

# Textteil zum Bebauungsplan

## VORBEMERKUNG

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind ein zugehöriger Grünordnungsplan sowie ein Landschaftspflegerischer Begleitplan, die als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt sind.

## I. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.09.1990
- Bauordnung (BauO) in der Fassung vom 20.07.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

## II. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfaßt in der Gemarkung Weida eine Fläche von ca. 5,99 ha.

## III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. Art der baulichen Nutzung

#### Planzeichen 1

##### Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe

1. Das Gebiet dient zur Unterbringung von großflächigen Handelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 7.000 qm sowie Dienstleistungseinrichtungen mit einer Gesamtnettonutzfläche von 2.000 qm.
2. Zulässig sind:
  - a) Einzelhandelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe
  - b) Schank- und Speisewirtschaften, Restaurants sowie Büros

Weiterhin sind Erweiterungsmöglichkeiten für Handwerk und Gewerbe vorgesehen.

Alle nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen.

#### Planzeichen 2

##### Sondergebiet für Tankstellen

1. Das Gebiet dient zur Unterbringung von Tankstellen und zugehörigen Dienstleistungseinrichtungen mit einer Gesamtnettonutzfläche von 1.500 qm.
2. Zulässig sind:

- a) Tankstellen mit Serviceeinrichtungen und Autowaschanlagen, Kraftfahrzeug-Bedarf sowie Tankstellen-Verkaufs-Shops.

Alle nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen.

### Planzeichen A

Auf einer Flächen im Plangebiet wurden vormals verschiedene wassergefährdende Stoffe unsachgemäß (zwischen-)gelagert. Daher ist vor Baubeginn eine Bodenuntersuchung durchzuführen. Die sich ggf. ergebenden Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen sind einzuhalten.

### Sonstige Festsetzungen

Das folgende Flächenprogramm für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird lt. Absprachen mit der zuständigen Raumordnungsbehörde in seinen Obergrenzen für die zulässigen Verkaufsflächen festgeschrieben:

- Verbrauchermarkt für Lebensmittel und innenstadtrelevante Sortimente	4.500 qm
- Garten- und Freizeitcenter	2.500 qm
- Autoservice-Center einschließlich Tankstelle (hier als Gesamtnutzfl., davon Verkaufsfl. max. 50 qm)	1.500 qm
- Dienstleistungseinrichtungen wie Bank, Post, Büros, Versicherungen (hier als Nutzflächen)	2.000 qm

Aus Gründen einer sinnvollen verkehrlichen Erschließung ist die geplante Tankstelle auf dem an die B 115 (Berliner Straße) angrenzenden, südlichen Teil der Fläche zu errichten (§ 9 Abs. 9 BauGB).

Entlang der Grenzen zum benachbarten Grundstück Haus Nr. 69 ist in angepaßter Bauweise ein Sichtschutz zu errichten.

Die durch erhöhte Verkehrsbelastungen auf der B 115 (Berliner Straße) ansteigenden Lärmimmissionen erfordern für die direkt der B 115 zugewandten Fenster (südliche Gebäudeseite) Schallschutzfenster der Klasse 3; an der östlichen Gebäudeseite des Hauses Nr. 69 zur Tankstelle hin Schallschutzfenster der Klasse 2.

Sechs im Lageplan markierte Bäume werden erhalten (BauGB § 9 Abs. 25 Buchstabe b) sowie Abs. 6); zu fällende Bäume sind im Verhältnis 5 Neuanpflanzungen für einen entfernten Baum zu ersetzen.

Der vorhandene Graben wird aus Gründen des Naturschutzes an die östliche bzw. nördliche Grenze des Geländes verlegt. Der neu entstehende Graben wird je in den Bereichen des nordöstlichen, nordwestlichen und südlichen Knicks zur Regelung des Wasserabflusses erweitert.

Als Grünflächen werden die Maßnahmen des Grünordnungsplanes bindend festgesetzt. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes!

Eine derzeit vorhandene, in Ost-West-Richtung verlaufende Wegeverbindung ist offenzuhalten. Sie wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt.

### Maß der baulichen Nutzung (9 (1) 1 BauGB/§§ 16–20 BauNVO)

Die für die Geschößflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse angegebenen Werte sind als Höchstgrenze zulässig.

Als Obergrenzen für die Firsthöhen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird verbindlich festgesetzt:

für die eingeschossigen Bereiche 10 m ü. OK Gelände  
für die zweigeschossigen Bereiche 10 m ü. OK Gelände

In allen Planabschnitten befindet sich die OK Fußboden EG etwa 1 m über OK anstehendes Gelände.

### Bauweise (§ 9 (1) 11 und 2 BauGB)

abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO); zulässig sind Einzelgebäude, wobei die Länge parallel zur Verkehrsfläche 50 m überschreiten darf.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### Äußere Gestalt

Die baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen müssen in Farbe, Material und Höhenentwicklung eine gestalterische Einheit bilden.

Grelle und stark reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.

Fassadenlängen von mehr als 20 m sind durch geeignete Mittel zu gliedern (Farbe, Materialwechsel, Pfeiler, Versatz, Fassadenbegrünung u.ä.).

Für die Dachkonstruktionen sind Flächdächer, geneigte Dächer oder Kuppeldächer zulässig.

### Einfriedung

Einfriedungen sind nach den Festsetzungen des Grünordnungsplanes, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, einzugrünen.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stelle der Leistung, für die sie werben, errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind Gemeinschaftsanlagen.

Die Anbringung und Gestaltung muß so geschaffen sein, daß sie in Form, Maßstab, Material, Farbe und Anbringungsart die Einheitlichkeit der Fassadengestaltung nicht beeinträchtigen, sich im Landschaftsbild unterordnen und Verkehrssicherheit nicht negativ beeinflussen.

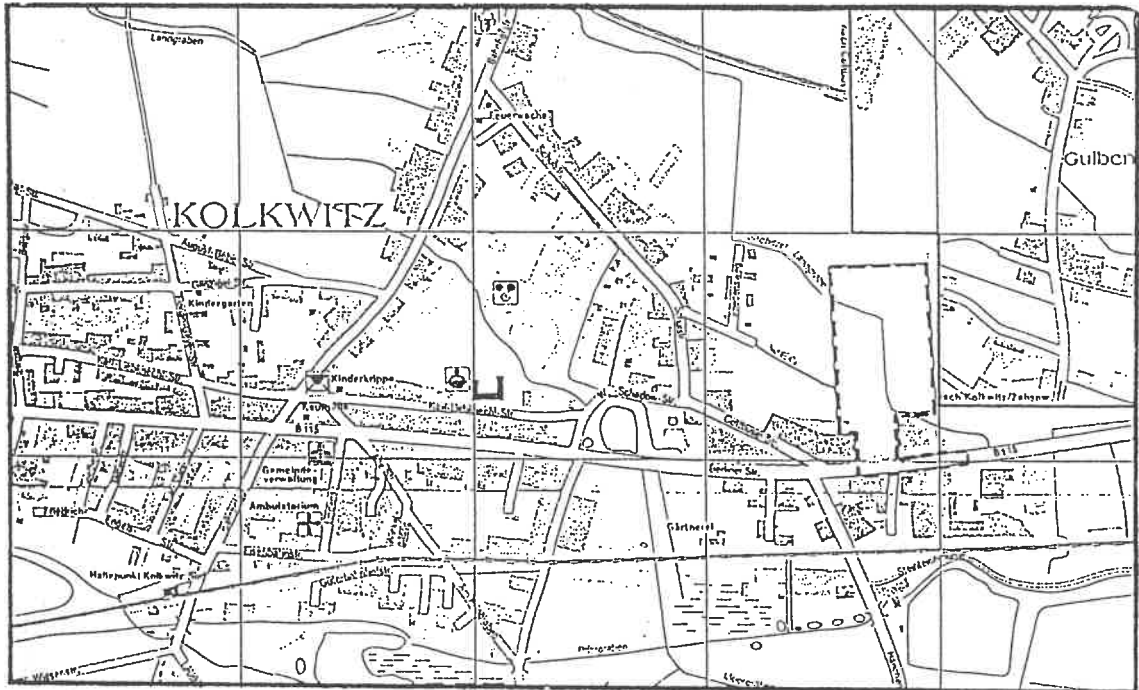
## BESONDERE HINWEISE

Im Bereich des Planungsgebietes sind Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Fundamentreste, Verfärbungen o.ä. entdeckt werden, ist das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte bzw. die Außenstelle Cottbus als untere Denkmalschutzbehörde unter folgender Telefonnummer unverzüglich zu benachrichtigen:

### Cottbus 2 24 15

Die Entdeckungsstätte ist lt. § 19 Denkmalschutzgesetz Brandenburg (DSchG BB) für fünf Werk-tage in unverändertem Zustand zu belassen. Funde sind nach § 20 DSchG BB ablieferungspflichtig.

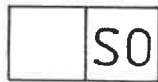
Zur Ausschachtung vorgesehene Bereiche müssen nach Abtragung der Humusschicht vom Bran-denburgischen Landesamt für Ur- und Frühgeschichte kontrolliert werden. Termine für Erdarbeiten sind der Stelle mindestens vier Wochen vor Beginn der Durchführung anzuzeigen. Eventuelle archäologische Maßnahmen sind lt. § 12 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Brandenburg im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser der Baumaßnahme zu tragen.



# Zeichenerklärung

Festsetzungen nach § 2 Abs. 5 und § 9 BauGB und der Planzeichenverordnung

## Art der Baulichen Nutzung



Sonstige Sondergebiete

## Maß der baulichen Nutzung

0,8

GRZ = Grundflächenzahl

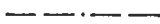
I

Vollgeschosse als Höchstgrenze

## Bauweise, Baulinien, Baugrenze

a

abweichende Bauweise



Baugrenze

## Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen (öffentlich)



Einfahrtbereich

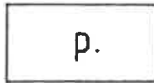


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Straßenbegrenzungslinie

## Grünflächen



private Grünfläche

## Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

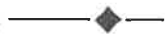


Hochwasserrückhaltebecken

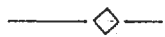


Wasserflächen

## Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



oberirdisch

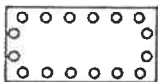


unterirdisch

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen



Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Flurstücksgrenzen

356

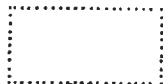
Flurstücksnummern



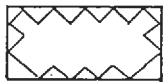
Ruhender Verkehr

1.2. A

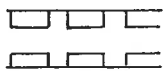
siehe Festsetzungen durch Text



Umgrenzung von Flächen mit dem Verdacht der Verunreinigung mit gefährlichen Stoffen



Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit - Wegeverbindung -

## Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Dachform/Dachneigung	Festsetzung durch Text

---

### BESONDERE HINWEISE

Im Bereich des Planungsgebietes sind Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Fundamentreste, Verfärbungen o.ä. entdeckt werden, ist das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte bzw. die Außenstelle Cottbus als untere Denkmalschutzbehörde unter folgender Telefonnummer unverzüglich zu benachrichtigen:

### Cottbus 2 24 15

Die Entdeckungsstätte ist lt. § 19 Denkmalschutzgesetz Brandenburg (DSchG BB) für fünf Werktage in unverändertem Zustand zu belassen. Funde sind nach § 20 DSchG BB ablieferungspflichtig.

Zur Ausschachtung vorgesehene Bereiche müssen nach Abtragung der Humusschicht vom Brandenburgischen Landesamt für Ur- und Frühgeschichte kontrolliert werden. Termine für Erdarbeiten sind der Stelle mindestens vier Wochen vor Beginn der Durchführung anzuzeigen. Eventuelle archäologische Maßnahmen sind lt. § 12 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Brandenburg im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser der Baumaßnahme zu tragen.