

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**zum Bebauungsplan N/30,31/105 „Universitätsplatz“
der Stadt Cottbus**
(nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, 4 BauGB und § 4 BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die im § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.

Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die im § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführt sind, sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO

2.1 GRZ

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist als Obergrenze festgesetzt.

2.2 Ausschluss der Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird ausgeschlossen. Die Regelungen des § 21a Abs. 3 BauNVO kommen nicht zur Anwendung.

2.3 Höhenbezugspunkt

Der Höhenbezugspunkt für alle Höhenfestsetzungen wird mit 70,50 m über NHN festgesetzt.

3. Bauweise

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind funktional erforderliche Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Werbeanlagen

Festsetzung auf Grundlage: (§ 87 Abs. 1 BbgBO)

Werbeanlagen und Hinweistafeln, die auf einen im Gebiet ansässigen Gewerbetreibenden o. ä. hinweisen, sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von max. 2 m² zulässig.

An der Stätte der Leistung sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht und Lichtlaufanlagen sowie Laserlicht unzulässig.

Die Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde (uDB) zu beantragen.

Anlagen der gem. § 10 BbgBO zulässigen Außenwerbung sind nur in Verbindung mit der Außenwand im Erdgeschoss zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a, b und Abs. 6 BauGB

5.1 Festsetzung – Schutzgüter Wasser und Boden

5.1.1 Niederschlagswasser

Das von den Dachflächen der Gebäude und baulichen Nebenanlagen bzw. technischen Betriebseinrichtungen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist flächig in den angrenzenden Grünflächen zu versickern.

5.1.2 Herstellung von Regenwasserdurchlässigkeit bei versiegelten Verkehrsbestandsflächen

Die vorhandenen Betonflächen im Innenhof des Gebäudekomplexes sind für die Regenwasserdurchlässigkeit zu perforieren.

5.1.3 Befahrbare Verkehrsflächen ohne PKW-Stellflächen

Befahrbare Verkehrsflächen sind mit Deckschichten aus Asphalt herzustellen.

5.1.4 PKW-Stellflächen und nichtbefahrbare Verkehrsflächen

Die Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind aus wasserdurchlässigen Deckschichten herzustellen.

Auch die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Asphaltierungen, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig.

5.2 Festsetzungen zu den Schutzgütern Arten, Biotope und Landschaftsbild

5.2.1 Anbringen von Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter

Es sind 3 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter anzubringen.

5.2.2 Artenschutz Fledermäuse

Um Beeinträchtigungen von Fledermäusen (Quartieren) sicher ausschließen zu können, ist eine zusätzliche Kontrolle am und im Gebäudekomplex unmittelbar vor Baubeginn durch einen Fledermaussachverständigen durchzuführen.

5.2.3 Erhalt des Bestandes an Großbäumen

Der Großbaumbestand ist zu erhalten und zu pflegen.

Sollte es zu Gehölzverlusten kommen sind diese gemäß der Baumart zu ersetzen.

5.2.4 Ausgleich für den Eingriff in die Hecken

Für den Eingriff in den Bestand an Hecken sind zu einem Anteil von 50 % freiwachsende Strauchhecken mit einer Wuchshöhe bis maximal 2,00 m und mit einem Anteil von 50 % Schnitthecken im Verhältnis von 1 : 1 je laufender Meter anzupflanzen. Die zur Anpflanzung kommenden Straucharten, s. Hauptartenliste.

5.2.5 Erhalt des Landschaftsbildes

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

5.3 Festsetzung Hauptartenliste

Sträucher für die freiwachsende Hecke im Bereich der KITA:

Spiraea arguta	Brautspiere
Spiraea betulifolia	Spiere
Spiraea billardii „Triumphans“	Spiere
Spiraea cinerea	Spiere
Spiraea nipponica „Halwards Silver“	Japanische Strauch-Spiere
Spiraea nipponica „Snowmound“	Japanische Strauch-Spiere
Spiraea thunbergii	Frühlings-Spiere

Sträucher für freiwachsende Hecke außerhalb des KITA und der öffentlichen Grünfläche:

Berberis spec.	Berberitze in Sorten
Chaenomeles spec.	Zierquitten in Sorten
Rhodotypos scandens	Scheinkernie
Spiraea spec.	Spieren in Sorten
Symphoricarpos spec.	Schneebeere in Sorten
Weigela spec.	Weigelia in Sorten

Sträucher für Schnitthecken:

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Rainweide
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder

6. Hinweis

Nachstehende Hinweise wurden auf die Planzeichnung aufgebracht

Kampfmittel

„Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf verwiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.“

Bohrungen

„Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992), verwiesen.“ (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg)