



Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbar sind, unzulässig. Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur als Ausnahme zulässig. Vergnügungstätten sind innerhalb der Baufelder 1-9, 13 sowie 16-19 unzulässig. Innerhalb der Baufelder 10 bis 15 sind Vergnügungstätten als Ausnahme zulässig.
2. In den jeweiligen Baufeldern sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Immissionsortbezogene Zusatzkontingente sind anwendbar. Es ist zulässig, die IFSP innerhalb des Plangebietes bedarfsgerecht umzuverteilen oder zu verrechnen.
3. Innerhalb des Plangebietes sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die den für das jeweilige Baufeld festgesetzten Abstandsclassen des Anhangs 1 zur Abstandsverordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) des Landes Brandenburg in der Fassung vom 6. Juni 1995 (ABl. 49/95, S. 590) entsprechen. Als Ausnahme können solche Betriebe und Anlagen einer niedrigeren Abstandsclassen zugelassen werden, wenn deren Emissionen nicht höher sind, als jene, der in der für das Baufeld festgesetzten Abstandsclassen bezeichneten Betriebe.
4. Bei der Ermittlung der für die Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) maßgeblichen Baugrundstückflächen können die als öffentliche Grünfläche (ÖG) festgesetzten Grundstücksanteile den als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücksflächen hinzugerechnet werden, wenn die öffentliche Nutzung der Grünflächen uneingeschränkt gesichert ist.
5. Überschreitungen der zulässigen Höhe können bis zum Doppelten ausnahmsweise für Sonderbauwerke und -bauteile aufgrund deren besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- oder Abfallanlagen, Silos, Fahrschneidwerke, Antennen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen (z.B. Silos) zugelassen werden. In den Baufeldern 10, 11, und 12 wird das Erteilen einer Ausnahme daran gebunden, dass denkmalrechtliche Bedenken nicht bestehen.
6. Auf den öffentlichen Grünflächen sind je angefangene 350m² ein Laubbaum und zehn Sträucher zu pflanzen. Vorhandene Bäume können auf die erforderliche Anzahl angerechnet werden. Der Bestand ist dauerhaft zu erhalten.
7. Je angefangene 180m² Verkehrsfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dabei sind zusammenhängende Baumstreifen mit einer luft- und wasserdurchlässigen Oberfläche vorzusehen.
8. An Gebäuden mit mehr als 300m² Grundfläche sind nichttransparente bzw. öfFnungslose Wandflächen bzw. Teile von Wandflächen mit einer Breite von mehr als zehn Metern mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen.
9. Auf den Baugrundstücken sind pro angefangene 500m² überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum und zwanzig Sträucher zu pflanzen. Vorhandene Gehölze können auf die erforderliche Anzahl angerechnet werden. Der Bestand ist dauerhaft zu erhalten.
10. Die Flurstücke Nr. 474/1 und 474/2 (ehemalige Rieselfelder) mit den in der Nebenzeichnung bezeichneten Teilen werden den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet.

Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen / Hinweise

11. Die Realisierung von Tiefbaumaßnahmen in diesem Bereich ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentationsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung, des Bauherrn (§§12 Abs. 2, 15 Abs. 3, 18 Abs. 2 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalfachbehörde zulässig. Eine Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen (§ 15 Abs. 1 BbgDSchG).
12. Die Wegeführungen, die Platzräume und die Gedenksteine im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude sowie die Eingangssituation mit den Begrenzungsmauern und der Toreinfahrt zum nordwestlichen Kasernenbereich sind als Teil des Denkmals geschützt.
13. Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Bauschutzbereiches gem. §12 LuftVG des Flugplatzes Cottbus. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen nach den Vorschriften des §30 Abs. 2 LuftVG der Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VII als sachlich und örtlich zuständiger Luftfahrtbehörde. In diesem Bereich gelten Bauhöhenbeschränkungen.

Nebenzeichnung (siehe Punkt 10)

Verfahrensvermerke

- #### Ursprungsfassung
- Inkrafttreten**
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Albert-Zimmermann-Kaserne Nr. N/49/49 wurde mit dem Beschluss der Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus (Vorl.-Nr. IV-011/02) am 29.05.2002 abgeschlossen. Die Satzung trat mit der Bekanntmachung der Genehmigung (Im Amtsblatt der Stadt Cottbus Nr. 11 vom 26.10.2002) der oberen Verwaltungsbehörde am 26.10.2002 in Kraft.
- #### 1. Änderung
- Änderungsbefehl**
Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus hat am 25.06.2003 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.
- Inkrafttreten**
Entsprechend § 233 BauGB wird das Änderungsverfahren der 1. Änderung auf der Grundlage der bis zum Inkrafttreten der geänderten Fassung des BauGB am 24. 06.2004 geltenden Rechtsvorschriften beendet. Die Satzung ist am 24.06.2004 in Kraft getreten.
- #### 2. Änderung
- Ausfertigungsvermerk**
Die 2. Änderung des Bebauungsplans in der von der Stadtverordnetenversammlung Cottbus am 2011 gem. §10 (1) BauGB als Satzung beschlossenen Fassung vom April 2011, bestehend aus dem Plan- und dem Textteil wird hiermit ausfertigt.

1. Änderung

Änderungsbefehl

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus hat am 25.06.2003 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

Inkrafttreten

Entsprechend § 233 BauGB wird das Änderungsverfahren der 1. Änderung auf der Grundlage der bis zum Inkrafttreten der geänderten Fassung des BauGB am 24. 06.2004 geltenden Rechtsvorschriften beendet. Die Satzung ist am 24.06.2004 in Kraft getreten.

2. Änderung

Ausfertigungsvermerk

Die 2. Änderung des Bebauungsplans in der von der Stadtverordnetenversammlung Cottbus am 2011 gem. §10 (1) BauGB als Satzung beschlossenen Fassung vom April 2011, bestehend aus dem Plan- und dem Textteil wird hiermit ausfertigt.

Datum

Siegel

Der Oberbürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 2011 im "Amtsblatt für die Stadt Cottbus" Nr. Jahrgang 2011 vom 2011 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 (1) Satz 1 Nr. 1-3 und (2) BauGB) gem. § 215 (2) BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 (3) Satz 1 und 2 sowie (4) BauGB) gem. § 44 (5) BauGB hingewiesen worden.

Datum

Siegel

Der Oberbürgermeister

Katastervermerk / Rechtsgrundlage

Die verwandte Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Lage und Höhenplan mit Grenzbezeichnung des Fachbereichs Geoinformation und Liegenschaftskataster der Stadt Cottbus. Bestandsmessung Oktober 2007.

Datum

Siegel

Unterschrift (Vermesser H. Strese)

Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes
Gemarkung Brunschwig Flur 38, 39
Höhenbezug DHHN 92
Lagebezugssystem ETRS 89
Die Regelungen des Urheberrechtsgesetzes sind zu beachten

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Stadt

Cottbus

B-Plan Nr. N/49/49

„Albert-Zimmermann-Kaserne“ (CIC)

2. Änderung

Fassung April 2011

Planzeichenerklärung

GE	Gewerbegebiet
h_{max}	maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über dem Höhenbezug
HB	Höhenbezug je Baufeld
GRZ	maximal zulässige Grundflächenzahl
IFSP	maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (Tages- und Nachtwerte)
AKL_{max}	maximal zulässige Abstandsclassen
	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Grünfläche
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier Rad-Fussweg / Parkplatz)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Baugrenze
	Nummer Baufeld
	Abgrenzung Baufelder
	Leitung unterirdisch (hier: Gas)
	Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzes, hier: Allee
	Bodendenkmalbereich
	Denkmale
	Altlastenverdachtsfläche
	Geltungsbereich

Nutzungsschablonen als Festsetzungen

Baufeld 1	Baufeld 2	Baufeld 3	Baufeld 4
GE h _{max} 11m GRZ 0,6 HB 67,0 IFSP Tag 65 dB(A) IFSP Nacht 50 dB(A) AKL max. 2	GE h _{max} 11m GRZ 0,8 HB 67,0 IFSP Tag 65 dB(A) IFSP Nacht 50 dB(A) AKL max. 3	GE h _{max} 11m GRZ 0,8 HB 67,0 IFSP Tag 65 dB(A) IFSP Nacht 50 dB(A) AKL max. 4	GE h _{max} 11m GRZ 0,8 HB 67,0 IFSP Tag 63 dB(A) IFSP Nacht 45 dB(A) AKL max. 4

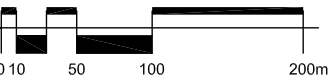
Baufeld 5	Baufeld 6	Baufeld 7	Baufeld 8
GE h _{max} 11m GRZ 0,6 HB 67,7 IFSP Tag 63 dB(A) IFSP Nacht 45 dB(A) AKL max. 3	GE h _{max} 11m GRZ 0,8 HB 67,4 IFSP Tag 63 dB(A) IFSP Nacht 45 dB(A) AKL max. 3	GE h _{max} 11m GRZ 0,8 HB 67,8 IFSP Tag 60 dB(A) IFSP Nacht 40 dB(A) AKL max. 4	GE h _{max} 11m GRZ 0,6 HB 67,8 IFSP Tag 60 dB(A) IFSP Nacht 40 dB(A) AKL max. 5

Baufeld 9	Baufeld 10	Baufeld 11	Baufeld 12
GE h _{max} 11m GRZ 0,6 HB 67,0 IFSP Tag 60 dB(A) IFSP Nacht 40 dB(A) AKL max. 6	GE h _{max} 16m GRZ 0,8 HB 67,8 IFSP Tag 60 dB(A) IFSP Nacht 40 dB(A) AKL max. 4	GE h _{max} 11m GRZ 0,6 HB 68,0 IFSP Tag 55 dB(A) IFSP Nacht 40 dB(A) AKL max. 5	GE h _{max} 11m GRZ 0,8 HB 68,0 IFSP Tag 53 dB(A) IFSP Nacht 35 dB(A) AKL max. 5

Baufeld 13	Baufeld 14	Baufeld 15	Baufeld 16
GE h _{max} 11m GRZ 0,6 HB 68,0 IFSP Tag 53 dB(A) IFSP Nacht 35 dB(A) AKL max. 7	GE h _{max} 11m GRZ 0,8 HB 68,0 IFSP Tag 53 dB(A) IFSP Nacht 35 dB(A) AKL max. 5	GE h _{max} 11m GRZ 0,6 HB 68,1 IFSP Tag 53 dB(A) IFSP Nacht 35 dB(A) AKL max. 5	GE h _{max} 11m GRZ 0,6 HB 68,7 IFSP Tag 53 dB(A) IFSP Nacht 35 dB(A) AKL max. 6

Baufeld 17	Baufeld 18	Baufeld 19
GE h _{max} 11m GRZ 0,6 HB 68,2 IFSP Tag 53 dB(A) IFSP Nacht 35 dB(A) AKL max. 7	GE h _{max} 11m GRZ 0,6 HB 68,7 IFSP Tag 53 dB(A) IFSP Nacht 35 dB(A) AKL max. 7	GE h _{max} 11m GRZ 0,6 HB 69,0 IFSP Tag 53 dB(A) IFSP Nacht 35 dB(A) AKL max. 7

Originalmaßstab 1:5000 (A3)



S/V Beschlussvorlage IV-028/11
BSP Nr. N/49/49 "Albert-Zimmermann-Kaserne" CIC
2. Änderung
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Anlage 2

Datum F:\Projekte\ICIC\Planl.dwg Plot 26.04.2011

Planungsbüro
WOLFF
architektur - stadt und dörpplanung
Bismarckstr. 18 / 19 03044 Cottbus
Tel. (0355) 70 04 57 Fax 70 04 90
www.planungsbuero-woelff.de
info@planungsbuero-woelff.de