

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. Vergnügungsstätten sind innerhalb der Baufelder 1-9, 13 sowie 16-19 unzulässig. Innerhalb der Baufelder 10 bis 15 sind Vergnügungsstätten 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 Abstandsklassen des Anhangs 1 zur Abstandsleitlinie 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 Abstandsklasse zugelassen werden, wenn deren Emissionen nicht höher sind, als jene, die in der für das Baufeld festgesetzten Abstandsklasse bezeichneten Betriebe.

4. Bei der Ermittlung der für die Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ maßgeblichen Baugrundstücksflächen 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 Abluftanlagen, Silos Fahrstuhleinrichtungen, Antennen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen (z.B. Silos) zugelassen werden.

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.

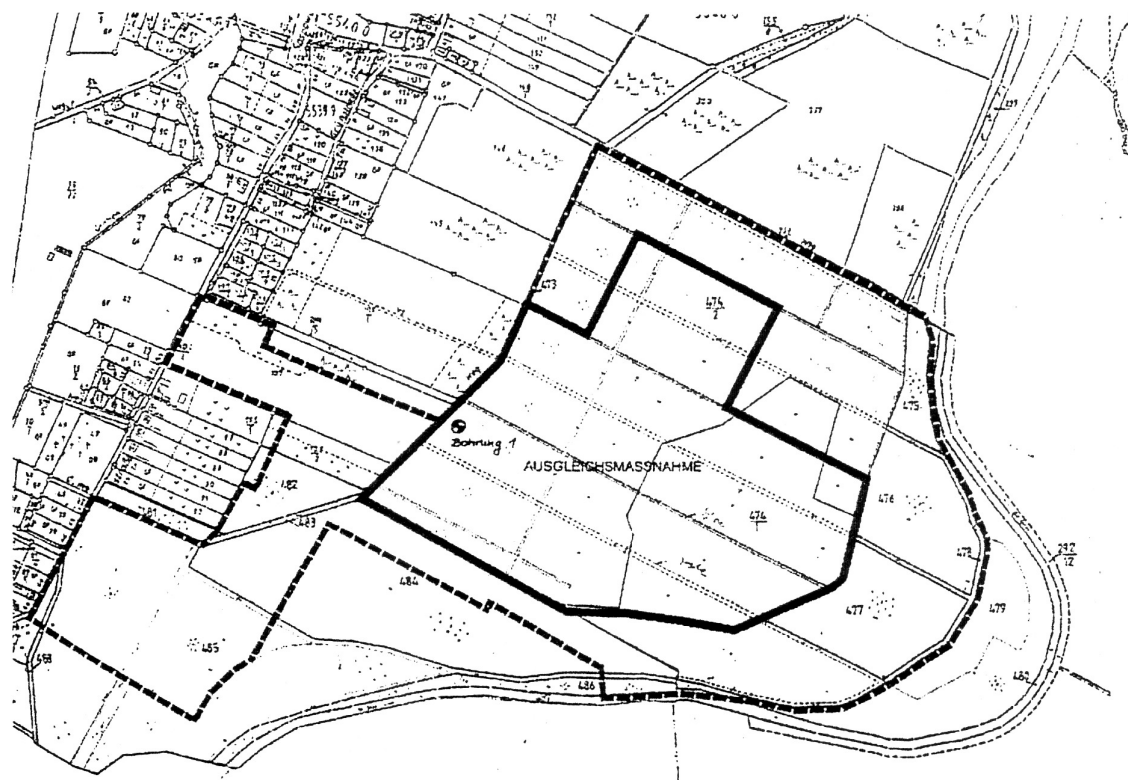
Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen / Hinweise

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)



84

Flur 73

Gemarkung Merzdorf
Flur 1