

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der Nutzung

1. Innerhalb der Teilfläche WA 1 sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m² und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind im WA 1 nur als Ausnahme zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in der Teilfläche WA 1 unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

2. Innerhalb der Teilflächen WA 2, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 4 sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke nur als Ausnahme zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den Teilflächen WA 2, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 4 unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Maß der Nutzung

3. Soweit nachfolgend keine abweichenden Regelungen bestehen, darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgeführten Anlagen die jeweils festgesetzte GRZ nicht überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

4. In den Teilflächen WA 1 und WA 2 kann als Ausnahme die zulässige GRZ durch überdachte Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten um bis zu 50% überschritten, wenn die verfügbare Dachfläche dieser überdachten Anlagen jeweils vollständig begrünt oder vollständig mit Solaranlagen belegt wird. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

5. Innerhalb der Teilflächen WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3 sind je Grundstück Nebengebäude, Garagen oder überbaute Stellplätze (Carports) insgesamt nur mit einer Grundfläche von bis zu 120 m² zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

6. Innerhalb der Teilflächen WA 1, WA 2, WA 3.2, WA 3.3 und WA 4 sind jeweils auf bis zu 25 % der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes auch eingeschossige Anbauten zur Hauptnutzung zulässig. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

7. Stellplätze und Garagen sowie Nebengebäude sind im Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

8. Im WA 4 sind Garagen nur zulässig, wenn sie im Hauptbaukörper integriert werden. Überdachte Stellplätze in Form von Carports sind im WA 4 unzulässig. Nebengebäude sind im WA 4 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Weitere Planungsgegenstände

9. Im Geltungsbereich des B-Planes sind die Hauptgebäude parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Straße einzuordnen, von der das jeweilige Grundstück erschlossen wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

10. Im WA 3.3 sind die Hauptgebäude giebelständig zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen A und D einzuordnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

11. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens „Schalltechnische Untersuchung Nr. G 21-005-01“ vom 27.05.2021 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gründorderische Festsetzungen

12. Das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist vorrangig zu Bewässerungszwecken zu sammeln und zu verwenden bzw. auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos zu versickern. Dabei hat die Versickerung über die belebte Bodenzone Vorrang. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB u. § 54 Abs. 4 BbgWG)

13. Je Grundstück sind innerhalb der Teilflächen WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 4 jeweils mindestens ein Baum, vorzugsweise straßenbegleitend, und innerhalb der Teilflächen WA 1 und WA 2 je Grundstück mindestens fünf Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Bäume der Pflanzliste in der Qualität HAST 3xv. mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm. Die Pflanzung hat in den Baufeldern WA 3.2 und WA 3.3 auf den im B-Plan festgesetzten Standorten zu erfolgen. Parallel zur Straßengrenzungslinie kann von den festgesetzten Standorten um bis zu 3 m abgewichen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

14. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zentraler Spielplatz“ sind mindestens fünf Bäume der Pflanzliste in der Qualität HAST 3xv. mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bauordnerische Festsetzungen

15. Im WA 1, WA 2 und im WA 4 sind Dächer mit einer Dachneigung bis 15° als extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm auszuführen und mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dachflächen unterhalb von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Dachterrassen sind hiervon ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

16. Im WA 1, WA 2 und WA 4 sind Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5,0 m betragen sowie fensterlose Fassaden mit Kletter- und Schlingpflanzen zu begrünen. Je 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität Tb 100-150 zu verwenden. Je nach Pflanzenartwahl und Höhe der Gebäude sind diese mit Rankhilfen zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

17. Im WA 2 und im WA 4 ist das dritte Vollgeschoss der Wohngebäude als Staffageschoss, dessen Grundfläche höchstens 75% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses umfasst und dessen Wand um mindestens einen Meter gegenüber der Wand des darunter liegenden Vollgeschosses zurückweicht, auszubilden. Im WA 4 kann alternativ das dritte Vollgeschoss auch als Dachgeschoss mit Satteldach und Drempel errichtet werden. Bei den Wohngebäuden mit Sattel- oder Walmdach muss der Hauptfirst in Gebäudemitte verlaufen; unterschiedliche Neigungen der beiden Hauptdachflächen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

18. Im Geltungsbereich sind für Dächer, die mit Dachziegeln belegt sind, nur Dachsteine in Grau- und Anthrazitönen zulässig. Spiegelnde und/oder hoch-glänzende Materialien sind ausgeschlossen. Solardachziegel sind davon unberührt. Flachdächer sind zu begrünen oder zu bekieseln. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

19. Im Baugebiet dürfen Dachaufbauten nur als Gauben mit einem ebenen Dachabschluss, als Walmgauen und Giebelgauben errichtet werden. Dachgauben dürfen in ihrer Länge - für Gauben gemessen am Fuß der Gaube - nicht mehr als die Hälfte (50 %) der betreffenden Dachseite einnehmen und nicht in das obere Drittel der Dachflächen reichen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

20. Im Plangebiet sind nur helle mit Erdfarben abgetönte Putzfassaden zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

21. Die Baugrundstücke dürfen zu den Verkehrsflächen hin nur mit einem blickdurchlässigen Zaun oder mit einer Hecke, die jeweils auf eine Höhe von maximal 1,20 m Höhe begrenzt sind, eingefriedet werden. Durchgängige Gabionenwände sind unzulässig. Stabmatten- oder Maschendrahtzäune sind nur mit vorgesetzter Hecke zulässig. Die Einfriedung ist auf der Straßengrenzungslinie zu errichten. Das gilt nicht für Tore, die als Grundstückszufahrt fungieren. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

22. Innerhalb des Baugebietes sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schottergärten im Sinne des § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

23. Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sind im Geltungsbereich unzulässig. Werbeanlagen und Hinweistafeln, die auf einen Gewerbetreibenden, Freiberufler, Handwerker o. ä. im Plangebiet hinweisen, sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Es ist maximal 1 Anlage je Grundstück zulässig. Bewegliche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder beweglichem Licht, Werbeanlagen mit akustischen Signalen oder mit elektronischen Medien sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

24. Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken die Sammelbehälter für Abfall durch Mauern, Rankgerüste, Pflanzungen o. ä. geeignete Maßnahmen so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

25. Wer vorsätzlich oder fahrlässig ordnungswidrig entgegen den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen handelt, kann gemäß § 85 Abs. 3 BbgBO mit einer Geldbuße belegt werden. Die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes kann schadensersatzlos gefordert werden. (§ 85 Abs. 3 BbgBO)

KENNZEICHNUNGEN

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Auffüllungen mit einem Gemisch aus Sand, Bauschutt, RC-Material und Kalksandsteinbruch. Ob die Auffüllungen bis in eine Tiefe von 2 m für eine Bebauung tragfähig sind, kann seitens der UABB nicht beurteilt werden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Phenolschlammablagerung. Eine Gefährdung des anstehenden Sandhorizontes besteht nicht, jedoch sind abfallrechtliche Belange zu berücksichtigen.

Während der Baumaßnahmen (Tiefbau) sind baubegleitende Überprüfungen der Aushubmassen durchzuführen. Bei Notwendigkeit sind zusätzliche chemische Untersuchungen mit einer verbundenen Deklaration der Aushubmassen durchzuführen. Für diesen Fall sind Flächen für Zwischenlagerungen und Beprobungen vorzuhalten. Bei den Aushubarbeiten ist konsequent das Vermischungsverbot einzuhalten.

HINWEIS

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Bodenbrüter, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

PFLANZLISTE

Sträucher

Weißer Hartriegel
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Gewöhnlicher Liguster
Gewöhnliche Berberitze
Gemainer Schneeball
Wolliger Schneeball
Pfaffenhütchen (Spindelstrauch)
Gewöhl. Felsenbirne
Färberginster
Besenginster
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Haselnuß
Schwarzer Holunder
Rote Johannisbeere
Brombeere
Himbeere
Hundsrose
Hechtrose
Filzrose
Weinrose

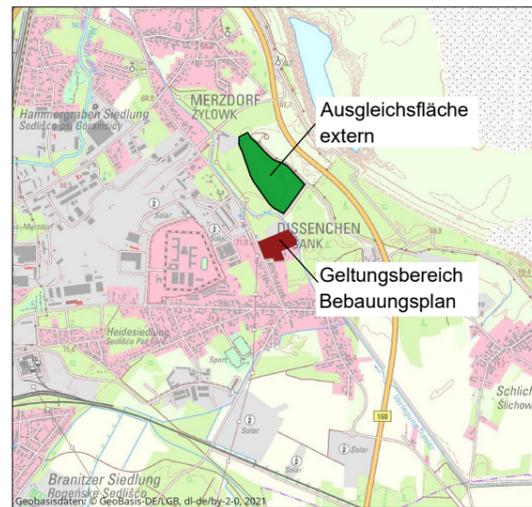
Cornus alba
Cornus mas
Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare
Berberis vulgaris
Viburnum opulus
Viburnum lantana
Euonymus europaeus
Amelanchier ovalis
Genista tinctoria
Cytisus scoparius
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Corylus avellana
Sambucus nigra
Ribes rubrum
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Rosa canina
Rosa glauca
Rosa tomentosa
Rosa rubiginosa

Bäume

Eberesche
Spitz-Ahorn
Feld-Ahorn
Winter-Linde
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Hainbuche
Zitter-Pappel
Eingrifflicher Weißdorn
Zweigriffiger Weißdorn
Sal-Weide
Sand-Birke
Vogelkirsche
Wildbirne

Sorbus aucuparia
Acer platanoides
Acer campestre
Tilia cordata
Quercus petraea
Quercus robur
Carpinus betulus
Populus tremula
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Salix caprea
Betula pendula
Prunus avium
Pyrus pyrastra

Hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche)



ANLAGENBLATT ZUM BEBAUUNGSPLAN A3

Stadt

Cottbus/Chósebuz

Bebauungsplan

"Wohngebiet

Dissenchener Binnendüne I"

Satzung 07. Juli 2023

Verwaltung

Stadt

Cottbus/Chósebuz

FB Stadtentwicklung

K.- Marx- Str. 67

03044 Cottbus