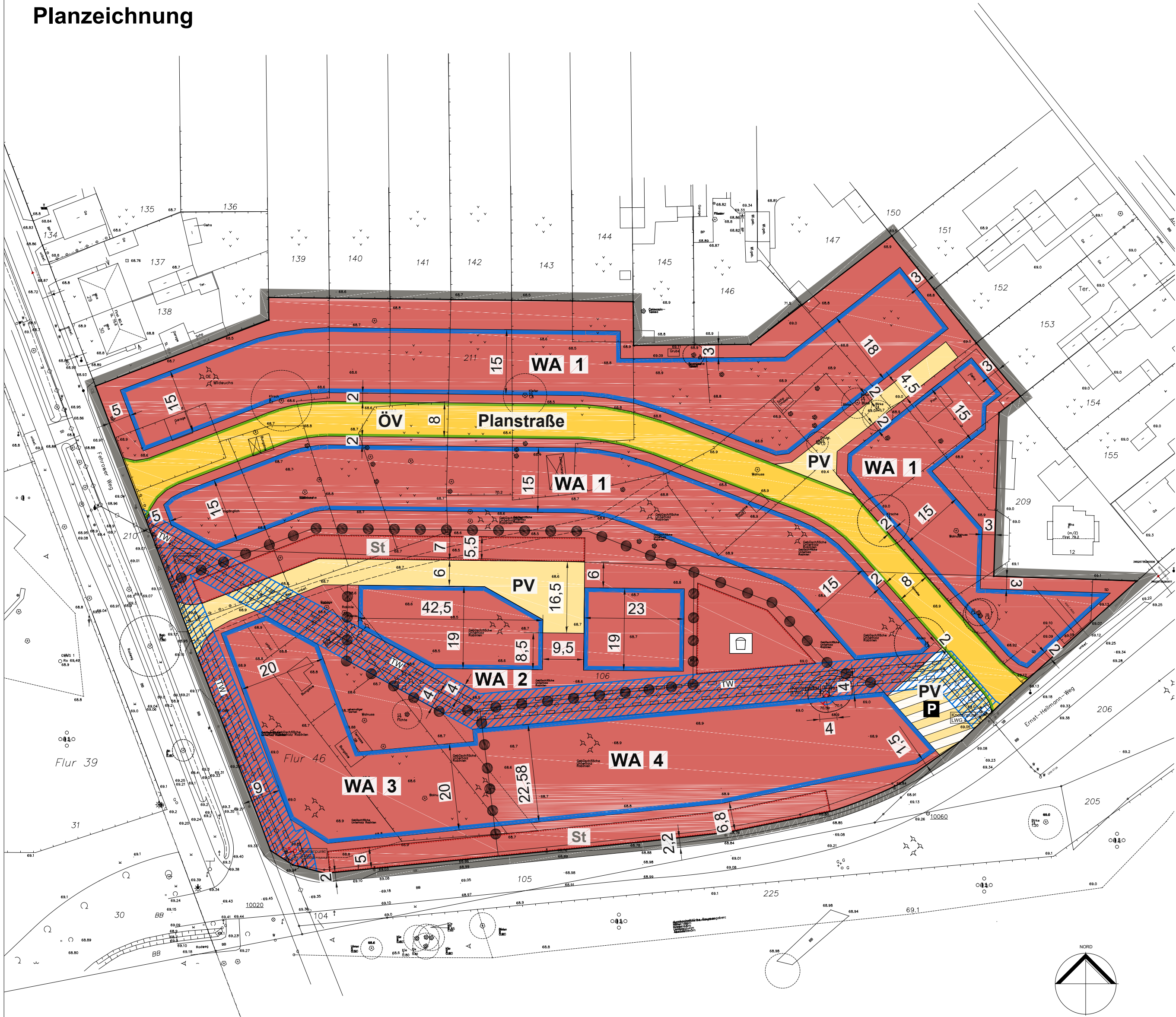
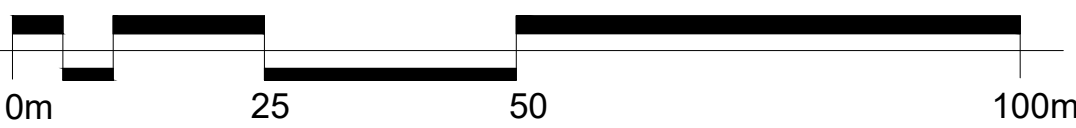


Planzeichnung



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 (ÖbVI J. 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		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
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Sal-Weide	Salix caprea
Sand-Birke	Betula pendula
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraister

Hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche)

Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der Teilflächen des WA 1 sind der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für soziale Zwecke und Anlagen für gesundheitliche Zwecke nur als Ausnahme zulässig. Unzulässig sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Anlagen für kirchliche Zwecke, Anlagen für kulturelle Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. (§ 1 Abs. 4, 5 u. 6 BauNVO)
- Innerhalb der Teilfläche WA 2 sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche Zwecke, Anlagen für kulturelle Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Räume für freie Berufe und für solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (Freiberufler) sind im WA 2 unzulässig. (§ 1 Abs. 4, 5 u. 6 sowie § 13 BauNVO)
- Innerhalb der Teilflächen WA 3 und WA 4 sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300 m² allgemein zulässig. Anlagen für kirchliche Zwecke und Anlagen für kulturelle Zwecke sind nur als Ausnahme zulässig. Unzulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe. (§ 1 Abs. 4, 5 BauNVO)
- Innerhalb des Baugebietes sind jeweils auf bis zu 25 % der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes auch eingeschossige Anbauten für die Hauptnutzung zulässig. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Teilflächen des WA 1 mit mindestens 75% ihrer Grundfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Innerhalb der beiden mit WA1 bezeichneten Teilflächen sind die Hauptgebäude parallel zur Grundstücksgrenze zu der Straße einzuordnen, von der das jeweilige Baugrundstück erschlossen wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Innerhalb der Teilflächen des Baugebietes sind mindestens 75 % der verfügbaren Dachflächen, die eine Dachneigung geringer als 15° aufweisen, als extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 20 cm auszuführen. Diese Flächen sind bodendeckend mit Gräsern oder Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dachterrassen und Dachflächen unterhalb von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind hiervon ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Innerhalb der Teilflächen des Baugebietes ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau (z. B. Rasensteine, Schotterterrassen, Pflaster mit mindestens 10% Fugenanteil) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Innerhalb der Grundstücke des Baugebietes sowie innerhalb der Verkehrsflächen ist das von den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird, schadlos zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Innerhalb der Teilflächen des Baugebietes ist auf jedem Grundstück mindestens ein Baum und auf Grundstücken mit einer Größe von mehr als 300 m² pro angefangener zusätzlicher Grundstücksfläche von 300 m² je ein weiterer Baum in der Mindestqualität StU 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind die in der Pflanzliste aufgeführten Arten. Vorhandene Laubbäume, die erhalten werden, können auf die erforderliche Anzahl angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Einfriedigungen zwischen den Baugrundstücken sind je Grundstücksgrenze auf einer Länge von mindestens 5 m mit mindestens 10 cm Bodenabstand auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Innerhalb des Baugebietes sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schottergärten im Sinne des § 87 Abs 1 Nr. 1 BbgBO sind unzulässig. (9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)
- Im WA 1 sind das dritte, im WA 2 das vierte und in den WA 3 und WA 4 jeweils das fünfte Vollgeschoss der Wohngebäude als Staffelgeschoss auszubilden. Als Staffelgeschoss in diesem Sinn gilt ein Vollgeschoss, dessen Grundfläche höchstens 75% (drei Viertel) der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses umfasst. Dabei sind die Außenwände, mit optionaler Ausnahme des Bereichs des Treppenhauses, jeweils um mindestens einen Meter gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. (9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)
- Reihenhäuser und Doppelhäuser sind im Plangebiet in Bezug auf die Traufhöhe, die Dachform, die Dachneigung sowie die Farbe der Dach-eindeckung und der Fassade je Gebäudegruppe einheitlich zu gestalten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und als Höchstmaß
3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
Baugrenze
Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
ÖV Öffentliche Straßenverkehrsfläche
PV Private Straßenverkehrsfläche
PV P Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Privater Parkplatz
- Standorte für Nebenanlagen
Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Planzeichen 15.3 der PlanZV)
Zweckbestimmung: Fläche für einen Spielplatz
Zweckbestimmung: Flächen für Stellplätze
- sonstige Planzeichen
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
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
Fläche für für Versorgungsleitungen
hier: Trinkwasserhauptleitung (600 ST)
Mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des für die Trinkwasserversorgung zuständigen Versorgungsbetriebes zu belastende Fläche
Schutzstreifen 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 Gesamtschalldämm-Maß (R'w.ges) aufweisen, das nach der folgenden Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
 $R'w.ges = L_a - K_{Raumart}$
mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
mit $K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a 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 Lüftern 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 Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Um die der 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/Chósebus als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Cottbus/Chósebus, 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/Chósebus vom übereinstimmt.

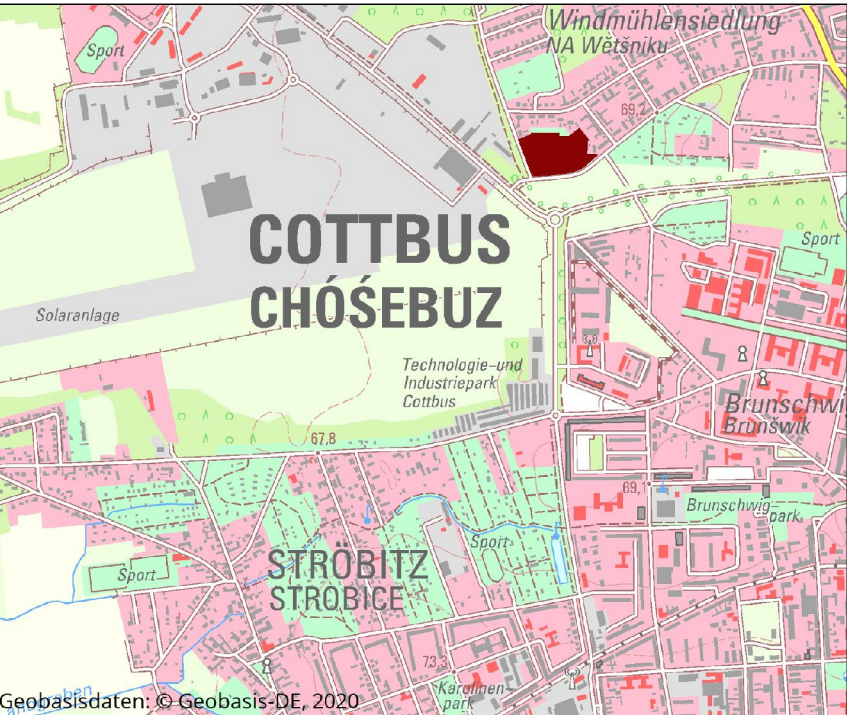
ausgefertigt Cottbus/Chósebus, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

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/Chósebus" Nr. ortsüblich 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.

Cottbus/Chósebus, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

Übersichtsplan



Stadt / Mesto

Cottbus Chósebus



Bebauungsplan Nr. N/38/120 "Ernst-Heilmann-Weg/Fehrower Weg"

Vorlage Entwurfsbeschluss
Stand 30. September 2025
Maßstab 1: 750

Plangeber
Stadt Cottbus/ Chósebus
Fachbereich Stadtentwicklung



STADT COTTBUS
CHÓSEBUS

Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus