

Stadt Cottbus, Bebauungsplan Nr. W / 49 / 73 "Technologie- & Industriepark Cottbus" - Teil Cottbus

Planzeichnung

Planteil (Teil A)

Katastervermerk

Cottbus, den ARGE Vermessung TIP Cottbus
OBV Dipl.-Ing. Jörg Rehs
OBV Dipl.-Ing. Wolfgang Schütz
OBV Dipl.-Ing. Hagen Strese

Plangrundlage
Lage und Höhenplan mit Grenzenträgung des Fachbereichs Geoinformation
und Liegenschaftskataster der Stadt Cottbus
Gemeinde Cottbus
Gemarkung Ströbitz Flur 32, 37
Gemarkung Brunschwig Flur 39, 40, 45

Bestandsmessung Okt 2007 Originalmaßstab 1:500
Höhenbezug DHN 92 Lagesystem ETRS 89

Planzeichenerklärung

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- GE** Gewerbegebiet
- GI** Industriegebiet
- GRZ** maximal zulässige Grundflächenzahl
- OK_{max}** maximal zulässige Gebäudehöhe
- Baugrenze
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- S** private Grünfläche Zweckbestimmung Luftsport
- G** private Grünfläche Zweckbestimmung Garten
- M** private Grünfläche Zweckbestimmung Luftfahrtmuseum
- private Grünfläche ohne Zweckbestimmung
- Fläche für Wald
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft
- Erhalt / Entwicklung von Sukzessionsfläche
- Erhalt / Entwicklung von Trockenrasen
- Anpflanzen von Bäumen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungswegen belastete Fläche
- Begünstigter: Träger Niederschlagsentwässerung
- Begünstigter: Träger Trinkwasserversorgung
- Begünstigter: Betreiber der Anschlussbahn
- Leitungen unterirdisch: Trinkwasser
- Leitungen unterirdisch: Regenwasser
- Leitungen unterirdisch: Regenwasser (Rückbau vorgesehen)

- Umgrenzung von Flächen für Vorkerkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Lärmschutzwahl
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Bezeichnung der Baufelder
- einzelnde Abstandsflächen (Abstandsflächen Brandenburg)
- Emissionskontingent je Baufeld als emissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel in dB / m² (Tagwert / Nachtwert)
- Abgrenzung von Flächen mit einer bestehenden Höhenbegrenzung auf Grund des Flugbetriebes (Zwischenwerte sind zu interpolieren)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise

- Vorhandensein geschützter Biotope
- Sukzessionsfläche
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind mit Berechnung Altlastenverdachtsfläche
- Altlastenverdachtsfläche
- Altlastverdacht Standort
- Umgrenzung von Flächen, mit Verdacht auf vorhandene Kampfmittel
- Umgrenzung von Flächen, die von Kampfmitteln berührt wurden
- Einzeldenkmal
- Umgrenzung von Flächen mit Bodendenkmälern

Darstellung ohne Normencharakter

- B-Plan Teil Kolkwitz
- Industriegebiet
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Fläche für Wald
- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Elektronenenergieversorgung

Textteil (Teil B)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- In den jeweiligen Baufeldern sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionswerte im flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Immissionsbezogene Zusatzkontingente sind anwendbar. Es ist zulässig, die IFSP innerhalb des Plangebietes bedarfsgerecht umzuverteilen oder zu verrechnen.
- Innerhalb des Gewerbegebietes (Baufelder 1, 3 und 4) sind:
 - Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbar sind
 - sowie Vergnügungsstättenunzulässig. Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen sowie Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur als Ausnahme zulässig.
- Innerhalb des Industriegebietes sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die den für das jeweilige Baufeld festgesetzten Abstandsflächen des Anhangs 2 zur Abstandsfläche des Landes Brandenburg in der jeweils gültigen Fassung entsprechen. Als Ausnahme können solche Betriebe und Anlagen einer niedrigeren Abstandsfläche zugelassen werden, wenn deren Emissionen nicht höher sind, als jene, die in der für das Baufeld festgesetzten Abstandsfläche bezeichneten Betriebe.
- Innerhalb der Baufelder 5, 6, 7, 8 und 9 sowie 12, 13 und 14 sind:
 - Betriebe des Beherbergungswesens
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Einzel- und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbar sind
 - Wohnungen für Aufwache- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und für sportliche Zwecke
 - sowie Räume und Gebäude für freie Berufeunzulässig. Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind nur als Ausnahme zulässig.

- Innerhalb des Baufelder 2, 10 und 15 sind:
 - Betriebe des Beherbergungswesens
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Einzel- und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbar sindunzulässig. Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Lagerhäuser, Lagerplätze, sind in diesen Baufeldern nur als Ausnahme zulässig.
- Innerhalb der Baufelder 11 und 16 sind Einzel- und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbar sind, unzulässig. Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie Lagerhäuser, Lagerplätze, sind in diesen Baufeldern nur als Ausnahme zulässig.

- Bei der Ermittlung der für die Berechnung der zulässigen GRZ maßgeblichen Baugrundstücke können im Baufeld 12 die als private Grünfläche festgesetzten Grundstücksanteile den als Industriegebiet festgesetzten Grundstücksflächen hinzugerechnet werden.

- Als Ausnahme können innerhalb der Baufelder 1, 2 und 3 auf maximal 25m der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks betriebstechnisch notwendige bauliche Anlagen die festgesetzte Höhe um maximal 15m überschreiten, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

- Als Ausnahme können innerhalb der Baufelder 4, 10, 11, 12, 13, 15 und 16 betriebstechnisch notwendige bauliche Anlagen die festgesetzte Höhe um maximal 15m überschreiten, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.
- Als Ausnahme können innerhalb der Baufelder 5, 6, 7, 8, 9 und 14 betriebstechnisch notwendige bauliche Anlagen die festgesetzte Höhe überschreiten, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.
- Als Höhenbezug gilt die Geländehöhe entsprechend § 2 Abs. 6 BbgBO.

- Innerhalb der Baufelder 12, 13 und 14 ist die Nutzung als Industriegebiet erst nach Bekanntmachung der Aufhebung des Planfeststellungsbeschlusses für den Sonderlandeplatz zulässig. Die mit dem Planzeichen Höhenbegrenzung Flugbetrieb festgesetzten Höhenbeschränkungen gelten nur bis zur Bekanntmachung der Aufhebung des Planfeststellungsbeschlusses für den Sonderlandeplatz.

- Die mit dem Planzeichen 13.1 bzw. 13.3, der PlanV90 und mit dem Kürzel SUK gekennzeichneten Waldflächen sind der Sukzession zu überlassen. Der Gehölzaufwuchs ist auf dieser Fläche weitgehend zu unterbinden.
- Die mit dem Planzeichen 13.1 der PlanV90 und mit dem Kürzel TR gekennzeichneten Flächen sind als Trockenrasen anzulegen und der Sukzession zu überlassen. Der Gehölzaufwuchs ist auf dieser Fläche zu unterbinden.

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches gem. § 12 Luft-VG des Flugplatzes Cottbus. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen nach den Vorschriften des § 30 Abs. 2 Luft-VG der Genehmigung der sachlich und örtlich zuständigen Luftfahrtbehörde.
- Sollten bei Erdbauarbeiten Bodendenkmäle, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfarben, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich der zuständigen Stelle anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmäle und die Entdeckungsstätte sind gem. § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefährdung für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 4 und des § 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Verfahrensvermerke

Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan in der von der Stadtverordnetenversammlung Cottbus am gem. § 10 (3) BauGB als Sitzung beschlossenen Fassung vom bestehend aus dem Plan- und dem Textteil wird hiermit ausfertigt.

Datum Siegel Der Oberbürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Der Beschluss 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 im "Amtsblatt für die Stadt Cottbus" Nr. Jahrgang vom 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 (3) Satz 1 Nr. 1-3 und (2) BauGB) gem. § 215 (2) BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 (3) Satz 1 und 2 sowie (4) BauGB) gem. § 44 (5) BauGB hingewiesen worden.

Datum Siegel Der Oberbürgermeister

Nutzungsschablonen als Festsetzungen

Baufeld 1	Baufeld 2	Baufeld 3
GE GRZ 0,4	GI GRZ 0,4	GE GRZ 0,4
OK _{max} 15m	OK _{max} 15m	OK _{max} 45m
IFSP 60/44	IFSP 62/44	IFSP 57/42

Baufeld 4	Baufeld 5	Baufeld 6
GE GRZ 0,4	GI GRZ 0,8	GI GRZ 0,8
OK _{max} 45m	OK _{max} 45m	OK _{max} 45m
IFSP 57/42	IFSP 62/46	IFSP 62/46

Baufeld 7	Baufeld 8	Baufeld 9
GI GRZ 0,8	GI GRZ 0,8	GI GRZ 0,8
OK _{max} 45m	OK _{max} 45m	OK _{max} 45m
AKI. IV-VI	AKI. III-V	AKI. IV-VI
IFSP 62/49	IFSP 62/49	IFSP 62/49

Baufeld 10	Baufeld 11	Baufeld 12
GI GRZ 0,8	GI GRZ 0,8	GI GRZ 0,8
OK _{max} 45m	OK _{max} 15m	OK _{max} 45m
AKI. V-VII	AKI. VI-VII	AKI. V-VII
IFSP 58/38	IFSP 58/38	IFSP 55/37

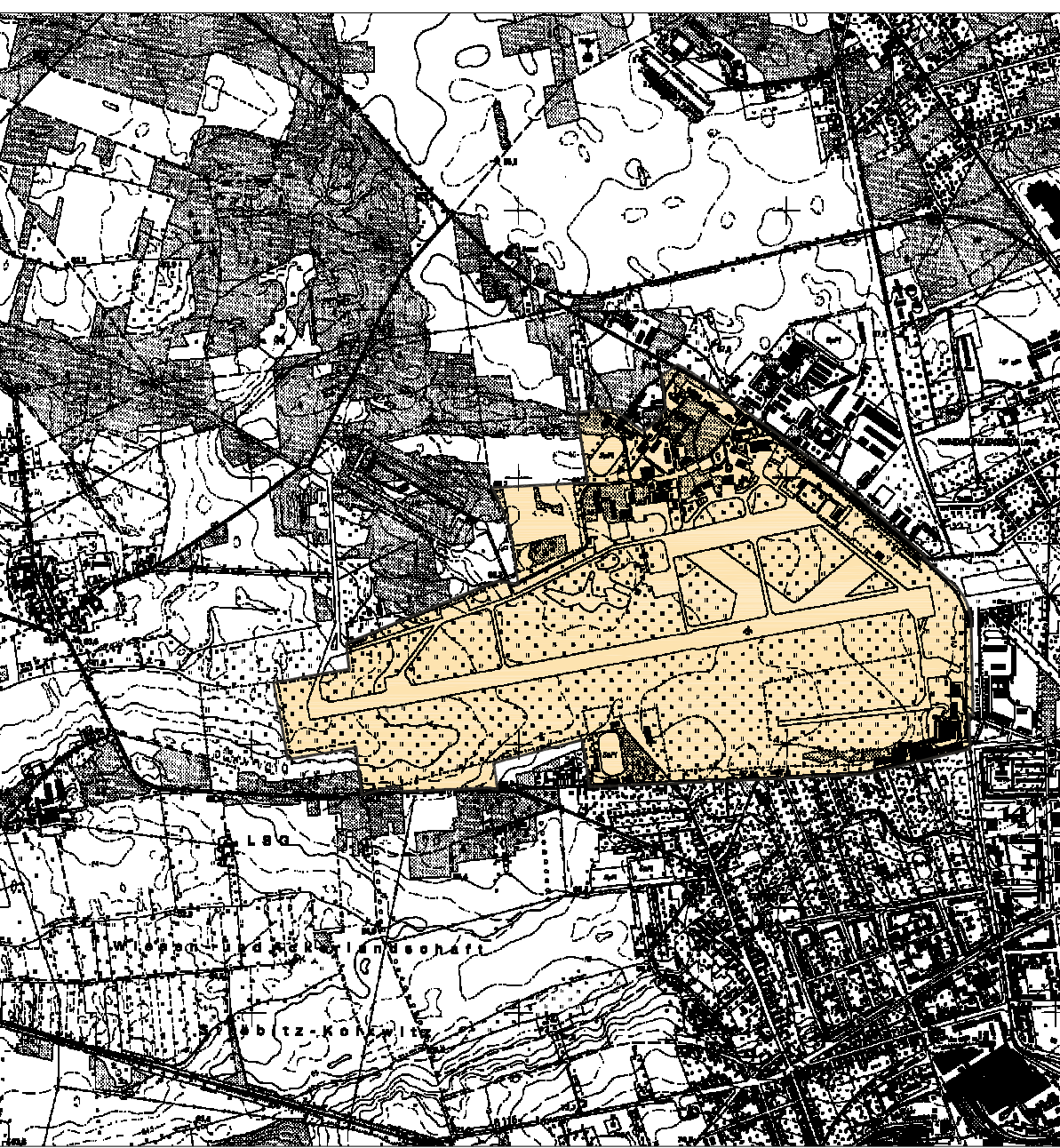
Baufeld 13	Baufeld 14	Baufeld 15
GI GRZ 0,8	GI GRZ 0,8	GI GRZ 0,8
OK _{max} 45m	OK _{max} 45m	OK _{max} 45m
AKI. V-VII	AKI. IV-VI	AKI. V-VII
IFSP 55/37	IFSP 60/42	IFSP 55/37

Baufeld 16
GI GRZ 0,8
OK _{max} 15m
AKI. VI-VII
IFSP 55/37

Technologie- & Industriepark Cottbus

Präambel

Übersicht M1 : 25 000



Stadt Cottbus

Bebauungsplan Nr. W / 49 / 73
"Technologie- & Industriepark Cottbus"
Teil Cottbus

SVV-Beschlussvorlage IV- 099/ 08
Bebauungsplan Nr. W / 49 / 73
"Technologie- & Industriepark Cottbus" - Teil Cottbus
Auslegungsschluss
Anlage 1

Planstand Fassung vom 06.05.2008
Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB sowie zur
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (2) BauGB

Plangeber Stadt Cottbus
vertreten durch Geschäftsbereich
Bauwesen / Fachbereich Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Planverfasser Gesamtleitung/ Generalauftragnehmer
ARCUS
Planung + Beratung
Stadtverordnetenversammlung Cottbus

Bebauungsplanentwurf
WOLFF
Planung + Beratung
Stadtverordnetenversammlung Cottbus

Umweltplanung
Umweltplanung
Thomas Michael
Leiter Fachbereich
Stadtentwicklung