

Stadt Cottbus Bebauungsplan Nr. M/4/100 "Einkaufszentrum Stadtpromenade"

Katastervermerk

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Die Übertragbarkeit der neu zu berechnenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom ...

- Siegel-Liegenschaftskarte des Fachbereiches Geoinformation und Liegenschaftskataster, Flur 3, Flur 17, Höhenbezug DHHN 92, Lagebezugsystem ETRS 89 Die Regelungen des Urheberrechtsgesetzes sind zu beachten

Verfahrensvermerke

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan in der Fassung vom ... gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen, Die Begründung wurde gebiiligt.

(Unterschrift) Der Oberbürgermeister

AusfertIgung

- Siegel-

§ 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen, wird hiermit ausgefertigt.

(Unterschrift)

- Siegel-Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttrete

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzelten von jedermann e werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am "Amtsblatt für die Stadt Cottbus" Nr., Jahrgang 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 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1-3 und Absatz 2 BauGB und § 214 Absatz 2a BauGB) gemäß § 215 Absatz 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen vor Entschädigungsansprüchen (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB) gemäß § 44 Absatz 5 BauGB hingewiesen worden.

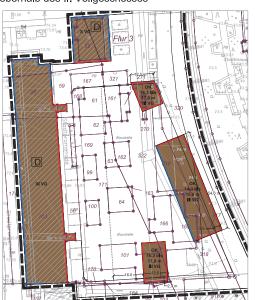
(Unterschrift)

Nebenzeichnung 1: Baugrenzen und Baulinien für das II. Vollgeschoss

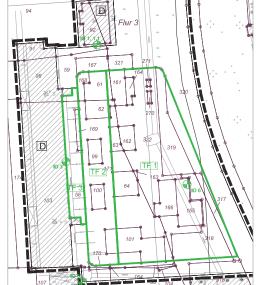


Nebenzeichnung 2: Baugrenzen und Baulinien oberhalb des II. Vollgeschosses

Teil A: Planzeichnung



Nebenzeichnung 3: Übersicht: Flächenabgrenzung Immissionsschutz gemäß textl. Festsetzung 1.10



Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Städtebauliche Festsetzungen
1.1 Kerngebiet MK1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB sowie § 7 und § 1 Abs. 5-8 BauNVO)
In dem Kerngebiet mit der Bezelchnung MK1 sind Einzelhandelsbetriebe nur im ersten und zwelten Vollgeschoss sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Wohnungen können oberhalb des zweiten Vollgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können oberhalb des prodelle, bordellartige Betriebe, eigenständige Werbeanlagen als nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.2 Kerngebiete MK2 und MK3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB sowie § 8 und § 1 Abs. 5-8 BauNVO) In den Kerngebieten mit den Bezeichnungen MK2 und MK3 sind Tankstellen, Bordelle, bordellarige Betriebe, eigenständige Werbeanlagen als nicht störende Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich mersten Vollgeschosse des MK2 zulässig. Wohnungen können oberhalb des ersten Vollgeschosse kost zuglassen werden. Im MK2 sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses, im MK3 oberhalb des ersten Vollgeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Ausnahmswelse kann zugelassen werden, dass die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anjagen in dem mit ein und zwei Vollgeschossen festgesetzten Bereichen des Kerngebieles MK1 für erforderliche technische Anlagen auf einer Fläche von bis zu 300 m² um bis zu 1.50 m überschritten wird.

1.4 Überschreiten der Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
Im Kerngebiet MK1 bzw. hieran angrenzend können im Bereich der Flächen ABCD, LIKLM und NOPQR auskragende Dächer als hervortretende Gebäudetelle gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden, wenn eine IIchte Höhe von

1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

In den Kemgebieten mit der Bezeichnung MK1 und MK2 sind bauliche Anlagen des ersten Vollgeschosses bis an die Baugebletsgrenze zwischen den Punkten "E" und "F" ohne Grenzabstande anzubauen.

I.6 Ausschluss Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

1.7 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB): Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK1 sind mindestens 1.500 m² der Dachfläche extensiv zu begrünen. Es ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm zu gewährleister

1.8 Pflanzmaßnahmen auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" sind mindestens 15 % der Fläche unversiegelt
anzulegen und zu begrünen. Insgesamt sind mindestens 15 Laubbäume (Solliärhochstämme/Hochstämme, 4x verpflanzt, StU.
16/18) als Baumreihe zu pflanzen und zu erhalten. Bestehende Bäume, die diese Qualität aufweisen, können angerechnet werden.
Die zur Bindung und zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind bei Abgang zu ersetzen.

1.9 Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Im Kerngeblet MK 1 sind vier "Fiedermaus-Ganzjahres-Fassaden quartlere" und eine Nisthilfe "Sperlingskolonie mit 3 Brutkammern" in Gebäuden oberhalb des Erdgeschosses zu integrieren.

1.10 Gliederung der Kerngebiete nach Eigenschaften: Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den gekennzeichneten Teilen der Kerngebiete MK1 und MK2 sind nur solche Anlagen zulässig, deren immissionswirksames Emissionskontingent Lex die angegeben flächenbezogenen Schallleistungspegel für eine gemittelte Schallemission nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente Lex erfolgt nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung". Der Nachweis hat sich grundsätzlich auf die angegebenen maßgeblichen Immissionsorte IO zu beziehen. Es ist zulässig, die vorgegebenen Emissionskontingente Lex der Teilfächen TF 1 bis TF 3 in Einzelfällen unter Beachtung der aus dem Gesamtkontingent resultierenden Immssionsrichtwertanteile umzuverteilen.

rabelle i	Emissionskontingente Lek in db		
Teiffache	Emissionskontingent Lek(dB/m²) tags / nachts	Nachweisbezug maßgeblicher Immissionsort IO	
TF 1	53 / 38	IO 1	Obergeschoss, 6 m
		IO 1.1	Obergeschoss, 14 m
TF 2	59 / 44	IO 3	Obergeschoss, 14 m
		105	Obergeschoss, 14 m
TF 3	45 / 32	iO 6	2. Obergeschoss, 12 m

Für die Immissionsorte IO 1, IO 1,1 und IO 5 gelten ein um die in der Tabelle 2 genannten Zusatzkontingente

Tabelle 2 Zusatzkontingent in dB Immissionsort Zusatzkontingent

mmissionsorte: IO 1, IO1.1 - Berliner Platz 1, IO 3 - Stadtprom. 10, IO 5 - Stadtprom. 12, IO 6 - Kerngebiet MK1

1.11 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für die naturschutzfachliche Kompensation der ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Entsleglung und Begrünung einer 2.182 m² großen Fläche, Gemarkung Schmeilwitz, Flur 71, Flurstück 684 (teilweise) außerhalb des Bebauungsplans durch o Stadt Cottbus sicherzustellen. Die Maßnahme wird vollständig den Eingriffen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Bbg BO)

2.1 Örtliche Bauvorschrift: Werbeanlagen

der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Im Kerngebiet MK2 können Werbeanlagen ausnahmsweise auch oberhalb des ersten Vollgeschosses zugelassen werden. Im Kerngebiet MK3 sind Werbeanlagen unzulässig.

2.2 Örtliche Bauvorschrift: Dachform

Im Kerngebiet sind die Dächer als Flachdächer mit einer Dachneigung von unter 6 Grad auszubilden. Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK1 ist an den oberen Abschlüssen der Außenwände eine horizontal verlaufende Attika auszubilden, deren absolute Höhe oberhalb des höchsten Punktes der jeweiligen Dachhaut liegt.

2.3 Ortliche Bauvorschrift: Fassadenöffnungen

Zwischen den Punkten G und H ist die Fassadenfläche des ersten Vollgeschosses zu mindestens 70% als Schaufensterfassade zu erstellen. Die Verwendung von verspiegeltem Glas ist unzulässig.

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Bodendenkmal: Der östliche Bereich des Plangebietes berührt das Bodendenkmal "Mittelalterlicher Stadtkern von Cottbus, Fpl. 22", hier die Stadtbefestigungsanlagen (Stadtmauer und Stadtgräben). Die Regelungen des BbgDSchG sind zu beachten

3.2 Baudenkmale: Das gesamte Plangeblet Ist Bestandtell des "Denkmalensembles Stadtpromenade: Stadtpromenade, zwischen Karl-Liebknecht-Straße und Berliner Platz mit den Objekten; Warenhaus, Punkthochhaus Am Turm, Volksbuchhandel, Gaststätte, Wohnscheibe, Punkthochhaus Berliner Platz und Stadthalle und Hotel", Die Regelungen des BbgDSchG sind zu beachten.

4.1 BauNVO: Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI.1 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548).

4.2 Sanierungsgebiet: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Modellstadt Cottbus-Innenstadt"

4.3 Einzelhandelsverträglichkeit: Für die Sicherstellung einer Verträglichkeit der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Kernge ist über sonstige Maßnahmen (verträgliche Regelungen, Dienstbarkelten zugunsten der Stadt Cottbus) dauerhaft sicherzustellen dass in dem Kerngeblet MK1 eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 5,900 m² nicht überschritten wird.

4.4 Außerkrafttreten des bisherigen Planungsrechts: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. 4.5 Artenschutz: Zur Vermeldung von artenschutzrechtlichen Verbotstatibeständen sind die Maßnahmen der textlichen Festsetzung 1.9 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die Integration der Nisthilfen muss bereits bei der Planung der Gebäude im MK1 berücksichtigt werden.

4.6 Immissionsschutz: Die in der textlichen Festsetzung 1.10 zum Immissionsschutz in Bezug genommene DIN 45691 "Geräuschkonlingentierung" kann im Fachbereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Cottbus, Technisches Rathaus, Karl-Marx-Str. 67, ZImmer 4.068 während der öffentlichen Sprechstunden eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bezug: Baugebiet

1,0 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

Bezug: überbaubare Grundstücksfläche, Baukörperausweisung

III VG Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Oberkante baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in m übe

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung i.V.m. textlicher Festsetzung 1.8

Bindung und Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Bindung und Erhalt von Einzelbäumer

Mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen



Abgrenzung unterschledlicher Baugeblete

Abgrenzung von Flächen mit unterschledlichen Emissionskontin-genten i.V.m. textlicher Fests. 1.10

-linweis auf Abgrenzung unterschiedlicher Baugrenzen und Baulinien n Nebenzeichnungen



D



Stadt Cottbus

Bebauungsplan M/4/100 "Einkaufszentrum Stadtpromenade"

Satzungsexemplar **21. September 2016**



Maßstab 1: 1.000 (DIN A1)