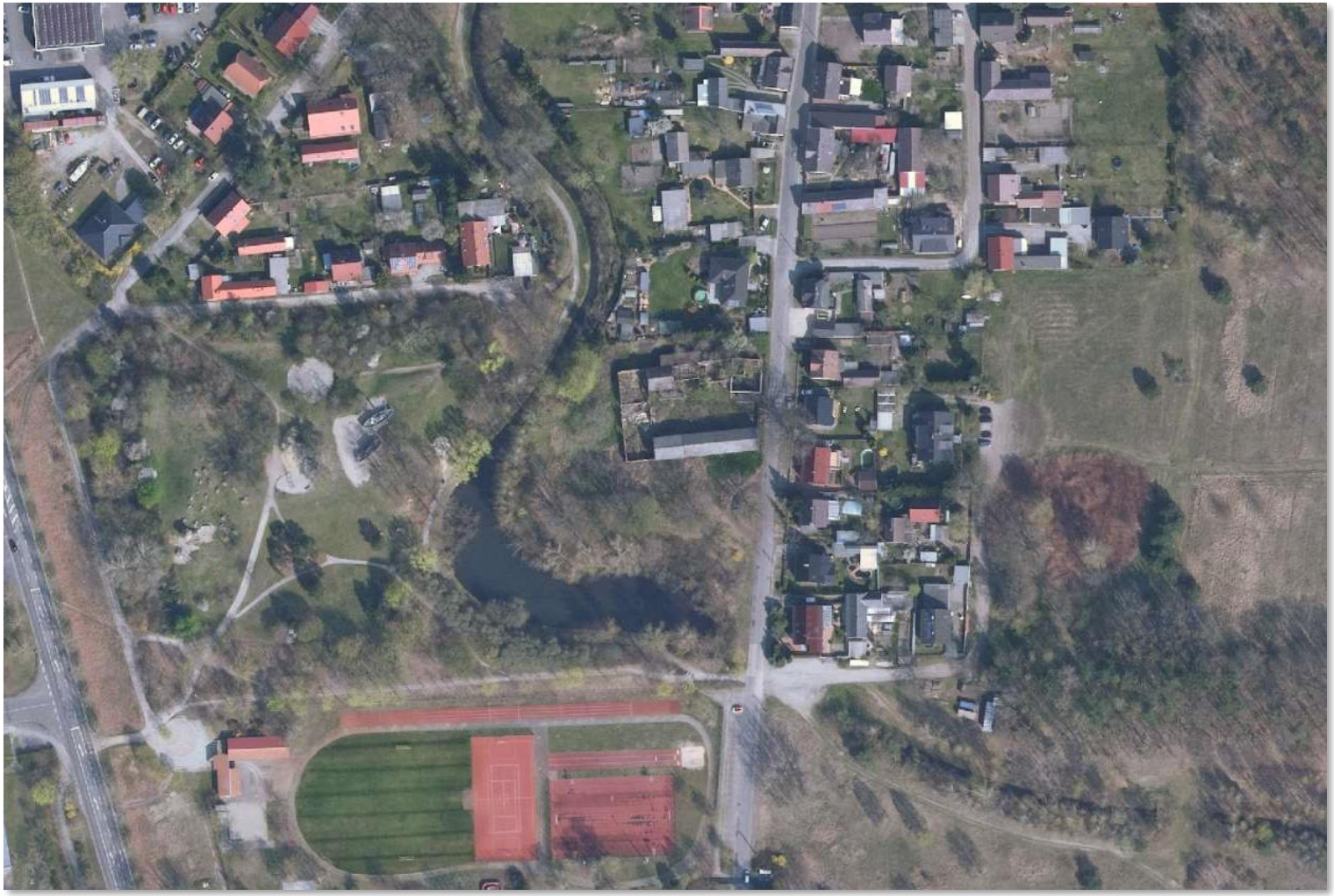
STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

# BEBAUUNGSPLAN NR. N/33/119 „AM SASPOWER FLIEß“

*hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-038/21)*

## Ausschusssitzungen Juni 2021



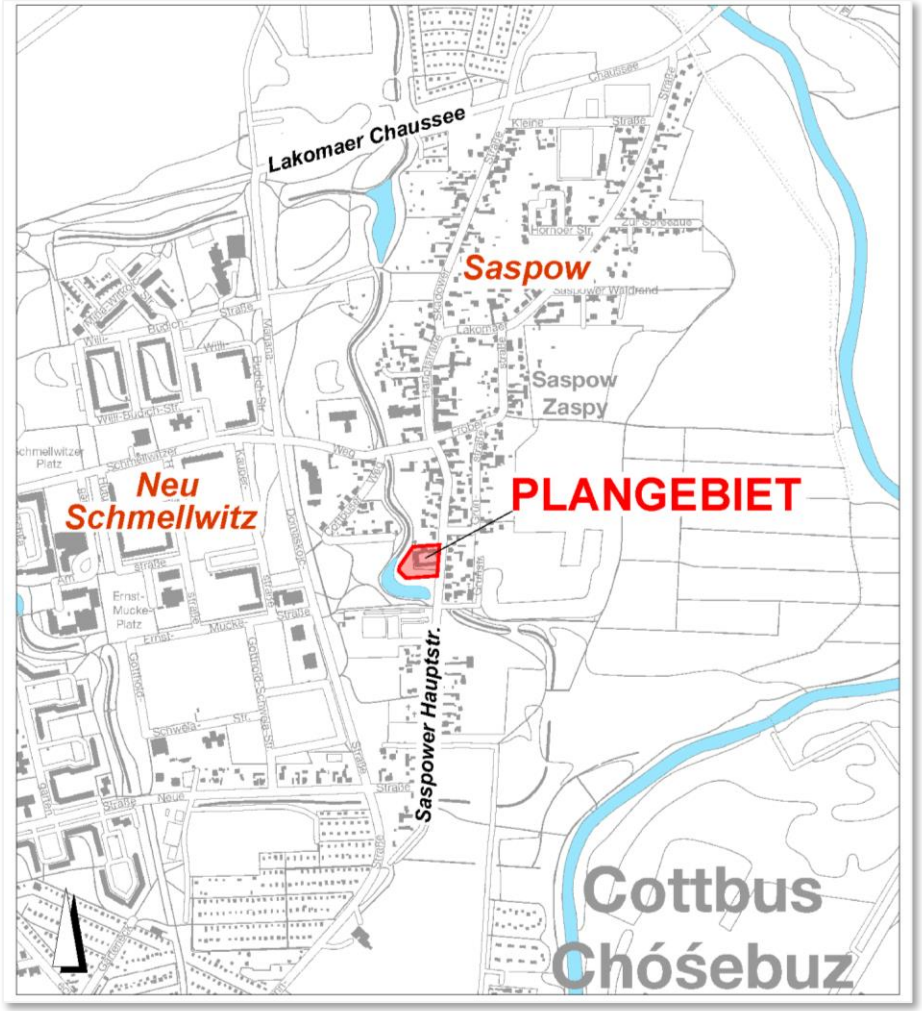
Auszug aus dem IntraGIS der Stadt Cottbus/Chóśebuz [Zugriff am 31.05.2021].

STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

# BEBAUUNGSPLAN NR. N/33/119 „AM SASPOWER FLIEß“

*hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-038/21)*

## Plangebiet




- Plangebiet im **OT Saspow**
- Grundstück an **Saspower Hauptstraße** gelegen, südlich und westlich verläuft Saspower Fließ
- **ehem. Vierseitenhof** war brachgefallen und nicht nachnutzungsfähig
- Plangebiet umfasst Fläche von **ca. 0,42 ha**
- Grundstück befindet sich im **privaten Eigentum** eines Vorhabenträgers, der zur Entwicklung des Standortes ein Planungsansinnen gestellt hat

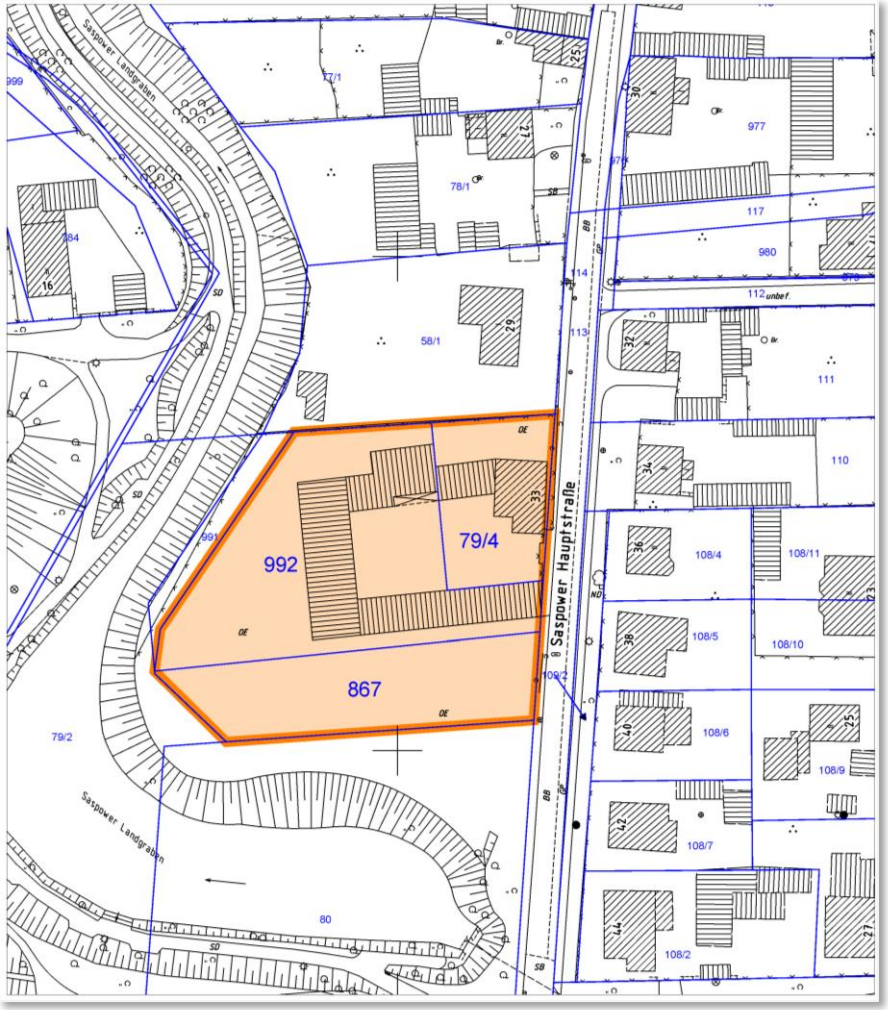
Stadt Cottbus/Chóśebuz: Übersichtsplan [Stand November 2020].

STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

# BEBAUUNGSPLAN NR. N/33/119 „AM SASPOWER FLIEß“

*hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-038/21)*

## Ziel und Zweck der Planung




- Schaffung **bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen** für ein allgemeines Wohngebiet auf einer Innenbereichsfläche, die vormals bereits baulich genutzt wurde
- Deckung der **Nachfrage nach Wohnbauflächen** im OT
- Entwicklung einer **hofartigen Wohnanlage für max. 17 WE** in struktureller Anlehnung an ursprünglich vorhandenen Vierseitenhof
- Charakter der ortstypischen Wohnbebauung aufgreifen
- Schaffung gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen und eines Spielplatzes

Stadt Cottbus/Chóśebuz: Lageplan mit Geltungsbereich [Stand Oktober 2020].

STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

# BEBAUUNGSPLAN NR. N/33/119 „AM SASPOWER FLIEß“

*hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-038/21)*

## Verfahren

- Aufstellung des B-Planes im **beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**
  - ⇨ Verzicht auf Durchführung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
  - ⇨ Verzicht auf Durchführung Umweltprüfung und Umweltbericht als Teil der Begründung
- **Verfahrensschritte** — Datum / Zeitraum
  - ⇨ frühzeitige Information / Beteiligung der Behörden, TöB, Nachbargemeinden sowie sonst. Stellen und Stadtämter — 03.09. bis 19.09.2020
  - ⇨ Aufstellungsbeschluss — 16.12.2020
  - ⇨ Beteiligung der Behörden, TöB, Nachbargemeinden sowie sonst. Stellen und Stadtämter — 24.02. bis 26.03.2021
  - ⇨ Beteiligung der Öffentlichkeit — 01.03. bis 01.04.2021
  - ⇨ Abwägungs- und Satzungsbeschluss — 23.06.2021
  - ⇨ Inkrafttreten B-Plan mit ortsüblicher Bekanntmachung
- Anhörung des **Ortsbeirates Saspow** erfolgt: **Zustimmung** zum B-Plan vom 23.04.2021
- Übernahme der entstandenen Planungskosten durch Vorhabenträger (Sicherung mittels städtebaulichem Vertrag)

STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

# BEBAUUNGSPLAN NR. N/33/119 „AM SASPOWER FLIEß“

*hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-038/21)*

## Festsetzungen (zeichnerisch & textlich)




### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- GRZ Grundflächenzahl
- II Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- FH Firsthöhe (Höchstmaß)
- HB Höhenbezugspunkt
- Baugrenze
- Baulinie
- FN1 Umgrenzung von Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten mit Bezeichnung
- Spielplatz Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung hier: Spielplatz
- Baumerhalt
- DN Dachneigung (Mindest- und Höchstmaß)
- 8m Bemaßung

### HINWEISE / VERMERKE

Gemäß § 54 BbgWG ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallenden Arten, wie Brutvögel, Reptilien oder andere nicht beeinträchtigt werden und dass diese Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen. Darunter fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung, Gebäudeabbruch o. Ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld i. S. v. § 29 BauGB.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

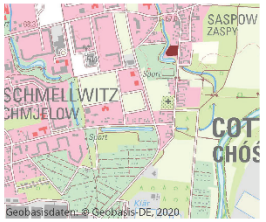
Der Planbereich betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDschG geschütze Bodendenkmal "Dorfkern Saspow, Fpl. 4" (Nr. 6055). Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten.
Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4, § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Eingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Östlich des Geltungsbereich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Naturdenkmal gemäß § 28 Bundesnaturschutzgesetz (wertgebende und ortsbildprägende Stieleiche).

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Cottbus / Chóśebuz (CBSchS) geschützt sind. Die verbotenen Handlungen in § 4 CBSchS sind zu beachten.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften nur als Ausnahme zulässig und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
2. Zum Zwecke der Fassadengliederung kann ausnahmsweise auf einer Länge von insgesamt bis zu einem Drittel der zugehörigen Gebäudeabmessungen ein Überschreiten der Baulinie um bis zu 0,7 m oder/und ein Zurückweichen hinter die Baulinie um bis zu 0,7 m zugelassen werden.
3. Innerhalb der mit FN 1 gekennzeichneten Fläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nebst den dazugehörigen Zufahrten unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen.
4. Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen, ihren Zufahrten und sonstigen Flächen und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig.
5. Die Abgrenzung von Baugrundstücken darf nur mit Einfriedungen mit einer Höhe von 0,9 m bis 1,2 m vorgenommen werden.




Stadt
**Cottbus / Chóśebuz**

**"Am Saspower Fließ"**

**Satzung Mai 2021**

Plangeber
Stadt Cottbus / Chóśebuz
vertreten durch
**Fachbereich Stadtentwicklung**
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus


Planungsbüro WOLFF
stadtplanung - architektur GbR
Bonnaskenstr. 18/19 03044 Cottbus
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90
www.planungsbuero-wolff.de
info@planungsbuero-wolff.de

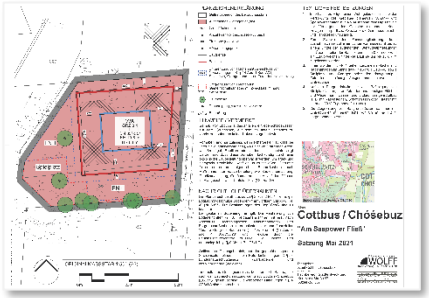
STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ

# *BEBAUUNGSPLAN NR. N/33/119 „AM SASPOWER FLIEß“*

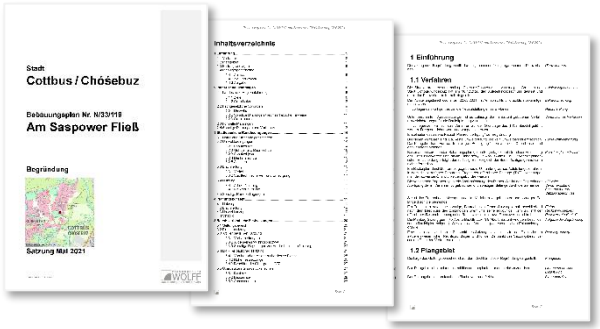
*hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-038/21)*

## *Beschlussgegenstände*

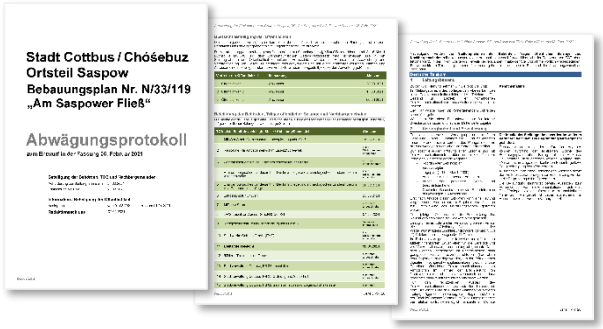
- der **Bebauungsplan** Nr. N/33/119 „Am Saspower Fließ“ wird als **Satzung beschlossen**




- die zugehörige **Begründung** zum B-Plan wird **gebilligt**




- das **Ergebnis der Abwägung** der im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen zum B-Planentwurf wird **gebilligt**




Stadt Cottbus/Chóśebuz: Bebauungsplan „Am Saspower Fließ“ [Stand Satzung Mai 2021].
Stadt Cottbus/Chóśebuz: Begründung zum Bebauungsplan „Am Saspower Fließ“ [Stand Mai 2021].
Stadt Cottbus/Chóśebuz: Abwägungsprotokoll zum Bebauungsplan „Am Saspower Fließ“ [Stand Mai 2021].

STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

# *BEBAUUNGSPLAN NR. N/33/119 „AM SASPOWER FLIEß“*

*hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-038/21)*

## *Berücksichtigung Umweltbelange*

- Festsetzung zum **Erhalt der Bäume** entlang südlicher und westlicher Geltungsbereichsgrenze nebst einhergehender **Habitats- und Nistplatzsicherung**
- Hinweis in Satzung auf Vermeidung den Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG im Rahmen von baulichen Maßnahmen im B-Plangebiet
  - ⇨ im Zuge Rückbauvorhaben Bestandsgebäude wurde bereits artenschutzrechtliche Ausnahme beantragt und CEF-Maßnahme „**Rauchschwalbenbrutersatz**“ umgesetzt
- schadlose **Versickerung** des anfallenden **Niederschlagswassers** erfolgt **auf Grundstück**
- Festsetzung zur Ausführung von Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Terrassen) und Wegen in **teilversiegelter Bauweise** (bspw. sind Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit Fugenanteil von mehr als 30% zu realisieren)
- die ordnungsgemäße Unterhaltung des südlich und westlich des Plangebietes gelegenen **Saspower Landgrabens** (Oberflächengewässer II. Ordnung) wird mit Vorhabenumsetzung nicht eingeschränkt
- die ortsbildprägende und wertgebende **Stieleiche** östlich des Geltungsbereiches stellt ein geschütztes Naturdenkmal gem. § 28 BNatSchG dar und wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt

STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

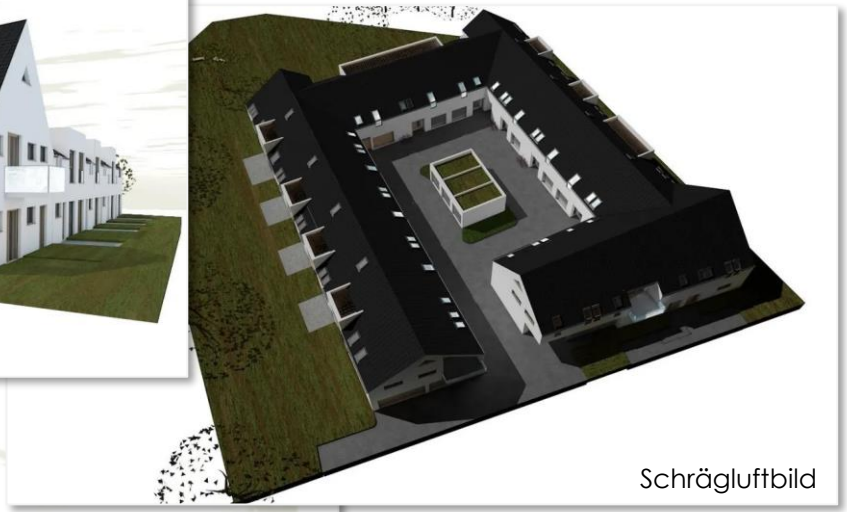
# BEBAUUNGSPLAN NR. N/33/119 „AM SASPOWER FLIEß“

*hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-038/21)*

## Visualisierung Vorhabenträger



Ansicht Nord-Ost



Schrägluftbild



Ansicht Nord-West

Quattrohaus GmbH & Co. KG (2021): Visualisierungen [online]. Quelle: https://www.wohnen-am-saspower-fliess.de/galerie [Zugriff am 01.06.2021].

## *Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!*

Fachbereich Stadtentwicklung
Fachbereichsleiterin Frau Doreen Mohaupt
Karl-Marx-Str. 67
03044 Cottbus
Tel.: 0355 / 612-4115
E-Mail: stadtentwicklung@cottbus.de