

Projekt Bebauungsplan
"Bautzener Straße (ehem. JVA)"

Auftraggeber Stadt Cottbus
Neumarkt 5
03046 Cottbus

Auftragnehmer keller mayer wittig
architekten stadtplaner bauforscher

KELLER MAYER WITTIG
Architekten
Stadtplaner
Bauforscher

Huberstraße 6-7
03044 Cottbus
tel 0355 2891340
fax 0355 28913429
mail@kmw-architekten.de

Planzeichnung zur Satzung

Datum 12.09.2011	Maßstab 1:1.500	Plangröße 420 x 297 mm	Gezeichnet ML
----------------------------	---------------------------	----------------------------------	-------------------------

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

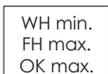
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

 Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
 • Wandhöhe als Mindestmaß
 • Firsthöhe als Höchstmaß
 • Oberkante als Höchstmaß

 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf

 Flächen für den Gemeinbedarf

 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für Versorgungsanlagen

 Flächen für Versorgungsanlagen

 Zweckbestimmung: Elektrizität

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen öffentlich

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsflächen privat

Grünflächen

 Private Grünflächen

Naturschutz und Landschaftspflege

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwickl. von Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

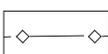
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

KENNZEICHNUNG

 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

HINWEISE

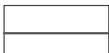
 Versorgungsleitungen Elektrizität (Lage unverbindlich und ohne Festsetzungscharakter)

 Versorgungsleitungen Fernwärme (Lage unverbindlich und ohne Festsetzungscharakter)

PLANUNTERLAGE

 Vorhandene Bebauung mit der Anzahl der Vollgeschosse

 Flurgrenzen

 Straßen

 Flurstücksgrenzen

 Böschung

$\frac{45}{2}$ Flurstücksnummern

 sonstige Abgrenzung

• 73.92 Höhenangaben in Metern über NHN

Stadt Cottbus

Bebauungsplan
‚Bautzener Straße (eh. JVA)‘

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



ENTWURF
zur Satzung

Cottbus, den 12.09.2011

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Baugebiete

1.1.1 In allen Baugebieten sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten mit einer Verkaufsfläche größer oder gleich 300 qm unzulässig.

1.2 Allgemeine Wohngebiete

1.2.1 In allen Allgemeinen Wohngebieten sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

1.3 Mischgebiete

1.3.1 In allen Mischgebieten sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten unzulässig.

1.3.2 Im Mischgebiet MI 1.1 ist auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO Wohnen nur ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

2.1.1 In allen Mischgebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig.

2.1.2 In der Fläche für Gemeinbedarf „Menschenrechtszentrum ehemalige JVA“ ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Auf der Grundlage des § 16 Abs. 2 und 4 BauNVO werden für das Allgemeine Wohngebiet WA 1_{Lärm} und das Mischgebiet MI 1 und MI 1.1 die Höhe von Hauptgebäuden festgesetzt. Die Regelung erfolgt durch die Festsetzung der Mindestwandhöhe (WH) und der maximalen Firsthöhe bei geneigten Dächern (FH) bzw. der Oberkante (OK) bei Flachdächern.

Höhenbezugspunkt nach § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der Gartenstraße vor der Mitte des jeweiligen Baugrundstückes.

Als festgesetzte Wandhöhe gilt die Wandhöhe gemessen vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Wand. Als oberer Abschluss der Wand gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Einordnung von Hauptgebäuden

3.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1_{Lärm} und in den Mischgebieten MI 1 und MI 1.1 sind Hauptgebäude parallel zu der der Gartenstraße zugewandten Baugrenze anzuordnen.

3.2 Regelungen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

3.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1_{Lärm} sind Garagen und Carports auf der Grundlage des § 22 Abs. 4 BauNVO nur in Grenzbebauung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum benachbarten Baugrundstück und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen. Nachfolgend errichtete Garagen und Carports sind an zuvor errichtete direkt anzubauen.

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

4.1 Mischgebiete MI 1 und MI 1.1

4.1.1 In den Mischgebieten MI 1 und MI 1.1 müssen die Außenbauteile von Fassaden einschließlich der Fenster von

- Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die nicht an vom Stadtring und der Gartenstraße ab-

gewandten Gebäudeseiten liegen, ein bewertetes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 40 dB,

- Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen, die nicht an vom Stadtring und der Gartenstraße abgewandten Gebäudeseiten liegen, ein bewertetes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 35 dB aufweisen.

Von der Straße abgewandt sind solche Gebäudeseiten, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

- 4.1.2 In den Mischgebieten MI 1 und MI 1.1 sind Fassaden von Schlaf- und Kinderzimmern, die nicht über mindestens ein Fenster in einer vom Stadtring und der Gartenstraße abgewandten Gebäudeseite verfügen, mit schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlagen auszustatten. Die Schalldämmmanforderungen gemäß textlicher Festsetzung 4.1.1 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

Von der Straße abgewandt sind solche Gebäudeseiten, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

4.2 Mischgebiete MI 2 und MI 2.1

- 4.2.1 Im Mischgebiet MI 2 müssen die Außenbauteile von Fassaden einschließlich der Fenster von
- Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die nicht an vom Stadtring und der Bautzener Straße abgewandten Gebäudeseiten liegen, ein bewertetes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 40 dB,

- Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen, die nicht an vom Stadtring und der Bautzener Straße abgewandten Gebäudeseiten liegen, ein bewertetes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 35 dB aufweisen.

Von der Straße abgewandt, sind solche Gebäudeseiten, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

- 4.2.2 Im Mischgebiet MI 2 sind Fassaden von Schlaf- und Kinderzimmern, die nicht über mindestens ein Fenster in einer vom Stadtring und der Bautzener Straße abgewandten Gebäudeseite verfügen, mit schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlagen auszustatten. Die Schalldämmmanforderungen gemäß textlicher Festsetzung 3.2.1 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

Von der Straße abgewandt sind solche Gebäudeseiten, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

- 4.2.3 Im Mischgebiet MI 2.1 müssen die Außenbauteile von Fassaden einschließlich der Fenster von
- Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die nicht an vom Stadtring und der Bautzener Straße abgewandten Gebäudeseiten liegen, ein bewertetes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 45 dB,

- Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen, die nicht an vom Stadtring und der Bautzener Straße abgewandten Gebäudeseiten liegen, ein bewertetes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 40 dB aufweisen.

Von der Straße abgewandt sind solche Gebäudeseiten, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

- 4.2.4 Im Mischgebiet MI 2.1 sind Fassaden von Schlaf- und Kinderzimmern, die nicht über mindestens ein Fenster in einer vom Stadtring und der Bautzener Straße abgewandten Gebäudeseite verfügen, mit schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlagen auszustatten. Die Schalldämmmanforderungen gemäß textlicher Festsetzung 4.2.3 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

Von der Straße abgewandt sind solche Gebäudeseiten, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

4.3 Allgemeines Wohngebiet WA 1_{Lärm}

- 4.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1_{Lärm} müssen die Außenbauteile von Fassaden einschließlich der Fenster von

- Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die nicht an von der Gartenstraße abgewandten Gebäudeseiten liegen, ein bewertetes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 40 dB,

- Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen, die nicht an von der Gartenstraße abgewandten Gebäudeseiten liegen, ein bewertetes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 35 dB aufweisen.
Von der Straße abgewandt sind solche Gebäudeseiten, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.
- 4.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1_{Lärm} sind Fassaden von Schlaf- und Kinderzimmern, die nicht über mindestens ein Fenster in einer von der Gartenstraße abgewandten Gebäudeseite verfügen, mit schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlagen auszustatten. Die Schalldämmmanforderungen gemäß textlicher Festsetzung 4.3.1 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.
Von der Straße abgewandt sind solche Gebäudeseiten, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.
- 4.4 Allgemeines Wohngebiet WA 2.1
- 4.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1 müssen die Außenbauteile von Fassaden einschließlich der Fenster von
- Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die nicht an von der Gartenstraße abgewandten Gebäudeseiten liegen, ein bewertetes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 40 dB,
 - Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen, die nicht an von der Gartenstraße abgewandten Gebäudeseiten liegen, ein bewertetes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 35 dB aufweisen.
Von der Straße abgewandt sind solche Gebäudeseiten, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.
- 4.4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1 sind Fassaden von Schlaf- und Kinderzimmern, die nicht über mindestens ein Fenster in einer von der Gartenstraße abgewandten Gebäudeseite verfügen, mit schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlagen auszustatten. Die Schalldämmmanforderungen gemäß textlicher Festsetzung 4.4.1 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.
Von der Straße abgewandt sind solche Gebäudeseiten, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.
- 4.5 Allgemeines Wohngebiet WA 3.1
- 4.5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 müssen die Außenbauteile von Fassaden einschließlich der Fenster von
- Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die nicht an von der Gartenstraße abgewandten Gebäudeseiten liegen, ein bewertetes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 40 dB,
 - Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen, die nicht an von der Gartenstraße abgewandten Gebäudeseiten liegen, ein bewertetes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 35 dB aufweisen.
Von der Straße abgewandt sind solche Gebäudeseiten, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.
- 4.5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 sind Fassaden von Schlaf- und Kinderzimmern, die nicht über mindestens ein Fenster in einer von der Gartenstraße abgewandten Gebäudeseite verfügen, mit schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlagen auszustatten. Die Schalldämmmanforderungen gemäß textlicher Festsetzung 4.5.1 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.
Von der Straße abgewandt sind solche Gebäudeseiten, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.
- 4.6 Allgemeines Wohngebiet WA 5
- 4.6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 müssen die Außenbauteile von Fassaden einschließlich der Fenster von
- Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die nicht an vom Stadtring und der Bautzener Straße abgewandten Gebäudeseiten liegen, ein bewertetes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109,

Ausgabe 1989) von mindestens 40 dB,

- Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen, die nicht an vom Stadtring und der Bautzener Straße abgewandten Gebäudeseiten liegen, ein bewertetes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 35 dB aufweisen.

Von der Straße abgewandt sind solche Gebäudeseiten, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

- 4.6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind Fassaden von Schlaf- und Kinderzimmern, die nicht über mindestens ein Fenster in einer vom Stadtring und der Bautzener Straße abgewandten Gebäudeseite verfügen, mit schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlagen auszustatten. Die Schalldämmforderungen gemäß textlicher Festsetzung 4.6.1 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

Von der Straße abgewandt sind solche Gebäudeseiten, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

4.7 Allgemeines Wohngebiet WA 6

- 4.7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 müssen die Außenbauteile von Fassaden einschließlich der Fenster von

- Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die nicht an vom Stadtring und der Bautzener Straße abgewandten Gebäudeseiten liegen, ein bewertetes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 45 dB,
- Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen, die nicht an vom Stadtring und der Bautzener Straße abgewandten Gebäudeseiten liegen, ein bewertetes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 40 dB aufweisen.

Von der Straße abgewandt sind solche Gebäudeseiten, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

- 4.7.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind Fassaden von Schlaf- und Kinderzimmern, die nicht über mindestens ein Fenster in einer vom Stadtring und der Bautzener Straße abgewandten Gebäudeseiten verfügen, mit schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlagen auszustatten. Die Schalldämmforderungen gemäß textlicher Festsetzung 4.7.1 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

Von der Straße abgewandt sind solche Gebäudeseiten, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

- 4.8 Ausnahmsweise kann eine Minderung der in den Festsetzungen Nr. 4.1.1 bis 4.7.2 festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mittels einer Einzelprüfung nachgewiesen wird, dass geringere bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) ausreichend sind.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 8 BbgBO, § 81 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 10 BbgBO

5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

- 5.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1_{Lärm} sind Dächer von Garagen und Carports als Flachdach auszubilden.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

6.1 Baugebiete

- 6.1.1 In allen Baugebieten sind die nicht versiegelten Grundstücksflächen zu mindestens 90 % zu begrünen. 30% der zu begrünenden Fläche ist mit Sträuchern (je 2 qm 1 Strauch der Qualität 60-100), 70% mit Rasen zu begrünen. (Ausgleichsmaßnahme)

- 6.1.2 In allen Baugebieten und der Fläche für Gemeinbedarf „Menschenrechtszentrum ehemalige JVA“ sind Stellplätze, Gehwege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau zulässig. Ausgeschlossen sind auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Maßnahmen wie Fugenverguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder

Asphaltierungen und Betonierungen. Davon ausgenommen sind Altlastenflächen. (Minimierungsmaßnahme)

6.1.3 Die Gesamtlänge der PKW-Stellplätze in allen Baugebieten und der Fläche für Gemeinbedarf wird auf 5,0 m, die Breite auf 2,30 m begrenzt. Ausgenommen sind Behindertenstellplätze. (Minimierungsmaßnahme)

6.1.4 In allen Baugebieten und der Fläche für Gemeinbedarf „Menschenrechtszentrum ehemalige JVA“ sind Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen durch Bäume zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist 1 Baum (STU 18/20) zu pflanzen. Ausgenommen sind vorhandene Stellplatzanlagen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen. (Ausgleichsmaßnahme)

6.2 Private Grünflächen

6.2.1 In der Privaten Grünfläche A sind vorhandene Gebäude zurückzubauen und sämtliche Flächen zu entsiegeln. Die Fläche ist vollständig mit Rasensaat zu begrünen. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zulässig. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen.

Die Maßnahme wird zusammen mit der textlichen Festsetzung 6.2.2 den Eingriffen aus den allgemeinen Wohngebieten WA 1_{Lärm}, WA 2, WA 2.1, WA 3, WA 3.1, WA 4 und WA 5 sowie Mischgebieten MI 1, MI 1.1, MI 2 und MI 2.1 sowie einem Flächenanteil von 81% der Privatstraße zugeordnet. (Ausgleichsmaßnahme)

6.2.2 Die Private Grünfläche mit dem Buchstaben B ist vollständig als geschlossene Gehölzfläche zu entwickeln und zu erhalten. Die Fläche ist mit Gehölzen, vorzugsweise mit in der Pflanzliste genannten Arten (je 1 leichter Heister der Qualität 80-100 auf 10 qm Maßnahmenfläche) zu bepflanzen.

Die Maßnahme wird zusammen mit der textlichen Festsetzung 6.2.1 den Eingriffen aus den allgemeinen Wohngebieten WA 1_{Lärm}, WA 2, WA 2.1, WA 3, WA 3.1, WA 4 und WA 5 sowie den Mischgebieten MI 1, MI 1.1, MI 2 und MI 2.1 sowie einem Flächenanteil von 81% der Privatstraße zugeordnet. (Ausgleichsmaßnahme)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Allgemeinverfügung zur Untersagung der Nutzung von Grundwasser

Die Allgemeinverfügung zur Untersagung der Nutzung von Grundwasser vom 24.03.1999, veröffentlicht am 28.04.1999 im Amtsblatt der Stadt Cottbus Nr. 5, zuletzt geändert am 11.11.2009 veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 14 vom 21.11.2009 und in Kraft getreten mit der Veröffentlichung, betrifft mit der letzten Änderung zu Teilen den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die Allgemeinverfügung untersagt in ihrem Geltungsbereich die Nutzung des Grundwassers in Form von Gartenbrunnen, Installation von Wärmepumpen u.ä.. Die Errichtung von Eigenheimen ist uneingeschränkt möglich; lediglich bei Tiefbaumaßnahmen mit Grundwasserhaltung ist mit kontaminationsbedingtem Mehraufwand zu rechnen.

Der Grund für die Allgemeinverfügung ist die bestehende Kontaminierung des Grundwassers durch den ehemaligen Potsdamer Chemikalienhandel in der Parzellenstraße im Bereich des heutigen Parkplatzes am Stadtring.

Betroffen sind die Bereiche nördlich einer gedachten Linie zwischen dem südlichsten Punkt des Mischgebietes MI 1.1 und dem südlichsten Punkt des Allgemeinen Wohngebietes WA 4. Die genaue Abgrenzung der Allgemeinverfügung kann im Fachbereich Umwelt und Natur der Stadtverwaltung Cottbus eingesehen werden.

HINWEISE

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Altlastenverdachtsfläche unter der Nr. 010252 1618 im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Cottbus registriert.

Zur Altlastensituation liegt eine beprobungslose Ersteinschätzung vom April 2005 sowie eine Kostenprognose zum Sanierungsaufwand vom September 2006 und eine orientierende Untersuchung des Bodenkompartmentes vom Juni 2008 vor.

Defizite ergaben sich daraufhin vor allem im Bereich der ehemaligen Tankstelle und im Bereich des ehemaligen Leichtflüssigkeitsabscheiders. Beide Bereiche wurden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Für die Altlastenfläche des ehemaligen Leichtflüssigkeitsabscheiders sind folgende Nutzungseinschränkungen zu beachten, unzulässig sind:

- sensible Nutzungen, wie Kinderspielflächen, zu Wohngebieten gehörige Hausgärten sowie Freizeitanlagen (Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Grünanlagen)
- Tiefbauarbeiten
- Gründung massiver Bauteile
- punktuelle Regenversickerung.

Oberflächliche Befestigungen (Straßen, Parkplätze) sind dagegen möglich.

Kampfmittel

Das gesamte Plangebiet wird als kampfmittelbelastet eingestuft. Für die Ausführung von Erdarbeiten sind daher entsprechende Munitionsfreiheitsbescheinigungen erforderlich.

Die Bauträger/Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (Zentraldienst der Polizei) stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.

Artenschutz

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes kam ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu dem Ergebnis, dass eine Bauzeitenbeschränkung von Ende März bis Ende August für sensible Teilflächen bzw. in Abhängigkeit des Artenspektrums notwendig ist, um eine Störung der Wochenstubenzeit von Fledermäusen und der Brutperiode der Vögel auszuschließen.

Im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben wird eine entsprechende Untersuchung auf dem Grundstück angeraten.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Pflanzliste

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 17])

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BnatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) am 1.3.2010 in Kraft getreten, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350) zuletzt geändert am 15. Juli 2010 (GVBl. I Nr. 28 S. 1)

Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung – BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004 (GVBl. II S. 553) geändert am 21. Dezember 2009