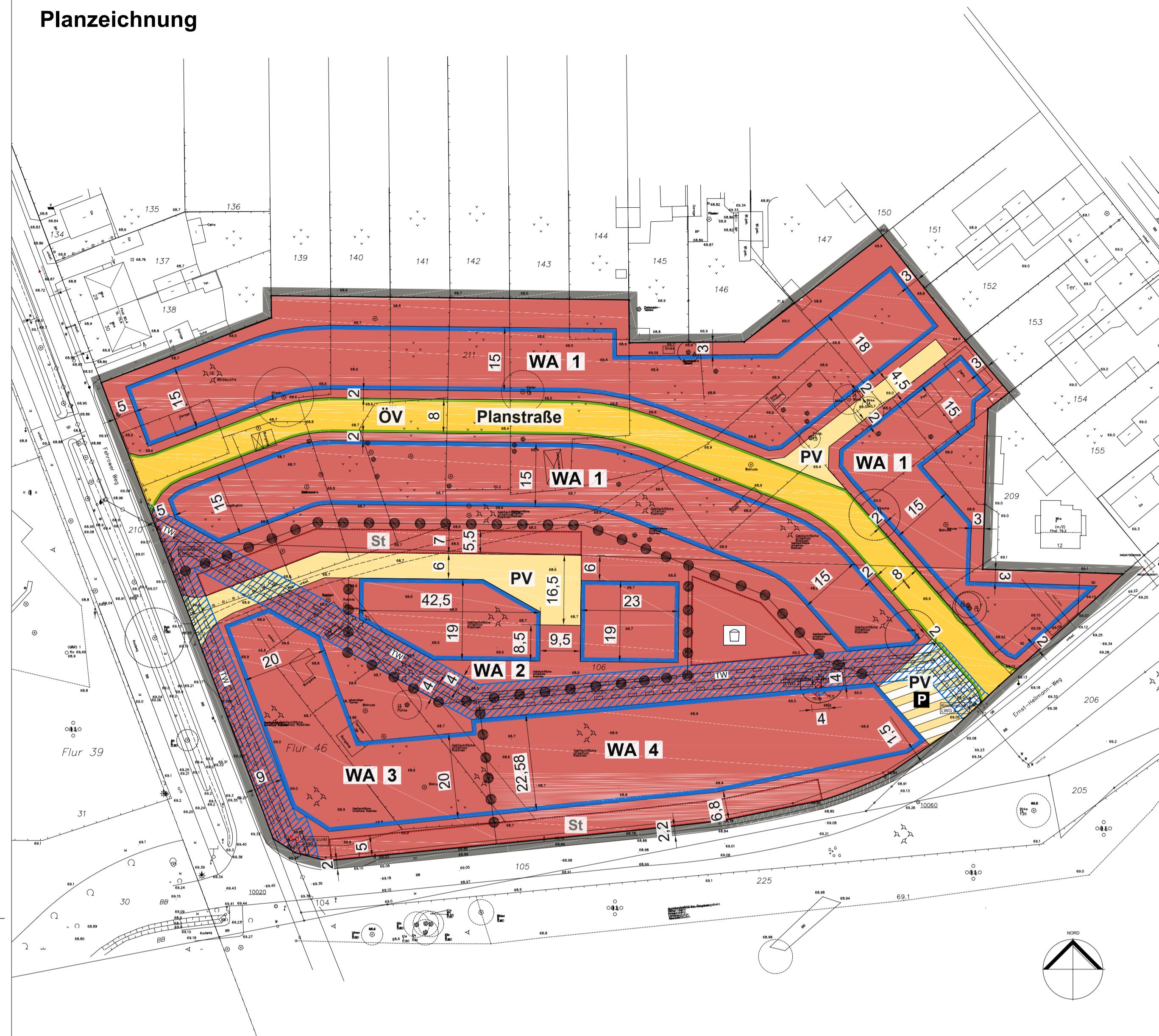
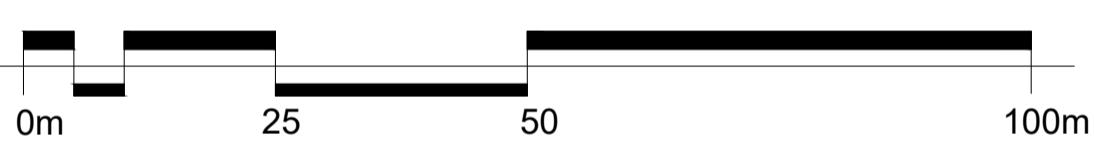


Planzeichnung



Originalmaßstab 1 : 750 (Planformat A1)



Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung

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

Cottbus, den Siegel
Vermesser (ObVJ. Rehs)

Rechtsgrundlagen

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I. Nr. 189)

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

Nutzungsschablonen als Festsetzungen

Teilflächen WA 1	Teilfläche WA 2
WA	WA
GRZ 0,4	GRZ 0,4
GFZ 1,6	GFZ 1,6
II-III	III-IV
o	E

Teilfläche WA 3	Teilfläche WA 4
WA	WA
GRZ 0,4	GRZ 0,4
GFZ 1,6	GFZ 1,6
IV-V	IV-V
o	E

PFLANZLISTE

Bäume

Eberesche	Sorbus aucuparia
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Feld-Ahorn	Acer campestre
Winter-Linde	Tilia cordata
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Zitter-Pappel	Populus tremula
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Sal-Weide	Salix caprea
Sand-Birke	Betula Pendula
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Prunus pyraster

Hochstämmige Obstbäume
(Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche)

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und als Höchstmaß

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

BA Baugrenze

O Offene Bauweise

E Nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

SV Straßenbegrenzungslinie

ÖV Öffentliche Straßenverkehrsfläche

PV Private Straßenverkehrsfläche

PV Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Privater Parkplatz

5. Standorte für Nebenanlagen

NA Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Planzeichen 15.3 der PlanZV)

SP Zweckbestimmung: Fläche für einen Spielplatz

St Zweckbestimmung: Flächen für Stellplätze

6. sonstige Planzeichen

W Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

5 Bemaßung in Metern

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Abgrenzung der Teilflächen) (Planzeichen 15.14 der PlanZV)

WA 2 Bezeichnung der Teilflächen des WA-Gebietes

TW Fläche für Versorgungsleitungen
hier: Trinkwasserhauptleitung (600 ST)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Abgrenzung der Teilflächen) (Planzeichen 15.14 der PlanZV)

W Bezeichnung der Teilflächen Trinkwasserhauptleitung (600 ST)

Hinweise

Zum Schutz vor Verkehrslärm sollen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R_{w,ges}) aufweisen, das nach der folgenden Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

R_{w,ges} = La - K_{Raumart}

mit La = maßgeblicher Außenlärmpiegel

mit K_{Raumart} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

mit K_{Raumart} = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpiegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lütern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbewertungen zwingend zu beachten.

Um die die Planzeichnung mit „Knotenpunkt LWG“ bezeichneten Knoten bzw. Armaturenpunkte der Lausitzer Wassergesellschaft (LWG) ist jeweils eine Fläche in einem Abstand von mindestens 2 m für Wartungsarbeiten frei zugänglich zu halten. Die nördliche Baugrenze der Teilfläche WA 4 kann bis auf 1,3 m an diesen Knotenpunkt heranrücken.

Als Ausgleich für die Zerstörung von Lebensstätten für den Star sind insgesamt zehn Nistkästen für den Star in entsprechend geeigneten Lebensräumen der Umgebung anzubringen.

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

Verstöße gegen die als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung Nr. 12 werden gemäß § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld geahndet. Nach § 85 Abs. 3 kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Verfahrensvermerke

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. N/38/120 "Ernst-Heilmann-Weg/Fehrower Weg" in der Fassung vom wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuz als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Cottbus/Chósebuz, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans Nr. N/38/120 "Ernst-Heilmann-Weg/Fehrower Weg" in der Fassung vom und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuz vom übereinstimmt.

ausgefertigt Cottbus/Chósebuz, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

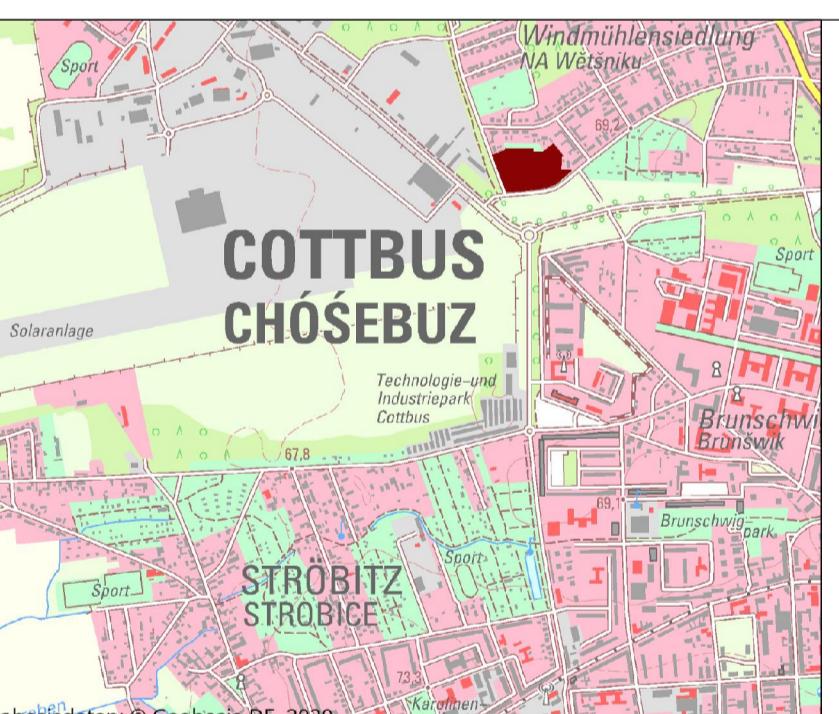
Bekanntmachungsvermerk

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. N/38/120 "Ernst-Heilmann-Weg/Fehrower Weg" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Stadt Cottbus/Chósebuz" Nr. öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.

Cottbus/Chósebuz, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

Übersichtsplan



Stadt / Mesto

Cottbus 

Bebauungsplan Nr. N/38/120

"Ernst-Heilmann-Weg/Fehrower Weg"

Vorlage Entwurfsbeschluss

Stand 30. September 2025

Maßstab 1: 750

Plangeber

Stadt Cottbus/ Chósebuz

Fachbereich Stadtentwicklung



Karl-Marx-Straße 67

03044 Cottbus

STADT COTTBUS

CHÓSEBUZ