit der GRZ 0,6 je 1.000 m² Grundstücksfläche 2 heimische Laubbäume gemäß den Qualitätsmerkmalen STU 16 – 18, 3xv. m. Db. zu pflanzen.

Bestehende Laubbäume entsprechender Qualität können angerechnet werden.