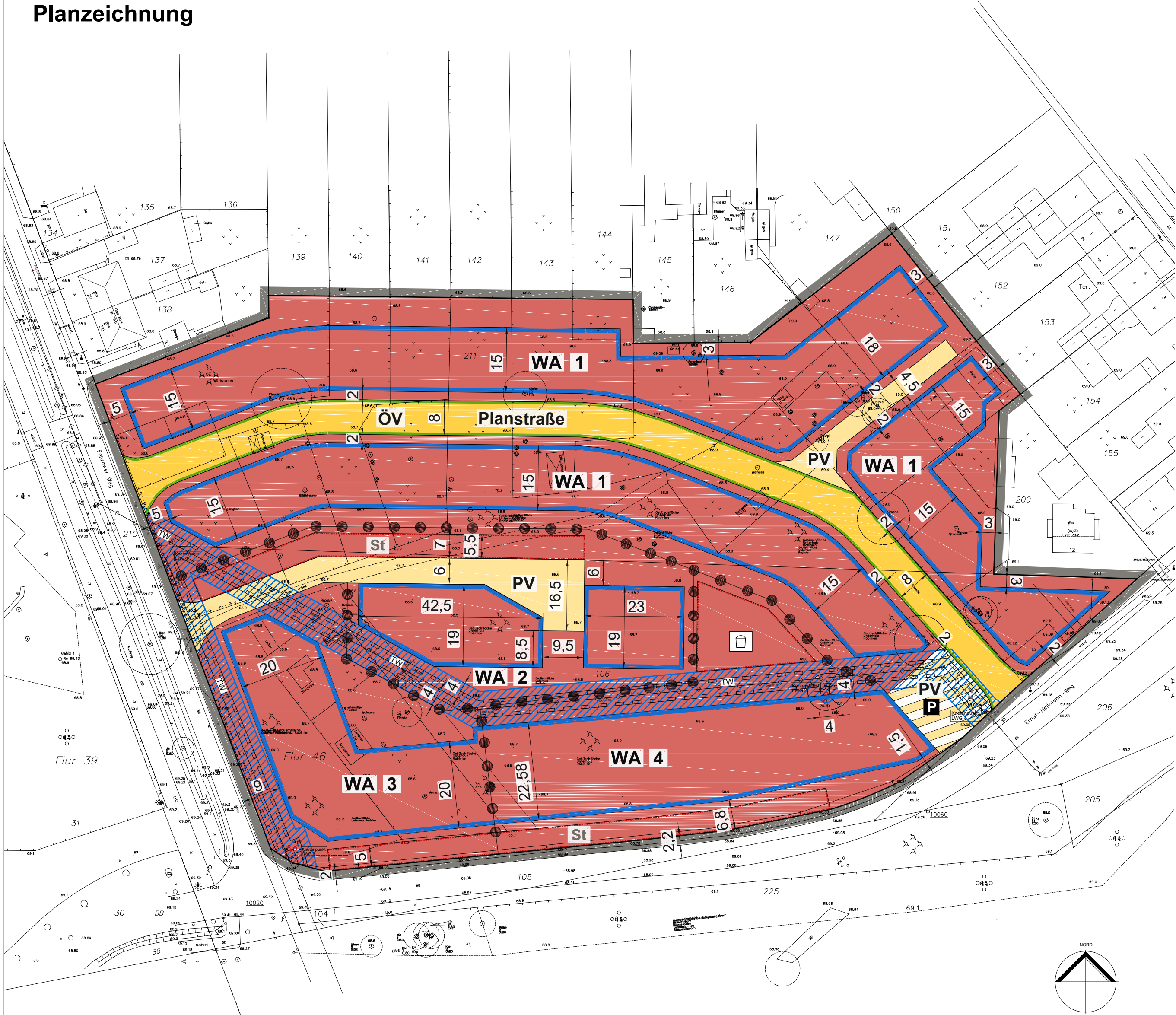
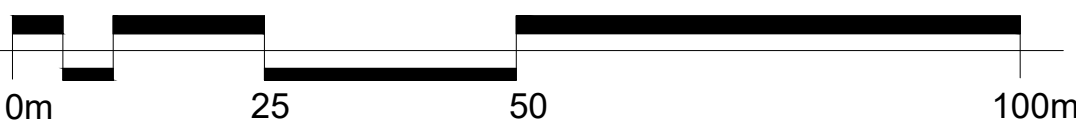


Planzeichnung



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)

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**
- Baugrenze**
- o** Offene Bauweise
- E** Nur Einzelhäuser zulässig
- 4. Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- ÖV** Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- PV** Private Straßenverkehrsfläche
- PV P** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Privater Parkplatz
- 5. 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**
- 6. 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:

$R'w.ges = La - KRaumart$

mit La = 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 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 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.

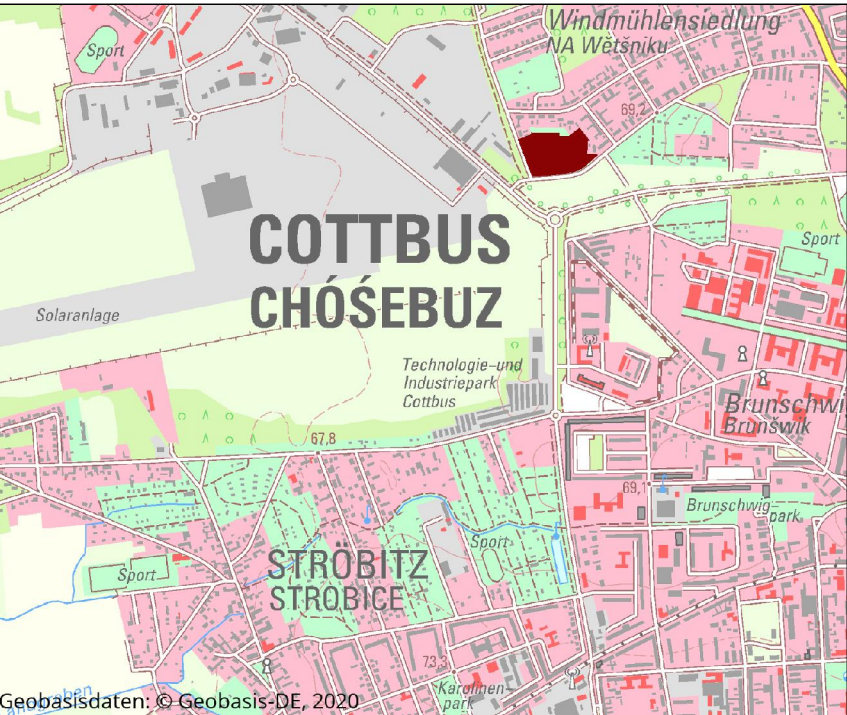
ausgefertigt Cottbus/Chósebus, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

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.

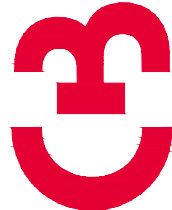
Cottbus/Chósebus, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

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