

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Urbanes Gebiet

1.1.1 Im Urbaren Gebiet MU 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentral- sowie naheversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nur bis maximal 300 qm Verkaufsfläche zulässig (Cottbuser Nachbarschaftsladen).

1.1.2 Im Urbaren Gebiet MU 1 sind Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

1.2 Sondergebiete

1.2.1 Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ dient der Unterbringung eines Lebensmittel-Vollsortiments sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen.

1.2.2 Im Sondergebiet SO 1 ist folgende Nutzung zulässig:

- Lebensmittel-Vollsortiment (einschließlich Konzessionäre) 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 „Naheversorgungszentrum Schweriner Straße“, bestehend aus den Teilsondergebieten SO 2a und SO 2b dient der wohnnahmen Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Naheversorgung, 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:
- Lebensmitteldiscounter (einschließlich Konzessionäre) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 850 qm, bis zu einer maximalen Verkaufsfächkenziffer (VKZ) von 0,1523 für naheversorgungsrelevante Sortimente und einer maximalen Verkaufsfächkenziffer (VKZ) von 0,0169 für zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente

- Drogeriemärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 qm, bis zu einer maximalen Verkaufsfächkenziffer (VKZ) von 0,1045 für naheversorgungsrelevante Sortimente und einer maximalen Verkaufsfächkenziffer (VKZ) von 0,0448 für zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente

- die Verkaufsfächkenziffer (VKZ) bezieht sich auf die Größe des Baugrundstückes gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Größe des Baugrundstückes entspricht 5.022 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 zentral- sowie naheversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis maximal 300 qm Verkaufsfläche (Cottbuser Nachbarschaftsladen)

1.2.6 Zentren- und naheversorgungsrelevante 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 Urbaren 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 Aufbauten, 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 Urbaren 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 Lüftschalldämmung von Außenbauteilen raumababhängig auszuführen.

Zeile	Spalte 1 Lärmpegelbereich ¹⁾	Spalte 2 Maßgeblicher Außenlärmpegel ²⁾	Spalte 3 Raumarten	Spalte 4 Betonraume in Krankenanstalten und Sanatorien	Spalte 5 Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsstätten, Unterkünften, Unterrichtsräume u.a.
					erf. R _{dB(A)} des Bauteilabschnittes in dB
1	I	Nr. 55	25	30	30
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	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	VII	3 - 80	55	50	50

¹⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

²⁾ Die Lärmpegelbereiche gelten nur für Auslegung von Schallschutzmaßnahmen für den Tageszeitraum.

Die Lärmpegelbereiche (LPB) beschreiben einen maßgeblichen Außenlärmpiegel für den Tageszeitraum. Für nachtgeschützte Räume (Kinderzimmer, Schlafräume) sind die, in der Tabelle ausgewiesenen, erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße R_{wegs} um 3 dB zu erhöhen.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind mit dem Lüftungskonzept abzustimmen.

GRÜNDNERISCHE 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 Rasenansaat oder mit Stauden und Gehölzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zuersetzen.

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

5.1.3 Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zuersetzen.

Planzeichenerklärung

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

5.2 Stellplätze

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

BAUORDNUNGSLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Werbeanlagen

- In allen Baugebieten sind unzulässig:
 - Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
 - Werbeanlagen die mechanisch bewegt werden
 - Werbeanlagen mit akustischen oder elektronischen Medien
 - Fremdbewerbung

6.2 In allen Baugebieten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig:

- Werbeanlagen auf oder oberhalb von Gebäuden

6.3 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.

6.4 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 mit der 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 Hauptschadstoffe 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 Ersatzarten).

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:

- 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 Kühltechnik (Rückküller, Lüftungsöffnungen, Kühlaggregate) soll so ausgelegt sein, dass ihr Immissionsanteil wenigstens 10 dB(A) unter dem für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Immissionsschwellwert in Höhe von L_{10/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 Planinskript (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 die Belieferung der Einzelhandelseinrichtungen ist im Nachtzeitraum (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) unzulässig
- jede einzelne Anlage der Lüftungs- und Kühltechnik (Rückküller, Lüftungsöffnungen, Kühlaggregate) soll so ausgelegt sein, dass ihr Immissionsanteil wenigstens 10 dB(A) unter dem für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Immissionsschwellwert in Höhe von L_{10/Nacht} = 55/40 dB(A) liegt, maßgeblich ist das der technischen Anlage nächstgelegene Wohngebäude
- es sind lärmarme Einkaufswagen mit Kantenschutz, Korkklappendämpfer 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)

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

Plangebietserverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhals (PlanV) – 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 Baubauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39])

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 Naturschutzausführungsge setz – Brandenburgisches Ausführungsgesetz (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)

Planzeichnung

PLANUNTERLAGE

ohne Festsetzungcharakter

St_{Nacht}

Umfang der Flächen für Stellplätze (i.V.m. Hinweise zum Schutz gegen Schallimmissionen – SO 1)

St

Umfang der Flächen für Stellplätze (i.V.m. Hinweise zum Schutz gegen Schallimmissionen – SO 2a)

St

Umfang der Flächen für Stellplätze (i.V.m. Hinweise zum Schutz gegen Schallimmissionen – SO 2b)

St