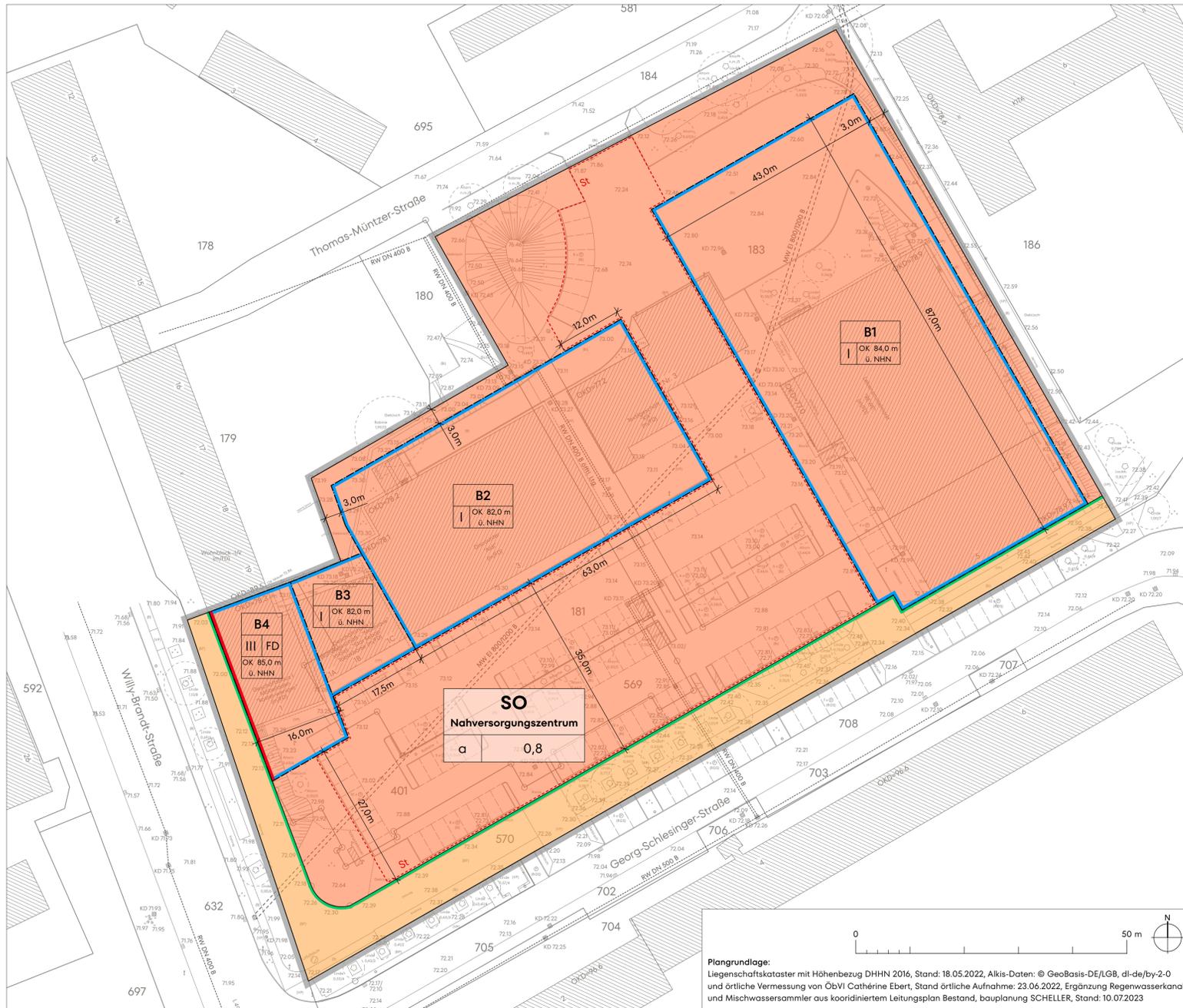


Planzeichnung



Plangrundlage:
 Liegenschaftskataster mit Höhenbezug DHHN 2016, Stand: 18.05.2022, Altkis-Daten: © GeoBasis-DE/LG, db-/de/by-2.0 und örtliche Vermessung von Öbvi Cathérine Ebert, Stand örtliche Aufnahme: 23.06.2022, Ergänzung Regenwasserkanal und Mischwassersammler aus koordiniertem Leitungsplan Bestand, bauplanung SCHELLER, Stand: 10.07.2023

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet, Zweckbestimmung: Nahversorgungszentrum (§ 11 BauNVO i. V. m. textl. Festsetzung 1.)

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO i. V. m. textl. Festsetzung 2.2)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 4 BbgBO i. d. F. vom 17.09.2008)

OK 84,0 m ü. NHN Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern ü. NHN im DHHN2016 (i. V. m. textl. Festsetzung 2.1)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (i. V. m. textl. Festsetzung 3.1)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

FD nur Flachdächer zulässig

Festsetzungen (Fortsetzung)

Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten (i. V. m. textl. Festsetzung 4.1)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B1 Bezeichnung der Baufenster B1, B2, B3 und B4

Plangrundlage

(ohne Festsetzungscharakter)

Bestandsgebäude

Flurstücksgrenze und Grenzpunkt

703 Flurstücksnummer

734 Höhenangabe in Metern über NHN

RW (DN 400 B) Regenwasserkanal, Bestand (i. V. m. Hinweis Regenwasserkanal)

MW EI 800/1200 B Mischwassersammler, Bestand (i. V. m. Hinweis Mischwassersammler)

Hinweise (Forts.)

Artenschutz – Bauzeitenregelung für Brutvögel

Die Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der artspezifischen Nestbau-, Lege-, Bebrütungs- und Aufzuchtzeit von Vögeln erfolgen. Die Baufeldfreimachung hat im Zeitraum vom 01.10. – 28.02. zu erfolgen. Baugruben sind am Ende des Tages durch Abdeckung oder Absperrung so zu sichern, dass keine Fallenwirkung für Tiere davon ausgehen kann.

Artenschutz – ökologische Baubegleitung

Zur Überwachung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der allgemeinen artenschutzrechtlichen Vorgaben ist eine ökologische Bauüberwachung während der Durchführung der Maßnahmen erforderlich. Diese hat die Koordinierung und Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten zur Aufgabe. Sowohl die Baufeldfreimachung wie auch alle Artenschutzmaßnahmen sind von einem faunistisch versierten Experten fachlich zu begleiten, u. a. um Individuenverluste von besonders und streng geschützten Arten möglichst zu vermeiden.

Bodenschutz

Der Oberboden im Bereich des Baukörpers soll vor Beginn der Bauarbeiten abgetragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Aedeckmaterial fachgerecht gelagert werden (DIN 18915 Blatt 3). Es ist nach Möglichkeit der vor Ort gewonnene Boden wiederzuverwenden, um den Eintrag standortfremden Bodens zu vermeiden. Schadstoffreier Bodenaushub, der keine Verwendung findet, ist einer anderen Wiederverwertung zuzuführen.

Regenwasserkanal

Der in der Plangrundlage dargestellte öffentliche Regenwasserkanal 400 B darf nicht überbaut werden. Eine Umverlegung des Regenwasserkanals in die Thomas-Müntzer-Straße mit Ableitung in den Regenwasserkanal 300 B in der Willy-Brandt-Straße ist in Abstimmung mit dem zuständigen Unternehmensträger (LWG Lausitz Wasser GmbH & Co. KG) möglich.

Mischwassersammler

Eine Überbauung des öffentlichen Mischwassersammlers Eiprofil 800/1200 Beton, ist erst nach erfolgter Sanierung der betroffenen Abschnitte unter Berücksichtigung weiterer Bedingungen des zuständigen Unternehmensträgers (LWG Lausitz Wasser GmbH & Co. KG) möglich.

Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gem. § 87 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gem. § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 994) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, [Nr. 3], s. ber. GVBl./13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl./24, [Nr. 9], S. 1)

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 18.05.2022 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der örtlichkeit eindeutig möglich.

Luckau, den

Siegelabdruck
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin Dipl.-Ing. Cathérine Ebert

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. O/14/135 "Nahversorgungszentrum Georg-Schlesinger-Straße" der Stadt Cottbus/Chósebez am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Cottbus/Chósebez, den

Siegelabdruck
 Unterschrift
 Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebez vom _____ übereinstimmt.

Ausgefertigt, am _____

Siegelabdruck
 Unterschrift
 Oberbürgermeister

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/Chósebez ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 und 4 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am _____ in Kraft getreten.

Cottbus/Chósebez, den

Siegelabdruck
 Unterschrift
 Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. O/14/135

"Nahversorgungszentrum Georg-Schlesinger-Straße", Stadt Cottbus/Chósebez

Plangeber

Stadtverwaltung Cottbus
 Fachbereich Stadtentwicklung
 Karl-Marx-Str. 67
 03044 Cottbus



Auftraggeber

Rewe Markt GmbH, Zweigniederlassung Ost
 Rheinstraße 8
 14513 Teltow



Auftragnehmer

mayerwittig
 Architektur - Stadtplanung GbR
 Hubertstraße 7
 03044 Cottbus

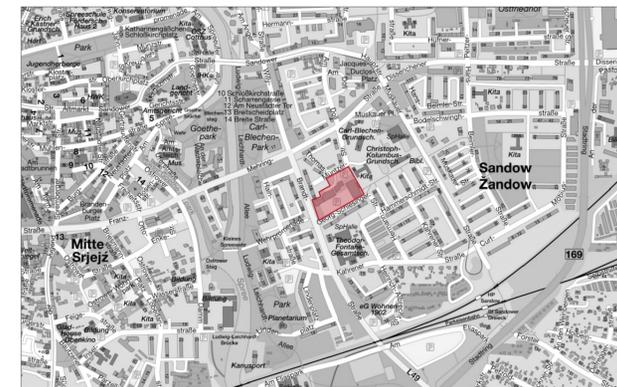


fon. +49 3 55 28 91 34 0
 kontakt@mayerwittig.de

Verfahrensstand: Entwurf

Datum	Plangröße	Maßstab	Gezeichnet
15.07.2024	841 x 594 mm	1:500	JH

Abb.: Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet i. o. M.
 (Kartengrundlage: https://geportal.cottbus.de/cottbus/cardsMap.aspx)



Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum dient der wohnortnahen Unterbringung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben und weiteren Anbietern zur kurzfristigen Bedarfsdeckung sowie den zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen.

1.2 Im Baufenster B1 sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe der Betriebsform Vollsortimenter (einschließlich Konzessionäre) mit einer Verkaufsfläche von je mindestens 1.800 m² und maximal 2.000 m² zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Ausnahmsweise kann die festgesetzte Mindestverkaufsfläche von 900 m² unterschritten werden, sofern es sich um, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehende Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe handelt. Zusätzlich sind im Baufenster B2 zulässig:

- nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe der Schank- und Speisewirtschaft

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmen sich nach der ortsspezifischen Sortimentsliste („Cottbuser Liste“).

1.4 Im Baufenster B3 und im ersten Vollgeschoss des Baufensters B4 sind folgende Nutzungen (Betriebe und Anlagen) zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe für Bekleidung mit einer Verkaufsfläche von je maximal 575 m²
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten mit einer Verkaufsfläche von je maximal 300 m² (Cottbuser Nachbarschaftsläden)
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe der Schank- und Speisewirtschaft

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmen sich nach der ortsspezifischen Sortimentsliste („Cottbuser Liste“).

1.5 Im Baufenster B4 sind im zweiten und dritten Vollgeschoss Geschäfts- und Büroräume zulässig.

Planungsrechtliche Festsetzungen (Forts.)

Zentrenrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Ausnahmsweise kann die festgesetzte Mindestverkaufsfläche von 900 m² unterschritten werden, sofern es sich um, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehende Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe handelt. Zusätzlich sind im Baufenster B2 zulässig:

- nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe der Schank- und Speisewirtschaft

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmen sich nach der ortsspezifischen Sortimentsliste („Cottbuser Liste“).

1.4 Im Baufenster B3 und im ersten Vollgeschoss des Baufensters B4 sind folgende Nutzungen (Betriebe und Anlagen) zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe für Bekleidung mit einer Verkaufsfläche von je maximal 575 m²
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten mit einer Verkaufsfläche von je maximal 300 m² (Cottbuser Nachbarschaftsläden)
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe der Schank- und Speisewirtschaft

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als Gebäudeoberkante OK gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Technische Aufbauten, wie

Planungsrechtliche Festsetzungen (Forts.)

Lüftungsanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die, als Höchstmaß festgesetzte, Gebäudeoberkante um höchstens drei Meter überschreiten.

3. Abweichende Bauweise

3.1 Im Sondergebiet SO wird als abweichende Bauweise eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung festgesetzt, dass auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

4. Stellplätze

4.1 Im Sondergebiet SO sind Stellplätze und ihre Zufahrten nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche (St) sowie innerhalb der Baufenster B1 und B2 zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

5. Sondergebiet

5.1 Im Sondergebiet SO sind Stellplatzflächen in einem wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Behinderterstellplätze.

5.2 Im Sondergebiet SO sind 30 standortgerechte, gebietsübliche Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Boomscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m² durchwurzelbarem Raum herzustellen.

Grünordnerische Festsetzungen (Forts.)

Bei der Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Anforderungen in Art und Qualität entsprechen. Es wird die Verwendung der Pflanzliste 2 empfohlen.

3. Abweichende Bauweise

3.1 Im Sondergebiet SO wird als abweichende Bauweise eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung festgesetzt, dass auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

4. Stellplätze

4.1 Im Sondergebiet SO sind Stellplätze und ihre Zufahrten nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche (St) sowie innerhalb der Baufenster B1 und B2 zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Im Sondergebiet SO sind Stellplatzflächen in einem wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Behinderterstellplätze.

Pflanzliste 1 – Bodendecker (Empfehlung)	botanischer Name	deutscher Name
Cotoneaster dammeri	Immergrün	
radicans	Teppich-Zwergmispel	
Cotoneaster praecox	Felsenmispel	
Lonicera nitida	Heckenmyrthe	
Euonymus fortunei	Immergrün	
radicans	Kriechspindel	
Vinca minor	Kleines Immergrün	
Spiraea japonica	Zwergspiere	
Rosa 'The Fairy'	Bodendecker-Rose „The Fairy“	
Rosa 'Sommerwind'	Bodendecker-Rose „Sommerwind“	
Rosa 'Pink Roadrunner'	Bodendecker-Rose „Pink Roadrunner“	

Grünordnerische Festsetzungen (Forts.)

Pflanzliste 2 – Bäume, großkronig (Empfehlung)

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

6. Artenschutz

6.1 Im Baufenster B2 des Sondergebietes SO sind als Ersatz für verloren gehende Nistmöglichkeiten für Vögel insgesamt zwei artgerechte Nischenbrüterkästen für Hausrotschwänze (z. B. Kastentyp NBFK von Hasselfeldt) an einem Gebäude anzubringen und zu erhalten. Geeignete Montageorte sind im Zuge der ökologischen Baubegleitung zu planen.

6.2 Im Baufenster B2 des Sondergebietes SO ist als Ersatz für ein verloren gehendes Einzelquartier für eine Breitflügeliedermuschel die ursprüngliche Quartiersstruktur in Form eines Spaltes hinter dem Dachrandblech herzustellen. Zusätzlich ist zum Ausgleich von verloren gehendem Fledermaus-Sommerquartierpotenzial ein artgerechter Fledermauskasten für kleinere Arten (z. B. Kastentyp FFAK bzw. FFAK-R von Hasselfeldt) an einem Gebäude anzubringen und zu erhalten. Geeignete Montageorte sind im Zuge der ökologischen Baubegleitung zu planen.

Hinweise

Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen Im Zusammenhang mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz, sind folgende Hinweise für das Sonstige Sondergebiet SO zu berücksichtigen:

- Verzicht auf Nachtanlieferung (zwischen 22:00 und 6:00 Uhr, inklusive Fahrt und nächtliches Parken von LKW auf dem Betriebsgelände)
- Herstellung von asphaltierten Fahrgassen
- Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen
- Bauform der Einkaufswagen-Boxen mit Dach und 3 geschlossenen Seitenwänden – Positionierung der Einkaufswagen-Box mit der offenen Seite Richtung Norden
- eingehauster Rampentisch für den Lebensmitteleinzelhandel im Baufenster B2

Artenschutz – Beleuchtung und Glasflächen

Beleuchtungseinrichtungen sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Es sind Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung der Wellenlänge 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelber Strahlung vorzusehen. Alternativ sind die konventionellen Quecksilber-Hochdrucklampen mit Filtern für die Spektralbereiche kürzer als 450 nm auszuschalten bzw. nachzurüsten. Alternativ sind LED-Lampen ohne Fernwirkung zu verwenden. Fensteröffnungen über 1,5 m² Fläche sowie zusammenhängende Glasbereiche über 6 m² sind durch kontrastierende Markierungen zu kennzeichnen. Die Markierungen sind flächendeckend aufzubringen, freie Stellen im Muster dürfen nicht größer als 5 - 10 cm sein. Es sind folgende Abstände vorzusehen: Vertikale Linien (Mindestbreite 5 mm) = 95 mm, Horizontale Linien (Mindestbreite 3 mm) = 47 mm, Punkte (Mindestdurchmesser 9 mm) = 90 mm. Um gegen Reflexionen wirksam sein zu können, müssen die Markierungen auf der Außenseite des Glases angebracht werden. Gleichwertige, alternative Lösungen für effektiven Verhinderung von Vogelschlag, wie beispielsweise der Einsatz von reflexionsarmen Glasflächen, sind ebenfalls zulässig.