

# STADT COTTBUS/CHÓŠEBUZ **Bebauungsplan Nr. W, N/40, 38/117, „Sondergebiet Forschung und Entwicklung“, Teilbereich 2**

## Teil B - Textliche Festsetzungen

### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1.1 Im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Forschung und Entwicklung“ gilt:

##### Zulässig sind

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Konferenz- und Ausstellungsräume,
- Labore und Werkstätten,
- Fertigungsräume für Forschung und Entwicklung sowie für damit im Zusammenhang stehende Produktion,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Schank- und Speisewirtschaften

(§ 11 BauNVO)

1.1.2 Im Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Forschung und Entwicklung“ gilt:

##### Zulässig sind

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Konferenz- und Ausstellungsräume,
- Labore und Werkstätten,
- Fertigungsräume für Forschung und Entwicklung sowie für damit im Zusammenhang stehende Produktion und
- Schank- und Speisewirtschaften.

##### Ausnahmsweise zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

(§ 11 BauNVO)

1.1.3 In den Sondergebieten SO 3 bis 5 mit der Zweckbestimmung „Universität und Forschung“ gilt:

##### Zulässig sind

- Wohnungen für Studierende,
- Universitäre Nutzungen,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Konferenz- und Ausstellungsräume,
- Labore und Werkstätten,
- Fertigungsräume für Forschung und Entwicklung sowie für damit im Zusammenhang stehende Produktion und
- Schank- und Speisewirtschaften.

##### Ausnahmsweise zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

(§ 11 BauNVO)

1.1.4 Im Sondergebiet SO 6 mit der Zweckbestimmung „Nachrichtendienste“ gilt:

##### Zulässig sind:

- Anlagen für Nachrichtendienstliche Zwecke

(§ 11 BauNVO)

1.1.5 In den Urbanen Gebieten MU 1 und 2 sind die gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

(§ 1 Abs. 5, § 6a BauNVO)

1.1.6 In allen Urbanen Gebieten sind die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(§ 1 Abs. 6, § 6a BauNVO)

1.1.7 In den Sondergebieten SO 1 bis 5 sowie allen Urbanen Gebieten können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden:

- deren Verkaufsfläche 300 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, oder
- deren zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß ortsspezifischer Sortimentsliste („Cottbuser Liste“) 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet, oder
- die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, keine zentrenrelevanten Sortimente gemäß der ortsspezifischen Sortimentsliste („Cottbuser Liste“) führen und nicht mehr als 10 % der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

(§ 1 Abs. 5 und 9, § 11 BauNVO)

1.1.8 Im Sondergebiet SO 5 sind im Erdgeschoss nur Schank- und Speisewirtschaften, Mensen, Einzelhandelsbetriebe, Copyshops, Fahrradwerkstätten und Banken zulässig.

(§ 11 BauNVO)

1.1.9 Werbeanlagen sind als selbstständige Hauptnutzung nicht zulässig.

(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 6, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Schornsteine, Antennen, Entlüftungsrohre und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Solaranlagen) dürfen die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen um maximal 2,0 m überschreiten. Dabei haben Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 2,0 m zur Dachkante des Gebäudes einzuhalten.

(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

#### 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Bei Gebäuden mit mindestens drei Geschossen können die Baulinien im obersten Geschoss unterschritten werden.

(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

#### 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

1.4.1 Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

1.4.2 Freistehende Garagen und Carports sind nicht zulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

1.4.3 Oberirdische Stellplätze und Einzelgaragen sind in den Sondergebieten SO 1 bis 5 nicht zulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

1.4.4 Im Urbanen Gebiet MU 2 sind in einem Abstand von 20 m zur östlichen Baugebietsgrenze Stellplätze und Zufahrten unzulässig.

(§ 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

#### 1.5 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizei und Verwaltung“ sind zulässig:

- Anlagen der Polizei
- Anlagen für die öffentliche Verwaltung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

#### 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Das auf den Baugrundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten, als Brauchwasser zu verwenden und/oder über ein Mulden-/Rigolensystem an den Untergrund abzugeben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.2 Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten bzw. –wegen ist nur mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.3 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 10,0 cm zu versehen (Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,5) und extensiv zu begrünen.

Davon ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen, die für Terrassen, Belichtungszwecke oder Anlagen der Gebäudetechnik benötigt werden sowie Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen wie Hauseingängen und Erkern sowie von Nebenanlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.4 Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einer Erdschicht von mindestens 80,0 cm zu überdecken und zu begrünen.

Davon ausgenommen sind andere zulässige Verwendungen der Flächen, z.B. für Zuwegungen, Terrassen, Spielplätze, Fahrradabstellplätze und Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.5 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und die Begrünung dauerhaft zu pflegen. Die flächenhafte Einbringung von Steinen, sog. Schottergärten, auf den vorgenannten Freiflächen ist unzulässig. Ebenso ist im Bereich der vorgenannten Freiflächen die Einbringung von Kunststofffolien in den Boden unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

# STADT COTTBUS/CHÓŠEBUZ **Bebauungsplan Nr. W, N/40, 38/117, „Sondergebiet Forschung und Entwicklung“, Teilbereich 2**

1.6.6 Für die in der Planzeichnung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen gelten folgende Bindungen:  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1

Die Fläche ist zu einer Gehölzfläche aus überwiegend heimischen Laubgehölzarten zu entwickeln. Dazu sind die bestehenden standortgerechten, heimischen Gehölze zu erhalten und die vorhandenen nicht-heimischen Gehölze durch standortgerechte, heimische Laubgehölze zu ersetzen. Für einen Baum ist ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm), für einen Strauch ein Strauch (verpflanzt, mindestens 3 Triebe, Höhe 60 - 100 cm) zu pflanzen.

**1.7 Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauGB)**

Bei Neubauten sind auf mind. 50 % der Dachfläche technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (Solarenergieanlagen) zu errichten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB)

**1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB)**

Der Einsatz fossiler Brennstoffe ist unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a BauGB)

**1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)**

1.9.1 Je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 2. Ordnung (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

1.9.2 Für die in der Planzeichnung als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen gelten folgende Bindungen:  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

P1

Die bestehenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu ersetzen.

1.9.3 Für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

1.9.4 Von den für Baumpflanzungen festgesetzten Baumstandorten kann maximal um 2 m abgewichen werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

1.9.5 Je angefangene 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum maximal 2. Ordnung (Wuchshöhe höchstens 20 m, Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12,0 cm) zwischen den Stellplätzen oder unmittelbar am Rand (Abstand maximal 1,50 m) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Vorhandene Bäume werden angerechnet. Je Baumstandort ist eine unversiegelte Bodenfläche von mind. 6 m<sup>2</sup> Fläche und 2,0 m lichte Breite sowie mit einem Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> vorzusehen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

1.9.6 Fensterlose Außenwandflächen von Neubauten sind in allen Urbanen Gebieten und den Sondergebieten SO 1 bis 5 ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

### Dächer

2.1 Dächer von Neubauten sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° auszubilden.

2.2 Für untergeordnete Gebäudeteile wie Eingänge, Vorbauten, Erker und für Nebengebäude sind auch andere Dachneigungen und Dachformen zulässig.

2.3 Für Dachflächen sind glänzende und reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig, ausgenommen sind Solaranlagen, die in die Dachfläche integriert sind.

2.4 Solar- und Photovoltaikanlagen sind als zusammenhängende Flächen in, an und auf den Dächern zu errichten. Bei geneigten Dächern sind sie parallel zur Dachneigung oder als Bestandteil des Daches auszubilden. Bei Flachdächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen mit Aufständigung zulässig. Anlagen, die nicht in die Dachfläche integriert sind haben einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Dachkante einzuhalten.

### Fassaden

2.5 Bei Hauptgebäuden sind für Fassaden nur helle Farben zulässig.

### Einfriedungen und Stützwände

2.6 Einfriedungen sind nur als Laubgehölzhecken mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzarten bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Zäune sind nur in der Hecke integriert und mit einem Abstand der Zaunfelder zum Boden von 10 cm zulässig. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Für die Einfriedung mit Laubgehölzhecken sind standortheimische Laubgehölzarten zu verwenden.

2.7 Stützwände sind an Grundstücksgrenzen unzulässig.

### Einhausungen

2.8 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter außerhalb von Gebäuden sind straßenseitig und zumindest an einer daran anschließenden Seite durch Einhausungen abzuschirmen.

Die Einhausungen sind als Laubgehölzhecken oder als Rankgerüste in Kombination mit Klettergehölzen zulässig.

2.9 Stellplatzanlagen sind mit Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,5 m zu umpflanzen.

### Werbeanlagen

2.10 Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade bis zu einer Größe von bis zu 1,0 m<sup>2</sup> zulässig.

2.11 Werbeanlagen mit blinkendem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.