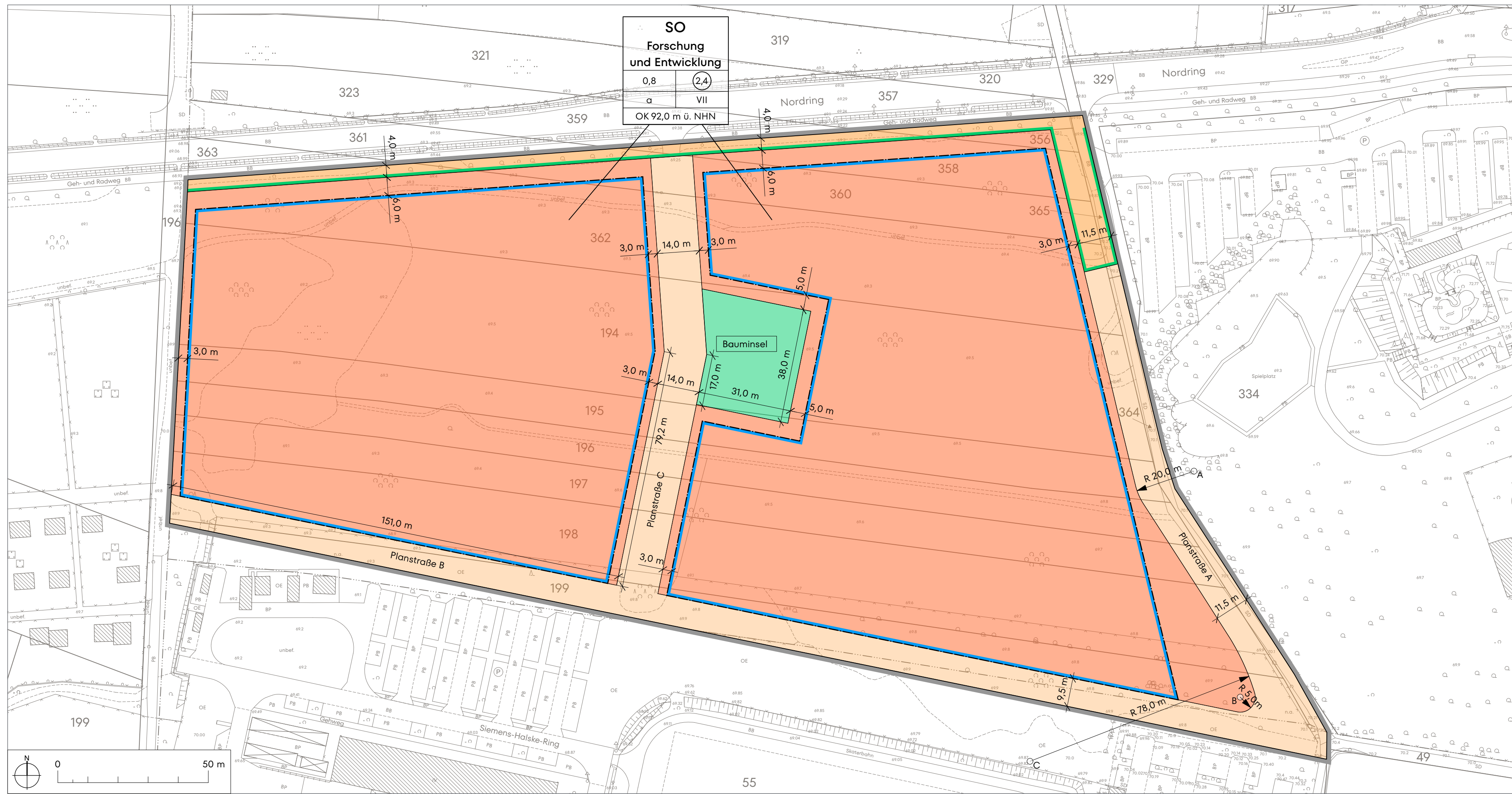


Planzeichnung



Plangrundlage: Stadtkartenwerk Cottbus/Chósebez, DHHN 2016 (Stand: 05.02.2022). ©Stadtverwaltung Cottbus/Chósebez, FB Geoinformation und Liegenschaftskataster | Aikis Daten: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

**SO** Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Forschung und Entwicklung (§ 11 Abs. 2 BauNVO, i. V. m. textl. Festsetzung 11 und 12)

Maß der baulichen Nutzung

- 2,4 Geschossflächenzahl – GFZ als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- 0,8 Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO)
- VII Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung vom 17.09.2008)
- OK 92,0 m ü. NHN Gebäudeoberkante als Höchstmaß in Metern über NHN (§ 18 BauNVO, i. V. m. textl. Festsetzung 21)

Bauweise, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO, i. V. m. textl. Festsetzung 31)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Straßenverkehrsfläche

Grünflächen

- Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Bauminsel

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Bezeichnung der Koordinate

Plangrundlage

(ohne Festsetzungscharakter)

- Vorhandene Bebauung mit der Anzahl der Vollgeschosse
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Höhenangabe in Metern über NHN

Koordinaten

|         | Ostwert    | Nordwert    |
|---------|------------|-------------|
| Punkt A | 453427,897 | 5735731,890 |
| Punkt B | 453443,246 | 5735656,817 |
| Punkt C | 453373,424 | 5735635,499 |

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 05.02.2022 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/Chósebez, den \_\_\_\_\_  
 Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster der Stadt Cottbus/Chósebez  
 Siegelabdruck Unterschrift  
 Oberbürgermeister

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. W/40/116 "Sondergebiet Forschung und Entwicklung" Teilbereich 1 der Stadt Cottbus/Chósebez am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Cottbus/Chósebez, den \_\_\_\_\_  
 Siegelabdruck Unterschrift  
 Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebez vom \_\_\_\_\_ übereinstimmt.

Ausgefertigt, am \_\_\_\_\_  
 Siegelabdruck Unterschrift  
 Oberbürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 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 Nr. \_\_\_\_\_ der Stadt Cottbus/Chósebez 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 des § 215 Abs. 1 BauGB und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 und 4 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.  
 Cottbus/Chósebez, den \_\_\_\_\_  
 Siegelabdruck Unterschrift  
 Oberbürgermeister

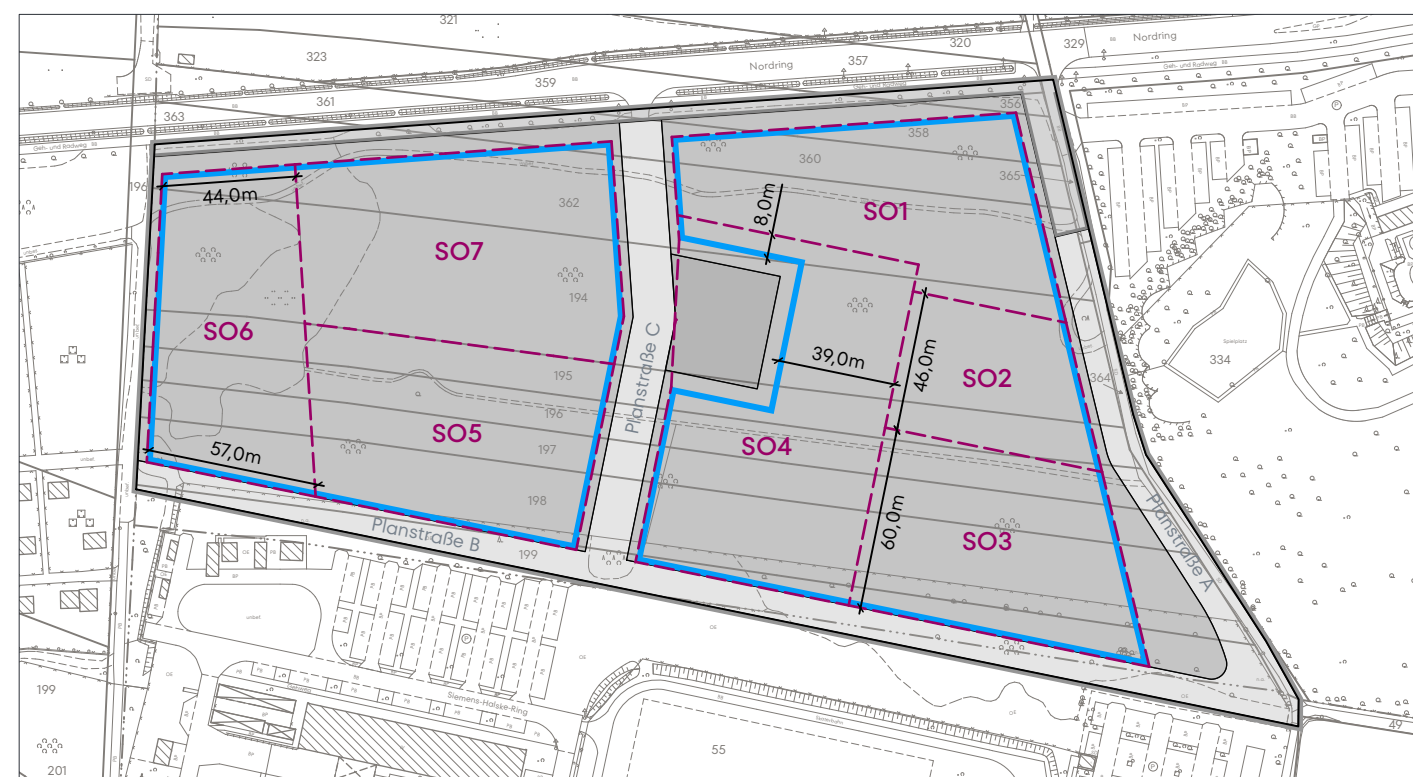
Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Im sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Forschung und Entwicklung" sind Gebäude und Räume für Forschungs- und Entwicklungszwecke einschließlich Büros, Laboratorien, Versuchshallen, Werkstätten und Lager, in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 12, zulässig.
- Sämtliche Betriebe, Anlagen und Nebenanlagen sind innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen zulässig, wenn deren Lärmemissionen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.

| Teilfläche | Größe [m²] | L(EK), tags [dB(A)] | L(EK), nachts [dB(A)] |
|------------|------------|---------------------|-----------------------|
| SO1        | 5.400      | 63                  | 48                    |
| SO2        | 2.856      | 68                  | 53                    |
| SO3        | 5.155      | 67                  | 53                    |
| SO4        | 8.296      | 64                  | 48                    |
| SO5        | 5.425      | 65                  | 50                    |
| SO6        | 5.100      | 64                  | 48                    |
| SO7        | 6.547      | 61                  | 46                    |

Zur Ausbreitungsberechnung der Teilflächen wurde nur die freie Schallausbreitung von den Quellen zu den Immissionsorten unter Beachtung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung, aber keiner anderen Dämpfungsparameter angewendet. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.



Nebenzzeichnung: Teilflächen für die Kontingentierung (i. V. m. textl. Festsetzung 12), entsprechend der Schallimmissionsprognose und Kontingentierung vom 22.09.2023, Akustikbüro Dahms GmbH

Planungsrechtliche Festsetzungen (Fortsetzung)

- Maß der baulichen Nutzung**  
 2.1 Als Gebäudeoberkante (OK) gilt der höchste Punkt der baulichen Anlage. Untergeordnete technische Aufbauten, wie Schornsteine und Lüftungsanlagen sind oberhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante ausnahmsweise zulässig.
- Abweichende Bauweise**  
 3.1 Im Sondergebiet SO wird als abweichende Bauweise eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung festgesetzt, dass auch Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig sind.

Grünordnerische Festsetzungen

- Private Grünfläche**  
 4.1 In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bauminsel“ sind Bäume, Sträucher und bodenbedeckende Vegetation in der Art und Weise zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, dass der Eindruck einer Waldfläche erhalten bleibt. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzlisten 1 und 3 empfohlen. Die Verpflichtung zum Erhalt der Vegetation gilt nicht für Wege und Sitzplätze.
- Sondergebiet**  
 5.1 Im Sondergebiet SO sind mindestens 40 % der Fläche eines jeden Daches von Gebäuden extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 20,0 cm betragen.

Grünordnerische Festsetzungen (Fortsetzung)

- Im Sondergebiet SO sind Außenwände von Gebäuden, deren horizontaler Fensterabstand mehr als 5,0 m betragen sowie fensterlose Fassaden zu begrünen. Je 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität Tb 100-150 zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 4 empfohlen.
- Im Sondergebiet SO sind nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB mit Stauden und Gehölzen der Mindestqualität LSTR 80-100 zu begrünen. Zusätzlich kann auch Rasensaatz zur Begrünung genutzt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 empfohlen.

- Im Sondergebiet SO sind ebenerdige Pkw-Stellplätze mit Baumpflanzungen zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter, gebietstypischer Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 14,0-16,0 cm zu pflanzen. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6,0 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12,0 m³ durchwurzelbarem Raum herzustellen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 empfohlen.

- Im Sondergebiet SO sind Pkw-Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau zulässig. Ausgeschieden sind die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Maßnahmen, wie Fugenverguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierung und Betonierung. Ausgenommen hiervon sind Behinderterstellplätze.

- Im Sondergebiet SO ist pro 1.000,0 m² angefangener Grundstücksfläche ein standortgerechter, gebietstypischer Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 14,0-16,0 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6,0 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12,0 m³ durchwurzelbarem Raum herzustellen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können vorhandene standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 60,0 cm, gemessen in 100,0 cm Höhe, sowie die nach textlicher Festsetzung 5.5 anzupflanzenden Bäume angerechnet werden. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 3 empfohlen.

- Verkehrsflächen**  
 6.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entlang

Grünordnerische Festsetzungen (Fortsetzung)

- Innerhalb der privaten Verkehrsfläche der Planstraße C sind 25 hochstämmige, standortgerechte, gebietstypische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14,0-16,0 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6,0 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12,0 m³ durchwurzelbarem Raum herzustellen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 empfohlen.

- Innerhalb der privaten Verkehrsfläche der Planstraße C sind 25 hochstämmige, standortgerechte, gebietstypische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14,0-16,0 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6,0 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12,0 m³ durchwurzelbarem Raum herzustellen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 empfohlen.

Pflanzliste 1 – Empfehlung (standortgerechte, heimische Sträucher)

| botanischer Name   | deutscher Name              | heimische Gattung/Art |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel            | X                     |
| Crataegus monogyna | Weißdorn                    | X                     |
| Rhamnus cathartica | Purgier-Kreuzdorn           | X                     |
| Corylus avellana   | Haselnuss                   | X                     |
| Cytisus scoparius  | Besenginster                | X                     |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche          | X                     |
| Prunus spinosa     | Schlehe                     | X                     |
| Rosa canina agg.   | Hundsrose                   | X                     |
| Rosa rubiginosa    | Wein-Rose                   | X                     |
| Euonymus europaeus | Europäisches Pfaffenhütchen | X                     |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder          | X                     |

Pflanzliste 2 – Empfehlung (für den Straßenraum geeignete Laubbäume)

| botanischer Name        | deutscher Name             | heimische Gattung/Art |
|-------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Acer platanoides        | Spitz-Ahorn                | X                     |
| Ginkgo biloba           | Fächerblattbaum            | X                     |
| Gleditsia trachocarpa   | Gleditschie                | X                     |
| Liquidambar styraciflua | Amerbaum                   | X                     |
| Prunus padus            | Gewöhnliche Traubenkirsche | X                     |
| Quercus cerris          | Zerreiche                  | X                     |
| Quercus petraea         | Traubenkirsche             | X                     |
| Sorbus aria             | Mehlbeere                  | X                     |
| Tilia cordata           | Winter-Linde               | X                     |
| Tilia tomentosa         | Silber-Linde               | X                     |
| Tilia x euchlora        | Krim-Linde                 | X                     |

Grünordnerische Festsetzungen (Fortsetzung)

Pflanzliste 3 – Empfehlung (klein- bis großkronige Laubbäume)

| botanischer Name      | deutscher Name      | heimische Gattung/Art |
|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| Acer campestre        | Feld-Ahorn          | X                     |
| Acer pseudoplatanus   | Berg-Ahorn          | X                     |
| Alnus incana          | Grauerle            | X                     |
| Corylus colurna       | Baumhasel           | X                     |
| Crataegus monogyna    | Weißdorn            | X                     |
| Juglans regia         | Walnuss (in Sorten) | X                     |
| Ostrya carpinifolia   | Hopfenbuche         | X                     |
| Platanus acerifolia   | Platane             | X                     |
| Quercus petraea       | Traubenkirsche      | X                     |
| Resista-Ulme „Rebona“ | Flatter-Ulme        | X                     |
| Sorbus aucuparia      | Vogelkirsche        | X                     |
| Sorbus terminalis     | Elsbeere            | X                     |
| Tilia tomentosa       | Silber-Linde        | X                     |

Pflanzliste 4 – Empfehlung (Selbstklimmer und Ranker)

| botanischer Name            | deutscher Name                | heimische Gattung/Art |
|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Akebia quinata              | Fingerblättrige Klettergurke  | X                     |
| Aristolochia tomentosa      | Pfeifenwinde                  | X                     |
| Campsis radicans            | Amerikanische Klettertrompete | X                     |
| Clematis vitalba            | Waldrebe                      | X                     |
| Hedera helix                | Efeu                          | X                     |
| Hydrangea petiolaris        | Kletterhortensie              | X                     |
| Lonicera periclymenum       | Geißblatt                     | X                     |
| Parthenocissus tricuspidata | Dreilappige Jungfernebe       | X                     |
| Vitis vinifera              | Weintraube                    | X                     |
| Wisteria sinensis           | Blaureben                     | X                     |

Nachrichtliche Übernahmen

**Bodendenkmal**  
 Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaubarbeiten) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Hinweise

Artenschutz – Fledermäuse

Tötungen von Individuen der baumbewohnenden Fledermäuse durch Baumfällungen können durch eine vorausgehende gezielte Absuche sowie einen Fälltermin im Winter (November - Februar) grundsätzlich vermieden werden. Unmittelbar vor der Baumfällung sind die betreffenden Bäume nochmals auf Fledermausvorkommen zu untersuchen. Die Fällarbeiten sind durch einen Artenschutzsachverständigen zu begleiten. Es sind mindestens 10 Fledermauskästen Universal und 10 Fledermauskästen für Kleinfledermäuse als Baumkästen an geeigneten Bäumen in der Umgebung anzubringen.

Hinweise (Fortsetzung)

Artenschutz – Zaunedecksen

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch entsprechend geschulten Personals das gesamte Untersuchungsgebiet auf Zaunedecksen und ihre Jungtiere zu kontrollieren. Gefundene Individuen sind zu bergen und in ausreichender Entfernung zum Eingriffsbereich in ein für die Art geeignetes und gleichwertiges Ersatzhabitat zu verbringen.

Artenschutz – Vögel

Baumfällungen, Rodungen sowie die Beseitigung von Sträuchern und ein Mähen und Abtragen der Vegetationsschicht sind nur außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. August) vorzunehmen. Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit erfordern gem. § 67 BNatSchG einen Antrag auf Befreiung vom Verbot gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde. Als Ausgleich für die Zerstörung von Lebensstätten des Stars sind 10 geeignete Nistkästen für den Star in entsprechend geeigneten Lebensräumen der Umgebung anzubringen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Im sonstigen Sondergebiet SO ist das anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Bauflächen selbst zu nutzen bzw. dezentral zu bewirtschaften, zurückzuhalten oder auf Vegetationsflächen oder in Versickerungsanlagen schadlos zu versickern.

Kampfmittelverdachtsfläche

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche. Wenn mit einem Vorhaben Bodeneingriffe und Erschütterungen verbunden sind, so darf erst begonnen werden, wenn die Kampfmittelfreiheit für das Baugrundstück nachgewiesen ist. Gleiches gilt für Erschließungsflächen. Der Nachweis wird durch eine Bescheinigung erbracht, die durch die für Kampfmittelfreiheit im Land zuständige Stelle oder eine gleichwertig anerkannte Stelle ausgestellt wurde.

Einsichtnahme DIN 45691

Die in der textlichen Festsetzung 12 genannte DIN 45691 ist im Fachbereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Cottbus/Chósebez, Technisches Rathaus, Karl-Marx-Str. 67, während der öffentlichen Sprechstunden für jede Person einsehbar.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3434), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, [Nr. 3]) S. 6er: GVBl./13, [Nr. 2]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl./24, [Nr. 9], S. 11)

Bebauungsplan Nr. W/40/116

"Sondergebiet Forschung und Entwicklung" Teilbereich 1  
 Stadt Cottbus/Chósebez

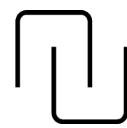
Plangeber

Stadt Cottbus/Chósebez  
 Geschäftsbereich II – Bau, Umwelt und Strukturentwicklung  
 Dezernat II.1 – Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt  
 Fachbereich Stadtentwicklung  
 Karl-Marx-Straße 67  
 03044 Cottbus



Auftragnehmer

mayerwittig  
 Architektur – Stadtplanung GbR  
 Hubertstraße 7  
 03044 Cottbus



fon. +49 3 55 28 91 34 0  
 kontakt@mayerwittig.de

Verfahrensstand: Entwurf

| Datum      | Plangröße    | Maßstab | Gezeichnet |
|------------|--------------|---------|------------|
| 27.03.2024 | 841 x 594 mm | 1:1.000 | JH         |

Abb.: Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet i. o. M. (Kartengrundlage: Geoportal Brandenburg https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start)

