

PLANZEICHNUNG (TEIL A)	PLANZEICHENERKLÄRUNG	KATASTERVERMERK
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO) ■ Allgemeines Wohngebiet ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) ■ Baulinie ■ Baugrenze VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) ■ öffentliche Straßenverkehrsfläche ■ Straßenbegrenzungslinie GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) ■ öffentliche Grünfläche FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) ● Erhalt. Bäume ○ ND Naturdenkmal REGULUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 Nr. 18, § 172 Abs. 1 BauGB) □ Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen SONSTIGE PLANZEICHEN HP 70.50 Höhenbezugspunkt für FH und TF (HP) = 70.50 m über Normalhöhennull (NNH) FH Firsthöhe als Höchstmaß TH Traufhöhe als Höchstmaß □ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER — Flurgrenzen — Flurstücksgrenze 139 Flurstücksnummer □ vorhandene Gebäude □ Zweckbestimmung KITA Außenanlagen XA - D Kennzeichnung zum Schallschutz für nachgeschützte Räume IP 1-4 Immissionspunkte — Abgrenzung des Maßes der Nutzung; hier Höhenbezug — Zaunanlage ● Baumbestand	Die verwandte Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom 2017 Cottbus, den 2017 ÖbVI - Siegel - VERFAHRENSVERMERKE Abwägungs- und Satzungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit am 2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus hat in ihrer Sitzung am 2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung, der reduzierte Umweltbericht und der Artenschutzfachbeitrag wurden gebilligt. Cottbus, den 2017 Der Oberbürgermeister - Siegel - Ausfertigung Der Bebauungsplan in der Fassung vom 2017, von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus am 2017 gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen, wird hiermit ausfertigt. Cottbus, den 2017 Der Oberbürgermeister - Siegel - Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der dieser Bebauungsplan und seine dazugehörigen Bestandteile auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 2017 im "Amtsblatt für die Stadt Cottbus" Nr. Jahrgang 2017 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 und Absatz 2 BauGB und § 214 Absatz 2 a BauGB) gemäß § 215 Absatz 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB) gemäß § 44 Absatz 5 BauGB hingewiesen worden. Cottbus, den 2017 Der Oberbürgermeister - Siegel -
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO) Allgemeine Wohngebiete Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die im § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die im § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführt sind, sind unzulässig. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO) 2.1 GRZ Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist als Obergrenze festgesetzt. 2.2 Ausschluss der Überschreitung der zulässigen Grundfläche Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. 2.3 Höhenbezugspunkt Der Höhenbezugspunkt für alle Höhenfestsetzungen wird mit 70,50 m über NNH festgesetzt. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO) Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 4.1 Luftschalldämmung von Außenbauteilen Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind durch den Bauherren passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Für nachgeschützte Räume stellen die Maßnahmen auf das Nacht-Schutzziel 30 dB(A) innen ab. Die Objektplanung muss den vorgegebenen Fensterschallschutz nach DIN 4109 Tabelle 8 realisieren. Für taggeschützte Räume stellen die Maßnahmen auf das Tag-Schutzziel 40 dB(A) innen ab. Das Schutzkonzept ist auch auf Räume der Kindertagesstätte anzuwenden. Die besonderen Bedingungen bei der Einordnung von Schlafräumen der KITA müssen in der Objektplanung Berücksichtigung finden. 4.2 Werbeanlagen (gem. § 87 Abs. 1 BbgBO) Werbeanlagen und Hinweistafeln, die auf einen im Gebiet ansässigen Gewerbetreibenden o. ä.hinweisen, sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von max. 2 m² zulässig. An der Stätte der Leistung sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht und Lichtlaufanlagen sowie Laserlicht unzulässig. Anlagen der gem. § 10 BbgBO zulässigen Außenwerbung sind nur in Verbindung mit der Außenwand im Erdgeschoss zulässig. 4.3 Einfriedungen (gem. § 87 Abs. 1 BbgBO) Einfriedungen sind mit Ausnahme der KITA-Außenanlagen unzulässig. Deren Gestaltung ist mit der Denkmalpflege abzustimmen. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (Teil C) Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a, b und Abs. 6 BauGB) Schutzgüter Wasser und Boden PKW-Stellflächen und nichtbefahrbare Verkehrsflächen Die Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind aus wasserdurchlässigen Deckschichten herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Asphaltierungen, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig. Schutzgüter Arten, Biotope und Landschaftsbild Erhalt des Bestandes an Großbäumen Der Großbaumbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Der Ersatz bei Gehölzverlusten des Großbaumbestandes ist wie folgt zu ersetzen: - für Naturdenkmale auf der Grundlage der Maßgaben von BNatschG - Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft Abschnitt 1, - für die nach § 3 der Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus (CBSchS) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2013 (Amtsbl. Nr. 3/2013, S. 2 f.) - geschützten Bäume nach den Regelungen in § 7 der CBSchS. Ausgleich für den Eingriff in die Hecken Für den Eingriff in den Bestand an Hecken sind freiwachsende Strauchhecken mit einer Wuchshöhe bis maximal 2,00 m und Schnitthecken im Verhältnis von 1 : 1 je laufender Meter anzupflanzen. Die zur Anpflanzung kommenden Straucharten, s. Hauptartenliste. Im öffentlichen Bereich sind grundsätzlich nur freiwachsende Hecken zu pflanzen. Im privaten Bereich sind auch geschnittene Hecken möglich. Erhalt des Landschaftsbildes Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Es sind ausschließlich Anpflanzungen entsprechend Pflanzliste zulässig.	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME Bodendenkmal Gemäß dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) wird auf folgendes aufmerksam gemacht: „Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen. (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.“ Kampfmittel „Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf verwiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.“ Bohrungen „Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992), verwiesen.“ (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg) Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Im allgemeinen Wohngebiet sind 3 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter in Gebäuden oberhalb des Erdgeschosses zu integrieren. Luftschalldämmung von Außenbauteilen Für nachgeschützte Räume in Fassadenbereichen mit nächtlichen Schallimmissionen über 50 dB(A) wird passiver Schallschutz eingesetzt. Die Maßnahme stellt auf das Nacht-Schutzziel 30 dB(A) innen mit geschlossenen schalldämmten Fenstern und schalldämmter nutzerunabhängiger Lüftung, ab. Die Objektplanung muss den vorgegebenen Fensterschallschutz nach DIN 4109 Tabelle 8 realisieren. Die betroffenen Bereiche sind entlang der Linien A bis B und B bis C gekennzeichnet. Für nachgeschützte Räume in Fassadenbereichen mit nächtlichen Schallimmissionen zwischen 42 dB(A) und 50 dB(A) wird ebenfalls passiver Schallschutz eingesetzt. Die Maßnahme stellt das Nachtschutzziel 30 dB(A) innen mit geschlossenen Fenster und nutzerunabhängiger Lüftung ab. Ein besonderer Fensterschallschutz ist nicht erforderlich. Diesbezügliche Bereiche sind entlang der Linie C bis D gekennzeichnet. Für taggeschützte Räume mit Schallimmissionen über 60 dB(A) vor der Fassade ist passiver Schallschutz einzusetzen. Die Maßnahme stellt auf das Tag-Schutzziel 40 dB(A) innen mit geschlossenen schalldämmten Fenstern und falls erforderlich, schalldämmter nutzerunabhängiger Lüftung, ab. Das Schutzkonzept ist auch auf Räume der Kindertagesstätte anzuwenden. Die besonderen Bedingungen bei der Einordnung von Schlafräumen der KITA müssen in der Objektplanung Berücksichtigung finden. Nachstehendes Baudenkmal wurde auf die Planzeichnung aufgetragen: Denkmale in Brandenburg OBJ-Dok-Nr.: 09100146, T "Ehemalige Hochschule für Lehrerfortbildung" Sietower Straße 13 14 Universitätsplatz RECHTSGRUNDLAGEN Das Bebauungsplanverfahren erfolgt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntgabe vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Abs.3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).	LUFTBILD Quelle: Geoportal SPN Stadt Cottbus Bebauungsplan N/30,31/105 "Universitätsplatz" Satzungsexemplar 27. September 2017 Fachbereich Stadtentwicklung Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus VERFASSER: INGBA Ingenieurgesellschaft Bau/Ausrüstung mbH W.-Kütz - Straße 30, 03046 Cottbus, Tel.: 0355-23289 Fax: 0355-24989 e-mail: info@ingba.de Internet: www.ingba.de