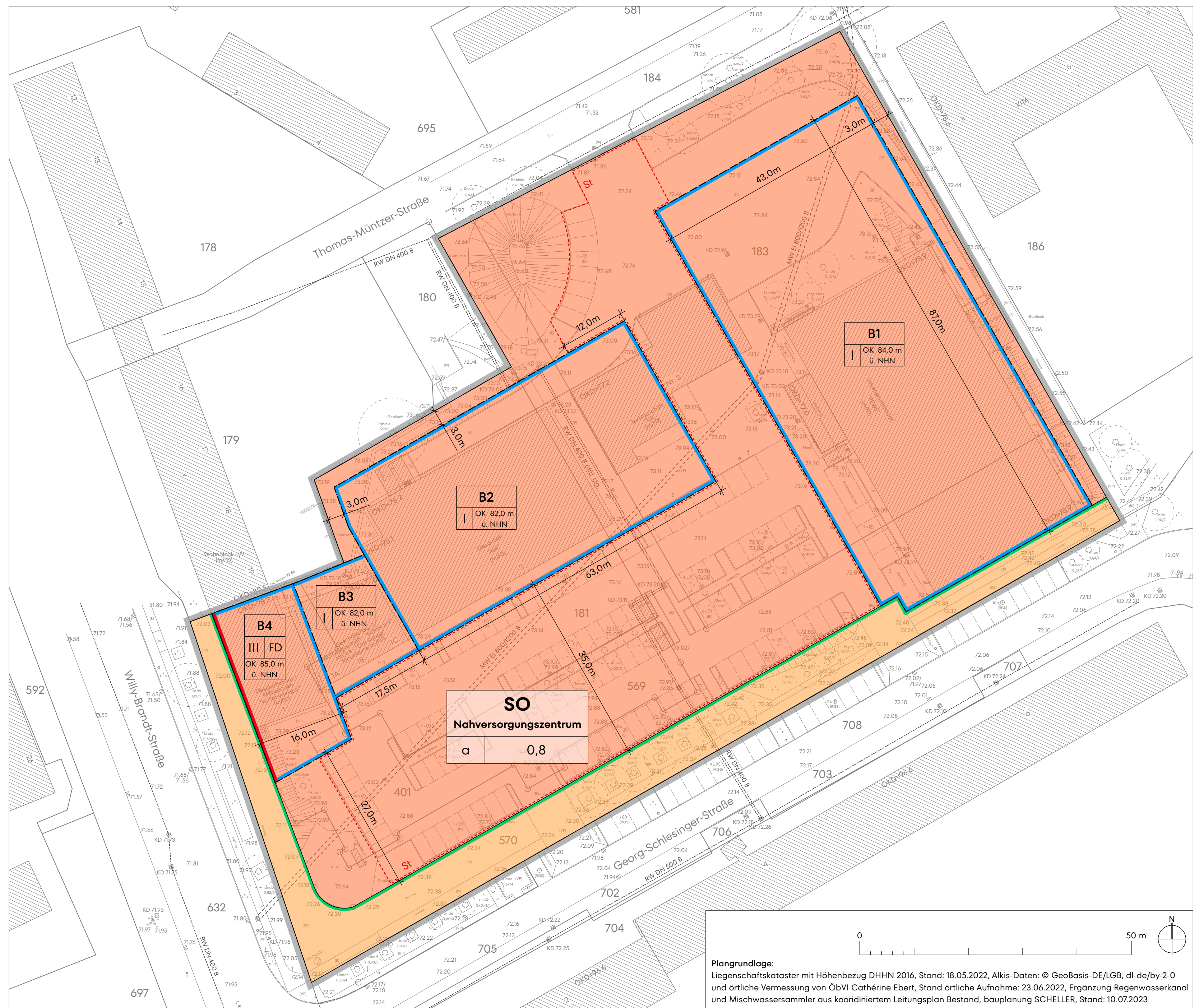


Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Table explaining symbols for Festsetzungen (SO, III, OK, Bauweise, Verkehrsflächen, Äußere Gestaltung) and Sonstige Planzeichen (St, B1, 703, 734, Regenwasserkanal, Mischwassersammler).

Table explaining symbols for Festsetzungen (Fortsetzung) and Sonstige Planzeichen (St, B1, 703, 734, Regenwasserkanal, Mischwassersammler).

Hinweise (Forts.)

Artenschutz – Bauzeitenregelung für Brutvögel
Die Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der artspezifischen Nestbau-, Lege-, Bebrütungs- und Aufzuchtzeit von Vögeln erfolgen.
Artenschutz – ökologische Baubegleitung
Zur Überwachung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der allgemeinen artenschutzrechtlichen Vorgaben ist eine ökologische Bauüberwachung während der Durchführung der Maßnahmen erforderlich.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
7. Verbot Schotterflächen
7.1 Im Sondergebiet SO sind flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterflächen oder -schüttungen sowie wasserdicke oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Vlies, Folien) unzulässig.
8. Werbeanlagen
8.1 Im Sondergebiet SO sind unzulässig:
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- Werbeanlagen die mechanisch bewegt werden
- Werbeanlagen mit akustischen oder elektronischen Medien
- Fremdwerbung
8.2 Im Sondergebiet SO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Werbeanlagen auf und oberhalb von Gebäuden unzulässig.
8.3 Im Sondergebiet SO sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von maximal 7,0 m ü. NHN im DHHN 2016 zulässig. Die Werbefläche darf auf jeder Seite der Werbeanlage 10 m² nicht überschreiten.
8.4 Im Sondergebiet SO sind zulässig:
- ein freistehender Werbeträger (Pylon) mit einer Höhe von maximal 82,5 m ü. NHN im DHHN 2016
- drei Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 80,5 m ü. NHN im DHHN 2016

Nachrichtliche Übernahme

Hochwasserrisikogebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes gem. § 73 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Betroffen sind die im Geltungsbereich als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzte Flächen der Willy-Brandt-Straße sowie der Georg-Schlesinger-Straße.

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.
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-Sommerquartierpotential 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.

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung
1.1 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.
1.3 Im Baufenster B2 sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe der Betriebsform Discounter (einschließlich Konzessionäre) mit einer Verkaufsfläche von je mindestens 900 m² und maximal 1.000 m² 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 Satzungserlasses 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.
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 Behindertenstellplätze.
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 sind die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu erhalten. Mindestens 20 % der Grünflächen sind mit Bodendeckern zu bepflanzen. Es wird die Verwendung der Pflanzliste 1 empfohlen.
5.4 Im Baufenster B1 des Sondergebietes SO sind 60 % aller Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung bei einem Substrataufbau von mindestens 10 cm auszuführen. Eine Kombination von extensiver Dachbegrünung mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.
Pflanzliste 1 – Bodendecker (Empfehlung)
botanischer Name deutscher Name
Cotoneaster dammeri Immergrüne
radicans Teppich-Zwergmispel
Cotoneaster praecox Felsenmispel
Loniceria nitida Heckenmyrthe
Euonymus fortunei Immergrüne
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, großkrönig (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-Sommerquartierpotential 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.

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. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die örtlichkeit ist eindeutig möglich.
Luckau, den _____
Siegelaabdruck _____
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 _____
Siegelaabdruck _____
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 _____
Siegelaabdruck _____
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 _____
Siegelaabdruck _____
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: mayerrwittig, Architektur - Stadtplanung GbR, Hubertstraße 7, 03044 Cottbus. fon. +49 3 55 28 91 34 0, kontakt@mayerrwittig.de

Table with 4 columns: Datum, Plangröße, Maßstab, Gezeichnet. Row 1: 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)

