

Bebauungsplan Nr. W/40/116 „Sondergebiet Forschung und Entwicklung“ Teilbereich 1 Stadt Cottbus/Chóśebuz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

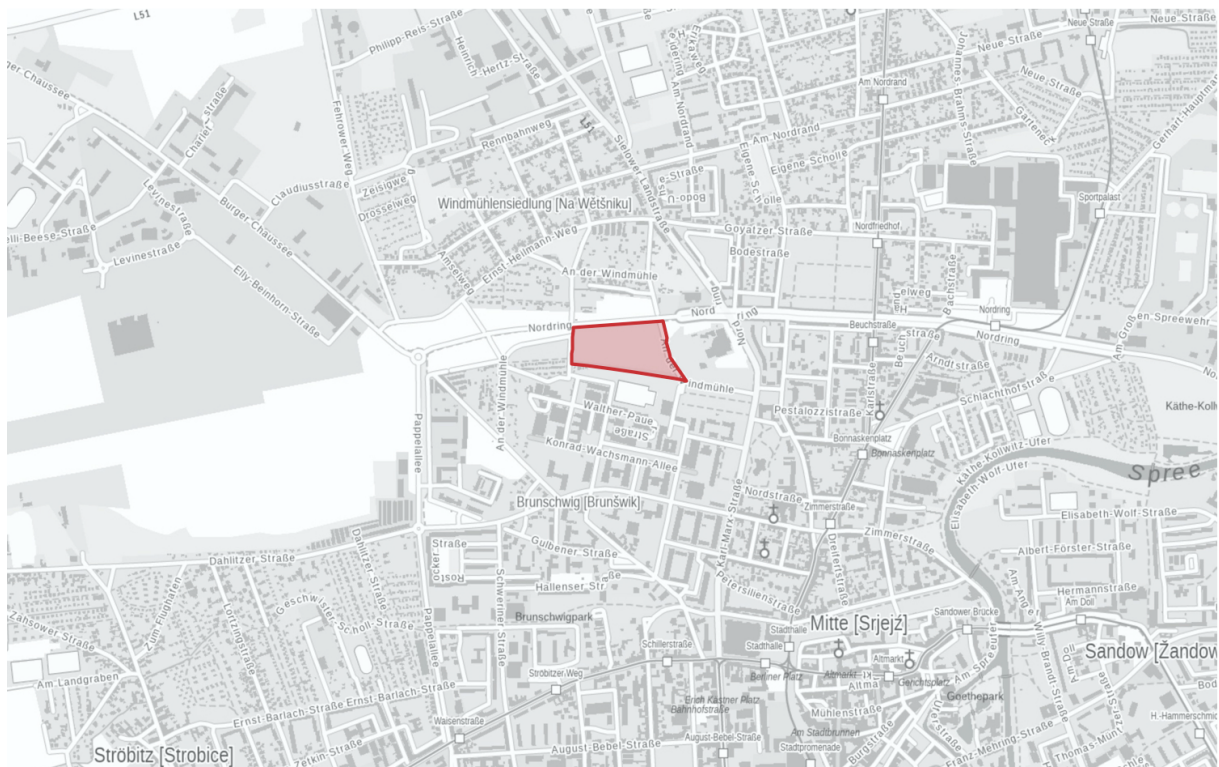


Abb.: Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet | o. M.
(Kartengrundlage: Geoportal Brandenburg <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start>)

Verfahrenstand: Vorentwurf

zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Cottbus/Chóśebuz, 20.12.2021

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Forschung und Entwicklung“ sind Gebäude und Räume für Forschungs- und Entwicklungszwecke einschließlich Büros, Laboratorien, Versuchshallen, Werkstätten und Lager zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. 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. 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. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- 4.1. Die Fläche GFL ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5. Private Grünfläche

- 5.1. In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bauminsel“ sind Bäume, Sträucher und bodenbedeckende Vegetation in der Art und Weise zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, dass der Eindruck einer Waldfläche erhalten bleibt. Die Verpflichtung zum Erhalt der Vegetation gilt nicht für Wege und Sitzplätze.

6. Sondergebiet

- 6.1. Im Sondergebiet SO sind mindestens 75 % der Fläche eines jeden Daches von Gebäuden extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.
- 6.2. Im Sondergebiet SO 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.
- 6.3. Im Sondergebiet SO sind die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB mit Rasensaat oder mit Stauden und Gehölzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 6.4. Im Sondergebiet SO sind Gehwege und Pkw-Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau zulässig. Ausgeschlossen sind die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich

mindernde Maßnahmen, wie Fugenverguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierung und Betonierung.

- 6.5. Im Sondergebiet SO sind ebenerdige Pkw-Stellplätze mit Baumpflanzungen zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter, gebietstypischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben in einer Mindestbreite von 2,0 m herzustellen.
- 6.6. Im Sondergebiet ist pro 750 m² angefangener Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter, gebietstypischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können vorhandene hochstämmige, standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 60 cm, gemessen in 100 cm Höhe, sowie die nach textlicher Festsetzung 6.5. anzupflanzende Bäume angerechnet werden.

7. Verkehrsflächen

- 7.1. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entlang des Nordrings ist die bestehende Baumreihe zu erhalten und mit 12 Bäumen so zu ergänzen, dass der Eindruck einer geschlossenen Baumreihe entsteht. Die Bäume sind bei Abgang nachzupflanzen.

HINWEISE

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, Eidechsen) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und 14c BNatSchG eingehalten werden. Anderenfalls 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 Ersatzquartieren).