

Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 Das festgesetzte Gewerbegebiet GE dient gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
1.2 Im Gewerbegebiet GE sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig
a. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich und öffentliche Betriebe,
b. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
c. Tankstellen, sowie
d. Anlagen für sportliche Zwecke.
1.3 Im Gewerbegebiet GE sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig
a. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
b. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sowie Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die der Versorgung des Gebietes dienen,
c. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie d. Vergnügungsstätten.
1.4 Im Gewerbegebiet GE sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig
a. eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze (Anlagen dieser Art für betriebseigene Zwecke bleiben hiervon unberührt), sowie
b. eigenständige Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, soweit sie nicht als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einzuordnen sind.
1.5 Das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiete GEE dient gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
1.6 Im eingeschränkten Gewerbegebiete GEE sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO allgemein zulässig
a. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich und öffentliche Betriebe,
b. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie
c. Tankstellen.
1.7 Im eingeschränkten Gewerbegebiete GEE sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig
a. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
b. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sowie Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie c. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
1.8 Im eingeschränkten Gewerbegebiete GEE sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig
a. eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze (Anlagen dieser Art für betriebseigene Zwecke bleiben hiervon unberührt),
b. eigenständige Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, soweit sie nicht als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einzuordnen sind,
c. Vergnügungsstätten, sowie
d. Anlagen für sportliche Zwecke.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe für das Gewerbegebiet GE beträgt gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 20,00 m. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE beträgt gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 12,00 m. Die Bezugshöhe 0,00 m für das festgesetzte Höhenmaß liegt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO bei 72,0 m über NN.
2.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für alle Baugebiete beträgt gemäß § 19 BauNVO i.V.m. § 17 BauGB 0,8.
3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
3.1 Anschlüsse in Form von Grundstücksein- und -ausfahrten sowie Betriebsstraßen sind nur in den nicht als anschlussfrei gekennzeichneten Bereichen zulässig. Der gekennzeichnete,

- anschlussfreie Bereich hat in Anlehnung an die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) eine Strecke von 50 m, gemessen ab der Vortellinie der jeweiligen Straße (Strecken A und A', B sowie C und C'). Davon ausgenommen sind Fuß- und Radwege, wenn diese ausschließlich dem nicht motorisierten Personenverkehr dienen.
4. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
4.1 Das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos zu versickern oder auf dem Grundstück zurückzuhalten und selbst zu nutzen.
5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
5.1 Auf den mit AF 1 und AF 2 gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist auf 70 Prozent der Gesamtfläche im nördlichen Teil ein Feldgehölz aus Baum- und Straucharten der Gehölzartenliste als Trupp-Pflanzung (70 Pflanzplätze/ha à 20 Pflanzen/Trupp) anzulegen. Die Zwischenräume sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die mit AF2 und AF3 gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft als Extensivgrünland zu entwickeln. Die mit EF 2 gekennzeichnete Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.
5.2 Auf der mit AF 3 und AF 4 gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entlang der südlichen Randbereiche des Feldgehölzes auf dem Extensivgrünland insgesamt vier Sonderhabitate entsprechend nebenstehendem Schema mit dazwischen liegenden, mindestens 4 x 200 m² großen Sandinseln (Schichtdicke mindestens 1 m) anzulegen und dauerhaft von Bewuchs freizuhalten.
5.3 Entlang der Werner-von-Siemens-Straße ist eine Allee aus 140 großkronigen Bäumen der Gehölzartenliste mit einem Abstand von im Mittel 10 m in der Reihe zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind in mindestens 6 m² großen Pflanzinseln auszuführen. Eine Abweichung von der Abstandsregel aufgrund der Anlage von Ein- und Ausfahrten sowie von Einmündungen von Betriebsstraßen ist zulässig.
5.4 Auf den Baugrundstücken in den Gewerbegebieten sind Lauf- und Transportwege, sowie Stellplatzflächen und andere Nebflächen, die nicht nachweislich den Gefahrgutbestimmung unterliegen, sowie auf welchen keine sonstigen gefährlichen Güter gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 7 GG/VEB transportieren werden, mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fuganteil) zu befestigen, sofern keine anderweitigen betrieblichen Gründe oder die allgemeine Betriebssicherheit dagegen sprechen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, sind auf diesen Flächen unzulässig.
5.5 Pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche sind gemäß 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO jeweils 50 m² Sträucher sowie ein hochstämmiger Laubbaum oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Arten- und Sortenwahl erfolgen entsprechend der Gehölzartenliste. Abgänge sind nachzupflanzen.
5.6 In allen Baugebieten ist zum Zwecke einer kleintierdurchlässigen Einfriedung, zwischen der Unterkannte von Einfriedungen und der Geländeoberfläche ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.
5.7 Im Sinne der Gesetzesvorlage zur Änderung des § 41a BNatSchG zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen (BNatSchGuÄndG) vom 18.08.2021 BGBl. I S. 3908; Nr. 59) dürfen Außenfassaden dürfen zum Zwecke einer tierschonenden Außenbeleuchtung nicht direkt angestrahlt werden. Die verwendeten Lampen sind zur Vermeidung von Streulicht so auszurichten, dass ihr Licht nach unten fällt. Angrenzende Gehölz- und Grünlandbereiche sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten. Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein. Die Leuchten sind waagrecht zu installieren. Die Oberfläche der Gehäuse soll sich nicht über 60°C erhitzen. Zur Beleuchtung von nicht bebauten Grundstücksstellen sind asymmetrische Scheinwerfer – sogenannte Pflanzenstrahler – zu verwenden, um störende Aufblenden oder Blendung auszuschließen. Es sind insbektrenfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. LED mit geringem oder keinem Blauanteilem im Licht (bevorzugt: Amber, Bernstein), Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtmittel mit ähnlicher Wirkung zu verwenden. Werbeanlagen mit blinkendem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB iVm. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO
6.1 Im gesamten Baugebiet sind Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5,0 m beträgt sowie fensterlose Außenwände von mehr als 50 m² mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Pro Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Gehölzartenliste zu verwenden. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen.
6.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° sind ab einer Gesamtfläche von 100 m² mit Ausnahme notwendiger technischer Anlagen, nutzbarer Freiräume auf den Dächern oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes (einschließlich Glasdächern, Oberlichter u. a.) zu begrünen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratdicke beträgt 12-15 cm.

Kennzeichnungen

Auf dem Flurstück 233, Flur 002, Gemarkung Dissenschen befindet sich eine Aufschüttung. Erste Inaugen-scheinnahme lässt auf Mutterboden schließen.

Allgemeine Hinweise

Im Raum der Branitzer Straße ist im Geltungsbereich mit Bodenkennkältern zu rechnen. Bei entsprechenden Funden bei Baumaßnahmen und darüber hinaus ist nach Maßgabe des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes § 11 und 16 bbgDSchG zu verfahren.

Gehölzartenliste

Table with columns for tree species names and their corresponding symbols. Categories include Großkronige Baumarten, Mittlarkronige Baumarten, Schmalkronige Baumarten, Straucharten, and Zierarten.

Planzeichenerklärung

Legend for the site plan showing symbols for various zones (GE, GEE, AF, EP), heights (GHmax), and areas (GRZ, GRZmax). Includes a table for 'Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen' and 'Verkehrsflächen'.

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Legend for nature and landscape protection measures, including symbols for area delimitation, planting, and maintenance of various types of green spaces.

Verfahrensvermerke

Vermerk über den Satzungsbeschluss Der Baubauungsplan "Gewerbegebiet Dissenschen, Verlängerung Werner-von-Siemens-Straße" in der Fassung vom XX.XX.20XX wurde am XX.XX.20XX von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebezuz als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Cottbus, den ... Siegel ... Unterschrift

Ausfertigungsvermerk Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Baubauungsplans "Gewerbegebiet Dissenschen - Verlängerung Werner-von-Siemens-Straße" in der Fassung vom XX.XX.20XX und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/ Chósebezuz am XX.XX.20XX übereinstimmt.

Cottbus, den ... Siegel ... Unterschrift

Bekanntmachungsvermerk Der Satzungsbeschluss zum Baubauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Stadt Cottbus/Chósebezuz am XX.XX.20XX ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs. 1 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden.

Cottbus, den ... Siegel ... Unterschrift

Katastervermerk Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom XX.XX.20XX und weist die planungsrelevanten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Cottbus, den ... Siegel ... Unterschrift

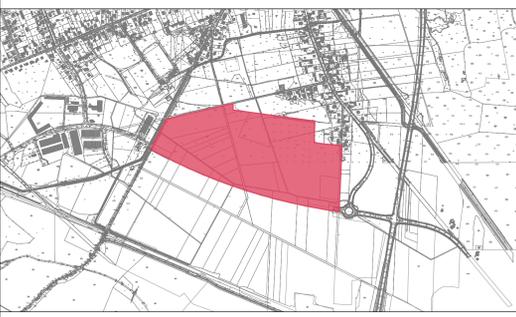
Liegenschaftskarte

Information card for the cadastral map including manufacturer, contact info, map status, and specific plot details for Flur 1 and Flur 2.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
PlanZVO in der Fassung der Bekanntmachung 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 (BbgBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, Nr. 39), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./21, Nr. 5) geändert worden ist.
Gefahrgutverordnung Straße, Eisenbahn und Binnenschiffahrt (GGVSEB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 227), Neugefasst durch Bek. v. 18.8.2023 I Nr. 227.
Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswegen e. V.: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Ausgabe 2006, Köln, 2007.

Übersichtsplan



Bebauungsplan

Project information including the name 'Gewerbegebiet Dissenschen - Verlängerung Werner-von-Siemens-Straße', contact details for DB Fahrzeugzustandhaltung GmbH, and the ARCUS Planung + Beratung logo.