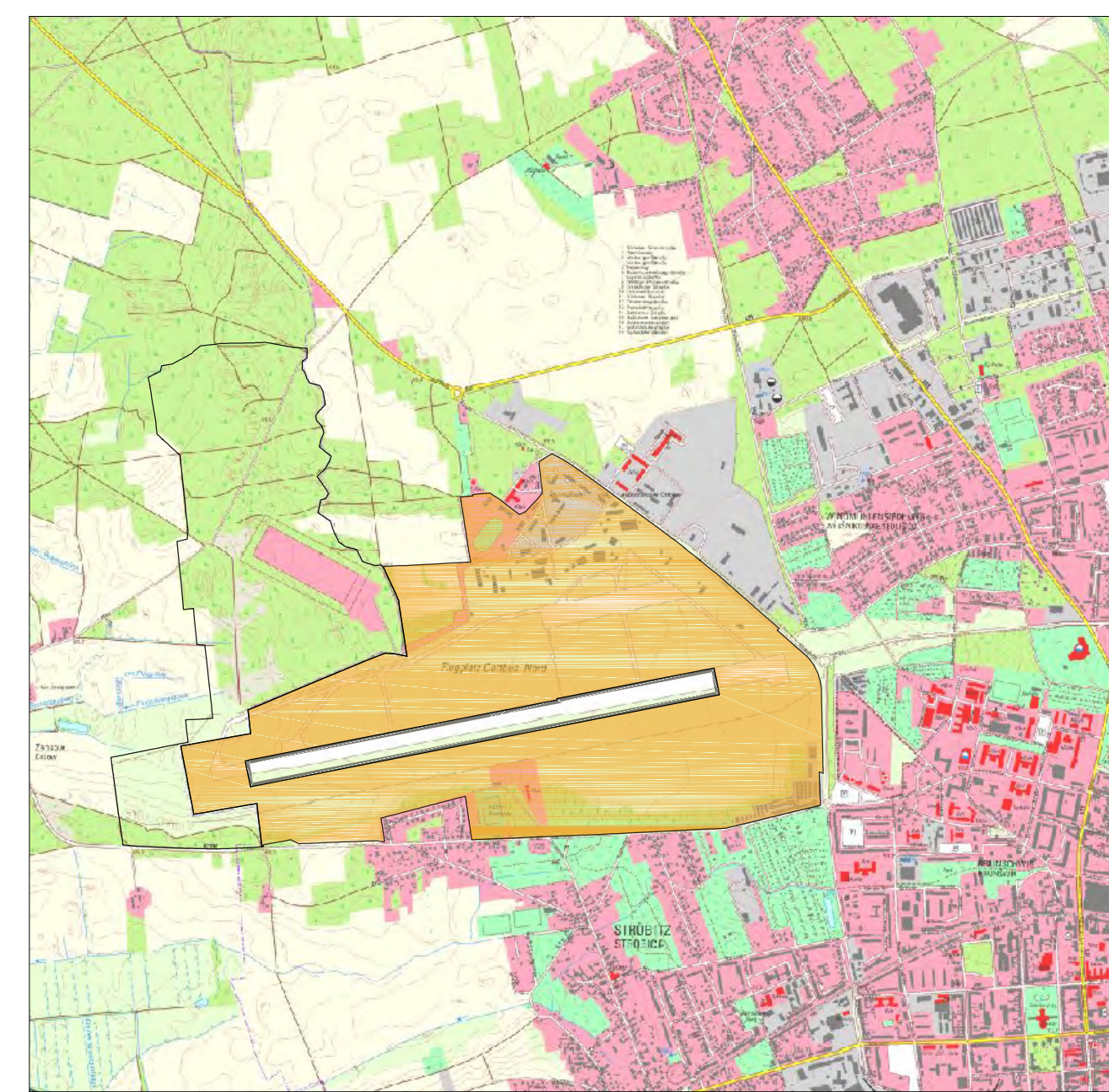


Stadt Cottbus Bebauungsplan "Technologie- & Industriepark Cottbus"

Technologie- & Industriepark Cottbus

Übersichtsplan Teilbereich Cottbus



Textliche Festsetzungen

- Mit Ausnahme der Ost-West-Straße und der Planstraße 6 kann ausnahmsweise auf die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen verzichtet werden. Die für ein angrenzendes Baugrundstück bestehenden Festsetzungen gelten in diesem Fall auch für die ursprünglich festgesetzte Verkehrsfläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Die Bürger Chaussee sowie die Ost-West-Straße werden auf ihrer gesamten Länge als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Innerhalb der Baufelder 6, 7, 8, 9, 10 und 13 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbar sind, unzulässig. Das gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment sowie für Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen. Diese sind als Ausnahme zulässig. Innerhalb dieser Baufelder sind Lagerplätze und Vergnügungsstätten unzulässig. Lagerhäuser sind innerhalb dieser Baufelder nur als Ausnahme zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2, 4, 5, 6, 8 und 9 BauNVO)
- Innerhalb der Baufelder 34.1 und 34.2 sind Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbar sind, Lagerhäuser, Lagerplätze, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten unzulässig. Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment sind innerhalb dieser Baufelder nur als Ausnahme zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2, 4, 5, 6, 8 und 9 BauNVO)
- Innerhalb der als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Baufelder 32 und 33 sind zum Schutz der angrenzenden empfindlichen Nutzungen nur nicht wesentlich störende Anlagen und Betriebe zulässig. Innerhalb dieser Baufelder sind Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbar sind, Lagerhäuser, Lagerplätze und Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2, 4, 5, 6, 8 und 9 BauNVO)
- Innerhalb des Baufeldes 32 ist die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung bzw. die Erneuerung der vorhandenen Wohnnutzung zulässig. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)
- Innerhalb der Baufelder 5.1, 5.2, 14, 15, 16, 17 und 18 sind allgemein Betriebe, die in Wohn- und in Mischgebieten zulässig sind, insbesondere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbar sind, sowie Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und für sportliche Zwecke sowie Gebäude für freie Berufe unzulässig. Lagerhäuser und Lagerplätze, Räume für freie Berufe sind nur als Ausnahme zulässig. (§ 1 Abs. 4, 5, 6, 8 und 9 BauNVO)
- Innerhalb der Baufelder 11, 12, 19, 20, 21, 26 und 27 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbar sind, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbar sind, Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Lagerhäuser und Lagerplätze, Gebäude und Räume für freie Berufe sind innerhalb dieser Baufelder nur als Ausnahme zulässig. (§ 1 Abs. 4, 5, 8, und 9 BauNVO)
- Innerhalb der als eingeschränktes Industriegebiet (Gle) festgesetzten Baufelder 22, 23, 24, 25, 28, 29, 30.1, 30.2 und 31 sind nur nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Innerhalb dieser Baufelder sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbar sind, und Lagerplätze unzulässig. Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbar sind, Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Lagerhäuser sowie Gebäude und Räume für freie Berufe sind nur als Ausnahme zulässig. (§ 1 Abs. 4, 5, 8, und 9 BauNVO)
- Als Ausnahme können innerhalb der Baufelder 5.1 und 5.2 sowie 14 bis 27 auf bis zu 10% der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks betriebstechnisch notwendige Anlagen bis zu einer Höhe von 60 m zugelassen werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- Als Ausnahme können innerhalb der Baufelder 13 sowie 28 und 29 betriebstechnisch notwendige bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 30 m zugelassen werden, wenn ihre Grundfläche je Baugrundstück insgesamt 50 m² nicht überschreitet. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- Als Ausnahme können innerhalb der Baufelder 6 bis 12, 30.1 bis 31 sowie 34.1 und 34.2 betriebstechnisch notwendige bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 20 m zugelassen werden, wenn ihre Grundfläche je Baugrundstück insgesamt 30 m² nicht überschreitet. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- Gebäude, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses außerhalb der überbaubaren Flächen Bestand haben, dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu den bestehenden Außenkanten dieses Gebäudes überschreiten. (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
- Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.3 der PlanzV und mit M3 gekennzeichneten Waldfläche ist Mischwald anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die geplanten Waldflächen, die mit dem Planzeichen 13.3 der PlanzV und mit M4 gekennzeichnet sind, sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.3 der PlanzV und mit M5 gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Wiese zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften. Teile sind durch die Anlage von Magerstandorten bzw. Rohbodenstrukturen als Silberras bzw. Grasnekkur zu entwickeln. In diese Fläche sind Lebensräume für Reptilien durch das Anlegen von Steinwällen zu integrieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.3 der PlanzV und mit M6 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Verriegelungen vollständig zu beseitigen. Die gewonnenen Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die mit dem Planzeichen 13.3 der PlanzV und mit M7 gekennzeichnete Waldfläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.3 der PlanzV und mit M8 gekennzeichneten Fläche ist offen zu halten. Dieser Bereich ist dauerhaft vor natürlicher Sukzession zu schützen. Eine Bewirtschaftung der Fläche ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- In den Baufeldern 1.1 bis 12 ist auf den Baugrundstücken je 1.000 m² vollständig überbaubar Fläche ein Fledermauskasten an geeigneten Fassadenanteilen der Gebäude anzubringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Für die Stadt Cottbus besteht eine rechtswirksame „Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus“ -Cottbuser Baumschutzsatzung- (CBSchS).

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414 f.), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 254)

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 18.10.2007 und weist planungsrelevante bauliche Anlagen, Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Cottbus, den

Plangrundlage
Lage und Höhenplan mit Grenzziehung des Fachbereichs Geoinformation und Liegenschaftskataster der Stadt Cottbus

Gemeinde Cottbus

Gemarkung Strobitz

Gemarkung Brunschwig

Flur 32, 37

Flur 39, 40, 45

Gemeinde Kolkwitz

Gemarkung Kolkwitz

Flur 6, 7

Bestandsmessung: Okt 2007

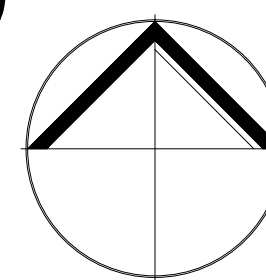
Höhenbezug DHHN 92

Originalmaßstab 1:500

Lageystem ETRS 89

Originalmaßstab 1: 2500 (A0)

0 10 25 50 100 200
Meter



Planzeichenerklärung

GE	Gewerbegebiet
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
Gle	eingeschränktes Industriegebiet
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
BMZ	Baumassenzahl
OK _{max}	Oberkante der Gebäude als Höchstmaß
HB	Höhenbezug in Metern (DHHN 92)
	Baugrenze
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	private Grünfläche Zweckbestimmung Drachen- und Gletschirmflugg
	private Grünfläche Zweckbestimmung Garten
	private Grünfläche Zweckbestimmung Flugplatzmuseum
	private Grünfläche ohne Zweckbestimmung
	Abgrenzung der privaten Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung
	Fläche für Wald
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft
M3	Bezeichnung der Maßnahmenfläche
	Anpflanzen von Bäumen
	Mit Leitungsrechten belastete Fläche
	Begünstigter Träger Niederschlagsentwässerung
	Begünstigter Träger Trinkwasserversorgung
	Leitungen unterirdisch: Trinkwasser (TW), Niederschlagswasser (RW), Gas (G)
	Niederschlagswasser (RW-Rückbau vorgesehen)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baufeldes
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenbezüge innerhalb eines Baufeldes
	Bemaßung in Metern
	Bezeichnung der Baufelder
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	C: Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (mit Bezeichnung)
	D: LFA-West (Leichtflüssigkeitsabscheider)
	E: KVF Vorstärkung
	F: LFA-Süd (Leichtflüssigkeitsabscheider)
	G: KVF 15 ehemaliges Tank- und Fasslager
	Einzeldenkmal
	Umgrenzung von Flächen mit Bodendenkmälen

Baufelder 5.1, 5.2, 14, 15, 16, 17, 18, 19	Baufelder 20, 21, 22, 25, 27	Baufelder 30.2, 31
GI	GI	Gle
GRZ 0,8	GRZ 0,8	GRZ 0,8
OK _{max} 35m	OK _{max} 35m	OK _{max} 35m
BMZ 6	BMZ 6	BMZ 3
Baufelder 6, 7, 8, 9, 10	Baufelder 22, 23, 24, 29	Baufelder 32, 33
GE	Gle	GEe
GRZ 0,8	GRZ 0,8	GRZ 0,8
OK _{max} 15m	OK _{max} 35m	OK _{max} 10m
BMZ 3	BMZ 6	BMZ 1
Baufelder 11, 12	Baufelder 28, 29	Baufelder 34.1, 34.2
GI	GI	GI
GRZ 0,8	GRZ 0,8	GRZ 0,8
OK _{max} 15m	OK _{max} 20m	OK _{max} 15m
BMZ 5	BMZ 4	BMZ 2
Baufeld 13	Baufeld 30.1	
GE	Gle	
GRZ 0,8	GRZ 0,8	
OK _{max} 20m	OK _{max} 10m	
BMZ 4	BMZ 3	

Nutzungsschablonen als Festsetzungen

Baufelder 5.1, 5.2, 14, 15, 16, 17, 18, 19	Baufelder 20, 21, 22, 25, 27	Baufelder 30.2, 31
GI	GI	Gle
GRZ 0,8	GRZ 0,8	GRZ 0,8
OK _{max} 35m	OK _{max} 35m	OK _{max} 35m
BMZ 6	BMZ 6	BMZ 3
Baufelder 6, 7, 8, 9, 10	Baufelder 22, 23, 24, 29	Baufelder 32, 33
GE	Gle	GEe
GRZ 0,8	GRZ 0,8	GRZ 0,8
OK _{max} 15m	OK _{max} 35m	OK _{max} 10m
BMZ 3	BMZ 6	BMZ 1
Baufelder 11, 12	Baufelder 28, 29	Baufelder 34.1, 34.2
GI	GI	GI
GRZ 0,8	GRZ 0,8	GRZ 0,8
OK _{max} 15m	OK _{max} 20m	OK _{max} 15m
BMZ 5	BMZ 4	BMZ 2
Baufeld 13	Baufeld 30.1	
GE	Gle	
GRZ 0,8	GRZ 0,8	
OK _{max} 20m	OK _{max} 10m	
BMZ 4	BMZ 3	

