

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.

Art der baulichen Nutzung
- 1.1

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 300 m² zulässig.
- 1.2

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2.

Größe der Baugrundstücke
- 2.1

Die Größe der Baugrundstücke im Reinen Wohngebiet WR 1 darf 700 m² nicht überschreiten und 1.000 m² nicht überschreiten.

- 2.2

Die Größe der Baugrundstücke im Reinen Wohngebiet WR 2 darf 650 m² nicht unterschreiten und 1.000 m² nicht überschreiten.

3.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- 3.1

In allen Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sind in einer Tiefe von 3,0 Metern, gemessen von den jeweils angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

4.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 4.1

In allen Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sind bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 40 m² nur mit Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 45° zulässig.

5.

Leitungsrechte
- 5.1

Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Gasleitungen zuständigen Erschließungsträgers zu belasten.
- 5.2

Die Fläche L2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Erschließungsträger zu belasten.

6.

Aufschiebend bedingte Festsetzung
- 6.1

Gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bau-fenster vor der Errichtung von Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, die in der mit Leitungsrechten zu belastende Fläche L1 verlaufende Gashochdruck-leitung mittels fachgerechter Erkundungsmaß-nahmen (z. B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. ä.) zu lokalisieren. Zwischen Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen und der lokalisierten Gashoch-druckleitung ist ein Sicherheitsabstand von 10 m einzuhalten. Wird der Sicherheitsabstand unter-schritten, sind in Abstimmung mit dem zustän-digen Netzbetreiber geeignete Sicherungsmaß-nahmen umzusetzen.

7.

Mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Böden

- 7.1

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeich-neten Bereiches befinden sich Auffüllungen. Um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, ist der Boden innerhalb der gekennzeichneten Fläche, in vorheriger Absprache mit der Untere Abfall-wirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Stadt Cottbus/Chósebus, bis in eine Tiefe von minde-stens 60 cm ausgehend vom gewachsenen Boden auszukoffern, zu sieben und durch tragfähigen, unbelasteten Boden auszutauschen. Die ausge-siebten Störstoffe sind zu deklarieren sowie ord-nungsgemäß und nachweislich zu entsorgen.

Grünordnerische Festsetzungen

8.

Wohngebiete
- 8.1

In allen Wohngebieten sind Dächer mit einer Dachneigung bis 15° als extensive Dachbe-grünung mit einem Substrataufbau von minde-stens 10 cm auszuführen und mit Gräsern, Wild-kräutern und bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und zu erhalten. Dachflächen unter-halb von Anlagen zur Nutzung solarer Strah-lungsenergie sowie Dachterrassen sind hiervon ausgenommen.
- 8.2

In allen Wohngebieten sind die nicht überbau-baren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und pro 350 m² angefangener Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laub-baum der Mindestqualität StÜ 16/18 zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene hoch-stämmige, standortgerechte Laubbäume können angerechnet werden.

9.

Öffentliche und Private Grünflächen
- 9.1

Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgrün“ sind mindestens vier standortgerechte, mittelkronige Straßenbäume der Mindestqualität StÜ 16/18 anzupflanzen.

- 9.2

In der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestim-mung "Ausgleichsmaßnahme Gehölzpflanzun-gen" ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Wiese mit Gehölzstreifen in einem Gesamtumfang von 1.965 m² anzulegen und zu entwickeln. Die Gehölzstreifen (Breite minde-stens 5 m oder 3-reihig) mit heimischen, standort-gerechten Gehölzarten gem. Erlass "Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur" (02.12.2019) haben jeweils eine

Mindestgröße von 100 m². Die mit dem Leitungs-recht L1 gekennzeichnete Fläche (siehe Planein-schrieb) ist von Gehölzpflanzungen freizulhalten. In der Privaten Grünfläche sind jegliche bau-lichen Anlagen, Oberflächenbefestigungen und Zaananlagen, die nicht der Einfriedung während der Entwicklungszeit dienen, unzulässig.

10.

Erhaltungsbindingen
- 10.1

Der zum Erhalt gekennzeichnete Baum ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB zu Erhalten. Bei Ab-gang des Baumes ist an gleicher Stelle gleich-artiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

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 Bestim-mungen 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 finan-zieller Verantwortung der Bauherren (§ 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).

Landschaftsschutzgebiet
Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Spreeau Cottbus-Nord“ gem. Beschluss Nr. 03-2/68 des Rates des Bezirkes Cottbus vom Mai 1968.

Hinweise

Artenschutz
Die Verbotstatbestände des Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten unmittel-bar. Ein Revier der Heidelerche liegt im Plangebiet. Als Maßnahme zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF- Maßnahme) ist eine in unmittelbarer Nachbar-schaft gelegene Forstfläche bis zu einem Bestockungs-grad von 0,4 aufzulichten. Die Durchführung dieser CEF-Maßnahme wird mittels eines Städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB gesichert.
Zur Vermeidung von Tötungen und Verlust von Ruhe-bzw. Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen in Bäu-men ist eine vorausgehende gezielte Absuche der zu fällenden Bäume unmittelbar vor der Fällung sowie ein Fälltermin im Winter (November – Februar) vorzuse-hen. Sollte es durch Baumfällungen zu Quartiersverlust-en für Fledermäuse kommen, sind in enger Abstim-mung und im Einvernehmen mit der Unteren Natur-schutzbehörde Ausweichquartiere in Form von Fleder-mauskästen vorzusehen (CEF-Maßnahme).
Zur Vermeidung von Tötungen, von Zerstörung von Ge-legen/Eier sowie von erheblichen Störungen von Brut-vögeln ist eine Bauelfreimachung außerhalb der Brut-zeit (15. März bis 30. Juli) sicherzustellen.

Baugrund
Aufgrund des Vorhandenseins organischer Boden-schichten (Torf) in unterschiedlicher Lage und Mächti-gkeit, wird die Erstellung von Baugrundgutachten im Zuge der einzelnen Bauvorhaben dringend empfohlen. Grundwasserabsenkungen können umliegende Ge-bäude geotechnisch beeinflussen.

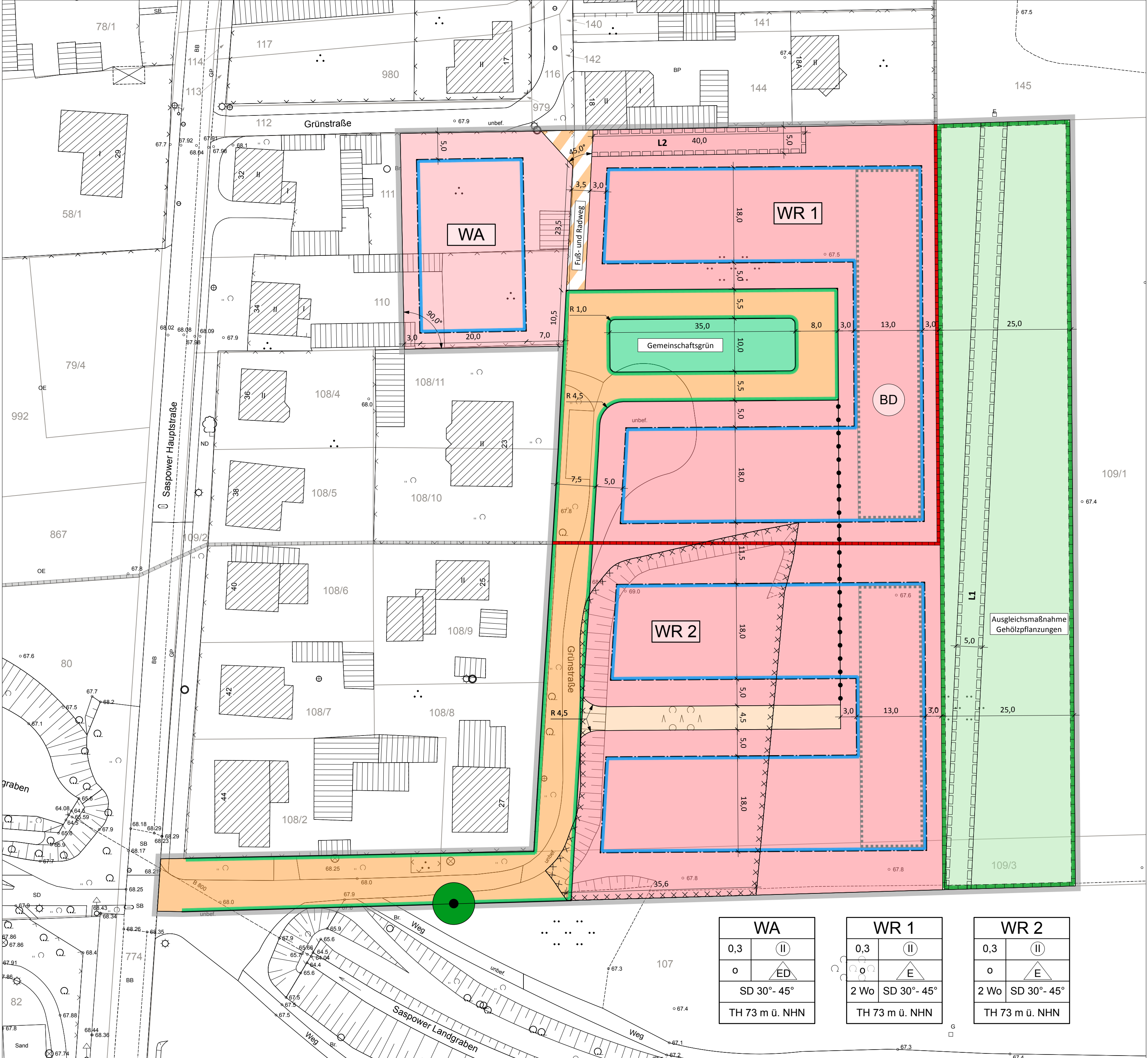
Gashochdruckleitung
Der Geltungsbereich wird durch eine Gashochdruck-leitung (Betriebsdruck > 4 bar) im Bereich der privaten Grünfläche tangiert. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nä-here der Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen. Der Schutzstreifen der Leitung beträgt 4 m (Leitung in der Mitte). Der Sicherheitsab-stand zu Gebäuden beträgt 10 m. Baumpflanzungen müssen mindestens eine Entfernung von 2,5 m zur Rohraußenkante aufweisen. Bei entsprechenden Schutzmaßnahmen ist ein Abstand von 1,5 m zur Roh-raußenkante ausreichend. Grundstücke, welche die Erd-gasleitung tangieren, müssen zur Überprüfung, Unter-haltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.

Niederschlagswasserentsorgung
Das Plangebiet wird nicht an eine öffentliche Nieder-schlagswasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu speichern oder auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen schadlos zu versickern.

Rechtgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekannt-mach-ung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Dar-stellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung – 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 Be-kanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./118, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./121, [Nr. 5])
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnatur-schutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnatur-schutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, [Nr. 3], S., ber. GVBl./13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl./20, [Nr. 28])

Planzeichnung



Plangrundlage:
Stadtkartenwerk und allgemeines Liegenschaftskataster Cottbus/Chósebus, DHNN 2016
©Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus, FB Geoinformation und Liegenschaftskataster | Stand: 18.03.2022

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m. textlicher Festsetzung 1.1 und 1.2)
2 Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung

0,3	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 20 BauNVO i. v. m. § 2 Abs. 4 BbgBO i. d. F. vom 17.09.2008)
TH 73 m ü. NHN	Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über NHN im DHNN2016 (§ 18 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen

O	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
E	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Festsetzungen (Fortsetzung)

ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
—	Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
Verkehrsflächen	
—	öffentliche Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie
—	private Verkehrsfläche
—	öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"
Grünflächen	
—	öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Gemeinschaftsgrün"
—	private Grünfläche, Zweckbestimmung "Ausgleichsmaßnahme Gehölzpflanzungen"

Festsetzungen (Fortsetzung)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
●	Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. textl. Festsetzung 10.1)
—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (i. V. m. textl. Festsetzung 9.2)
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	
SD 30°- 45°	bauliche Anlagen nur mit Satteldächern mit einer Dach-neigung von mindestens 30° und höchstens 45° zulässig (i. V. m. textl. Festsetzung 4.1)
Sonstige Planzeichen	
L1	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (i. V. m. textl. Festsetzung 5.1 und 5.2)
—	Kennzeichnung von Baufernstern mit aufschiebend bedingter Festsetzung (i. V. m. textl. Festsetzung 6.1)
—	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (i. V. m. textl. Festsetzung 7.1)

Festsetzungen (Fortsetzung)

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
—	Abgrenzung von Baugebieten
Nachrichtliche Übernahmen	
BD	Umgrenzung Bodendenkmal innerhalb/ außerhalb des Geltungsbereiches
Plangrundlage (ohne Festsetzungscharakter)	
—	vorhandene Gebäude / nicht katastermäßige Gebäude
—	Flurstücksgrenze
108/9	Flurstücksnummer
• 67.8	Höhenangaben in Metern über NHN

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 18.03.2022 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/Chósebus, den
Fachbereich Geoinformation und Ligenchaftskataster der Stadt Cottbus/Chósebus

Siegelabdruck
Unterschrift
Oberbürgermeister

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. N/33/118 "Saspow Grünstraße" der Stadt Cottbus/Chósebus am als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Cottbus/Chósebus, 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/Chósebus 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/Chósebus 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 Fälligkeit 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/Chósebus, den
Siegelabdruck
Unterschrift
Oberbürgermeister

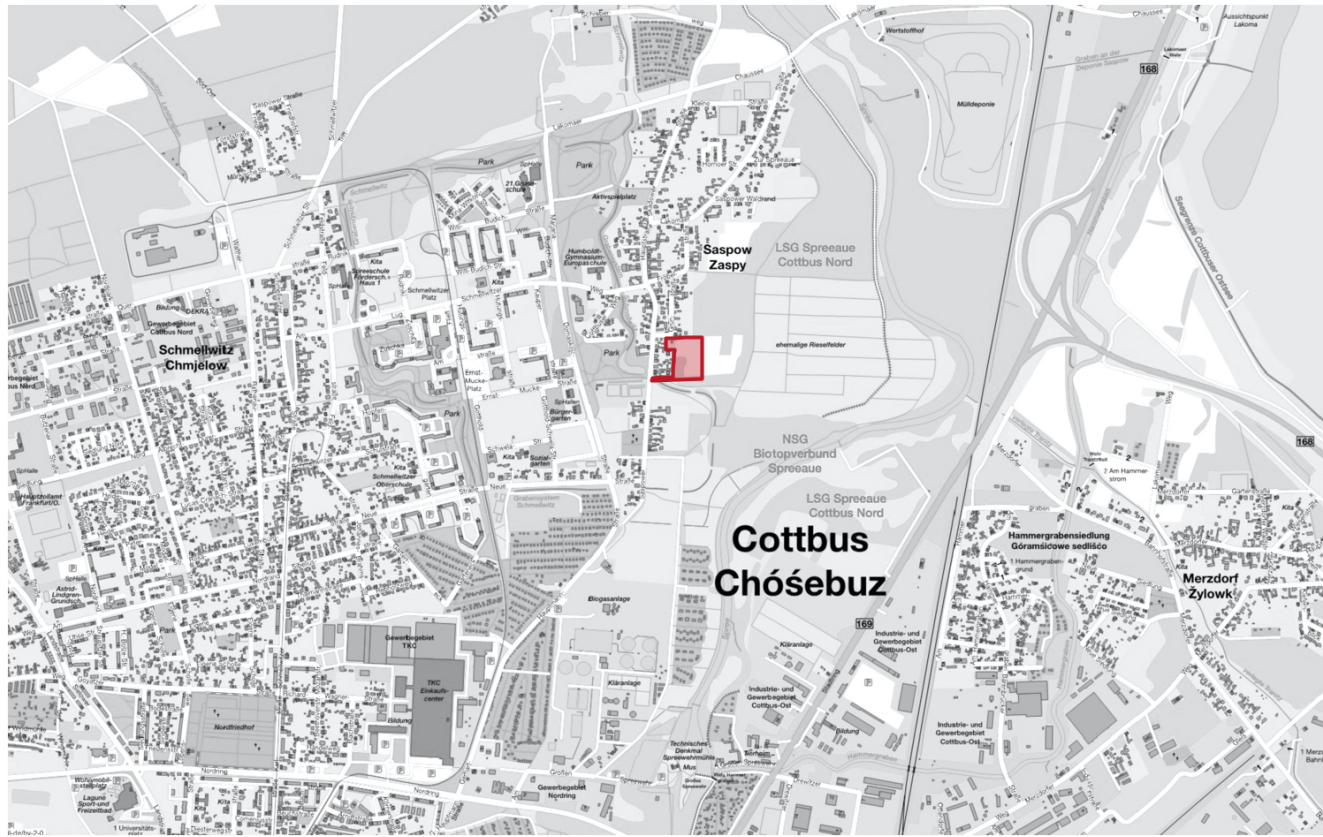


Abb.: Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet i. o. M.
(Kartengrundlage: Geoportal Cottbus, <https://geoportal.cottbus.de/cottbus/cardoMap.aspx>)

Titel:
Bebauungsplan Nr. N/33/118 "Saspow Grünstraße"
Stadt Cottbus/Chósebus

Plangeber:
Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus
Karl-Marx-Str. 67
03046 Cottbus

Auftragnehmer:
mayerwittig
Architekten und Stadtplaner GbR
Hubertstraße 7
03044 Cottbus
Tel. 03 55 / 28 91 34 0
E-Mail kontakt@mayerwittig.de

Verfahrensstand: Entwurf

Datum
02.09.2022

Plangröße
841 x 594 mm

Maßstab
1:500

Gezeichnet
JH