

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. **Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 **Urbanes Gebiet**
- 1.1.1 Im Urbanen Gebiet MU 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nur bis maximal 300 qm Verkaufsfläche zulässig (Cottbuser Nachbarschaftsläden).
- 1.1.2 Im Urbanen Gebiet MU 1 sind Vergnügungstätten und Tankstellen unzulässig.

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

- 1.2.2 Im Sondergebiet SO 1 ist folgende Nutzung zulässig:
 - Lebensmittel-Vollsortimenter (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 „Nahversorgungszentrum Schweriner Straße“, bestehend aus den Teilsondergebieten SO 2a und SO 2b dient der wohnortnahen Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung, 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:
 - Lebensmittelcounter (einschließlich Konzessionäre) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 850 qm, bis zu einer maximalen Verkaufsflächenkennziffer (VKZ) von 0,1523 für nahversorgungsrelevante Sortimente und einer maximalen Verkaufsflächenkennziffer (VKZ) von 0,0169 für zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente
 - Drogeriemärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 qm, bis zu einer maximalen Verkaufsflächenkennziffer (VKZ) von 0,1045 für nahversorgungsrelevante Sortimente und einer maximalen Verkaufsflächenkennziffer (VKZ) von 0,0448 für zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente
 - die Verkaufsflächenkennziffer (VKZ) bezieht sich auf die Größe des Baugrundstückes gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Größe des Baugrundstückes entspricht 0,522 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 zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis maximal 300 qm Verkaufsfläche (Cottbuser Nachbarschaftsläden)

- 1.2.6 Zentren- und nahversorgungsrelevante 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 Urbanen 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 Urbanen 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 Luftschalldämmung von Außenbauteilen raumartabhängig auszuführen.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich ^{II}	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ ^{II}	Bettenträume in Krankenzimmern und Sanatorien	Raumarten in Wohnungen, Übernachtungs- und Aufenthaltsräume in Betriebskantinen, Unterrichts- und Aufenthaltsräume in dB	Büroräume u.ä.
1	I	48(A) bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	55	50	50
7	VIII	81 bis 85	60	55	50

^{II} Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
^{III} Die Lärmpegelbereiche gelten nur zur Auslegung von Schallschutzmaßnahmen für den Tageszeitraum

Die Lärmpegelbereiche (LPB) beschreiben einen maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tageszeitraum. Für nachgeschützte Räume (Kinderzimmer, Schlafräume) sind die, in der Tabelle ausgewiesenen, erforderlichen resultierenden Schallschutzwerte 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 Rasensaat oder mit Stauden und Gehölzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.1.2 In allen Sondergebieten sind mindestens 75% der Fläche eines jeden Daches von neu zu errichtenden Gebäuden extensiv zu begrünen. Die Substratdicke muss mindestens 10 cm betragen.

Planzeichenerklärung

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- Gebäudeoberkante als Höchstmaß in Metern über NHN (§ 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Gasregelanlage

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten
- Festsetzung zum Lärmpegelbereich III (i.V.m. textlicher Festsetzung 4.1)
- Festsetzung zum Lärmpegelbereich IV (i.V.m. textlicher Festsetzung 4.1)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (i.V.m. textlicher Festsetzung 3.1)
- Festsetzung der Höhenlage in Metern über Normalhöhennull (NHN) (i.V.m. textlicher Festsetzungen 6.1.3 und 6.1.4)

KENNZEICHNUNGEN

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - ehem. Gaswerk (sanierte Altlastenfläche)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Einzelanlagen (unbewegl. Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

HINWEISE

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (i.V.m. Hinweisen zum Schutz gegen Schallimmissionen - SO 1)

Planzeichnung



PLANUNTERLAGE (ohne Festsetzungscharakter)

- Vorhandene Bebauung mit der Anzahl der Vollgeschosse
- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnr.
- Höhenangaben in Metern über NHN
- Straßen
- Böschung
- sonstige Abgrenzung

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom

Cottbus, den _____ Siegelabdruck Unterschrift
 Dipl.-Ing. Hagen Strese und Dipl.-Ing. Jörg Rehs, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan W/39, 46/107 „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“ der Stadt Cottbus in der Fassung vom am gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Cottbus, den _____ Siegelabdruck Unterschrift

Ausfertigungsvermerk

Die Satzung über den Bebauungsplan W/39, 46/107 „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“ der Stadt Cottbus in der Fassung vom, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

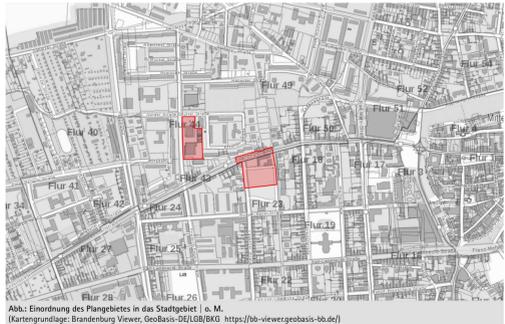
Cottbus, den _____ Siegelabdruck Unterschrift

Bekanntmachungsvermerk

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. der Stadt Cottbus ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 und Abs. 2 BauGB) gem. § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) gem. § 44 Abs. 5 BauGB hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.

Cottbus, den _____ Siegelabdruck Unterschrift



Titel:
Bebauungsplan W/39, 46/107 der Stadt Cottbus
„Lausitzer Straße/Schweriner Straße“

Plangeber:
Stadt Cottbus
Am Neumarkt 5
03046 Cottbus



Auftragnehmer:
mayerwittig Architekten und Stadtplaner GbR
Hubertstraße 7
03044 Cottbus
Tel. 03 55 / 28 91 34 0
E-Mail kontakt@mayerwittig.de

Verfahrensstand: SATZUNG

Datum 11.03.2019 Maßstab 1:1.000 Plangröße 1.189 x 594 mm Gezeichnet ML