



Ausschusssitzungen Oktober 2022

BEBAUUNGSPLAN NR. N/33/118 „SASPOW GRÜNSTRASSE“

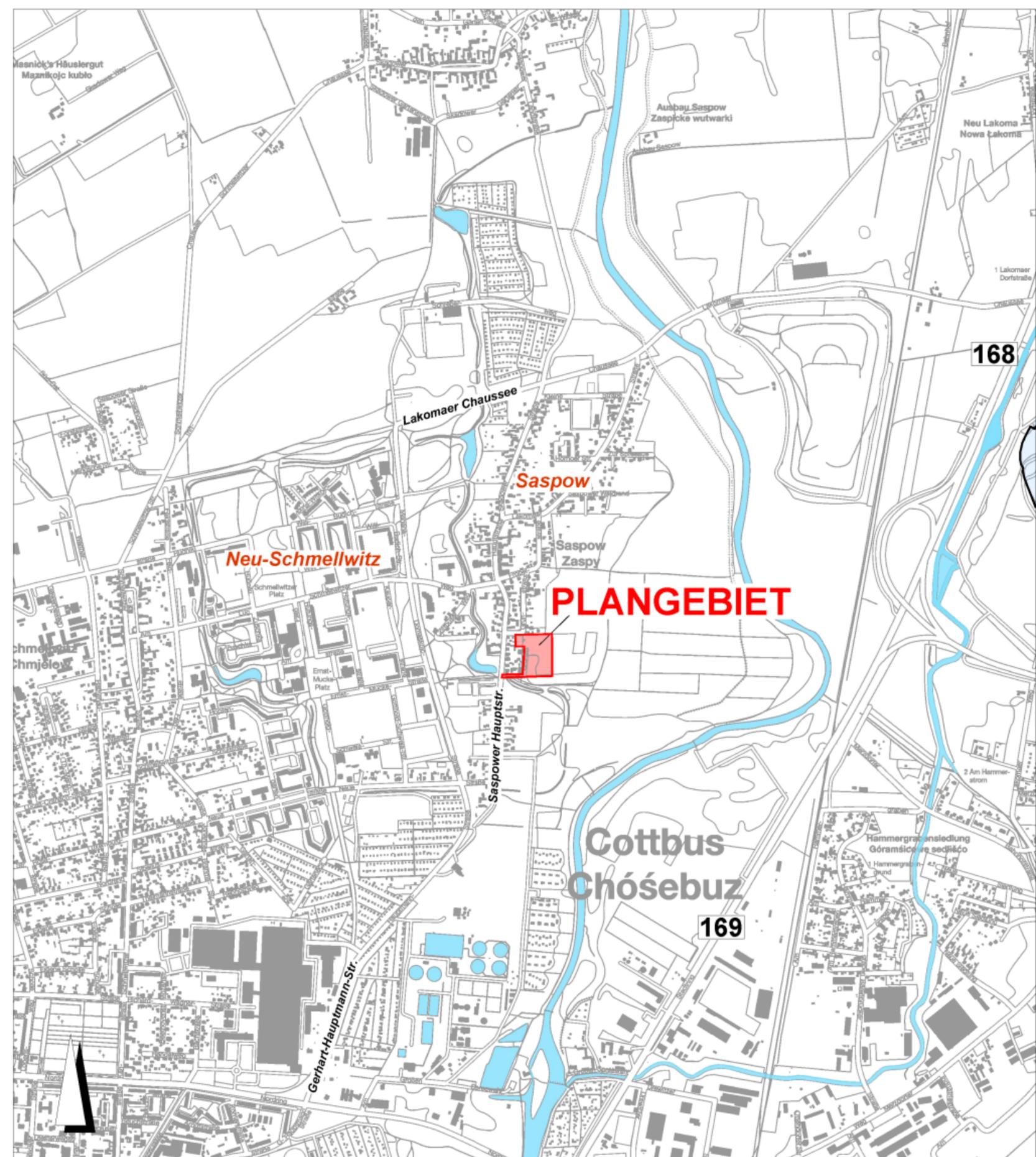
BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES

STADT COTTBUS/CHÓŚEBUZ



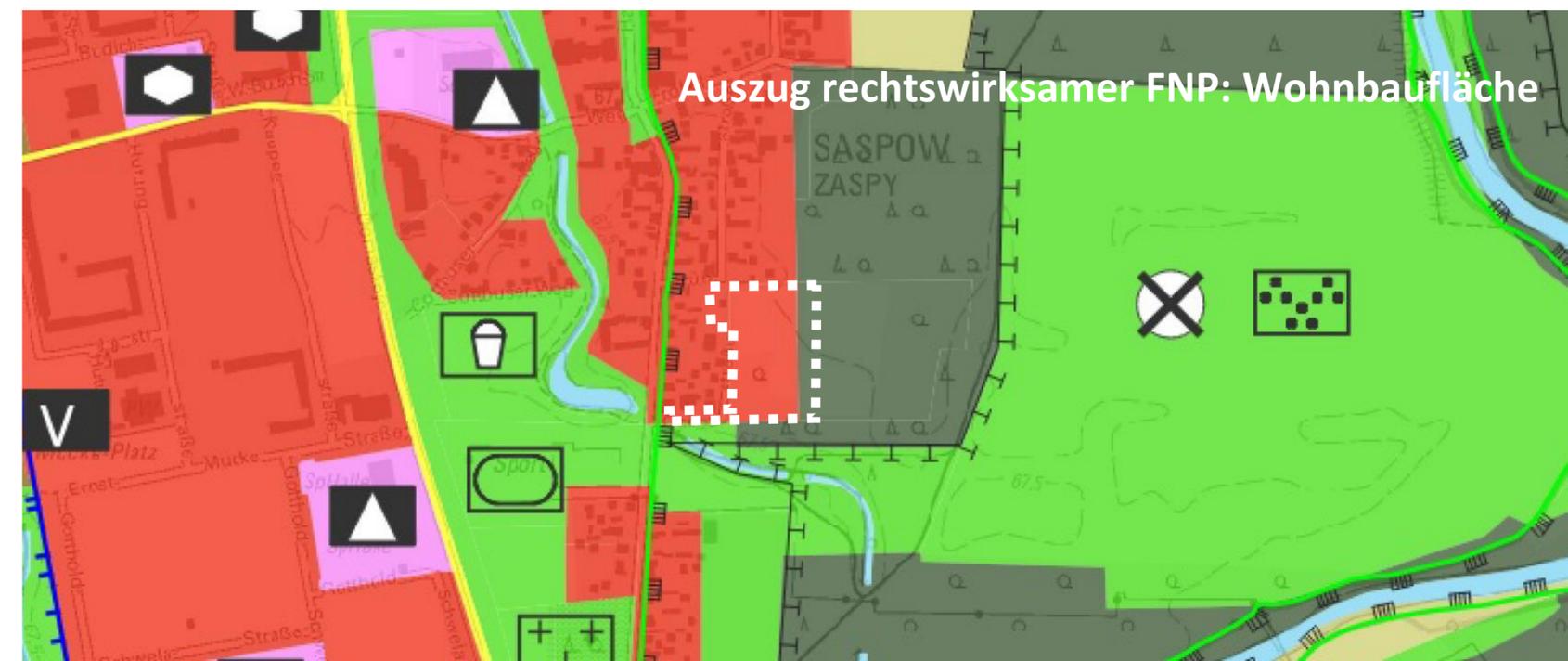
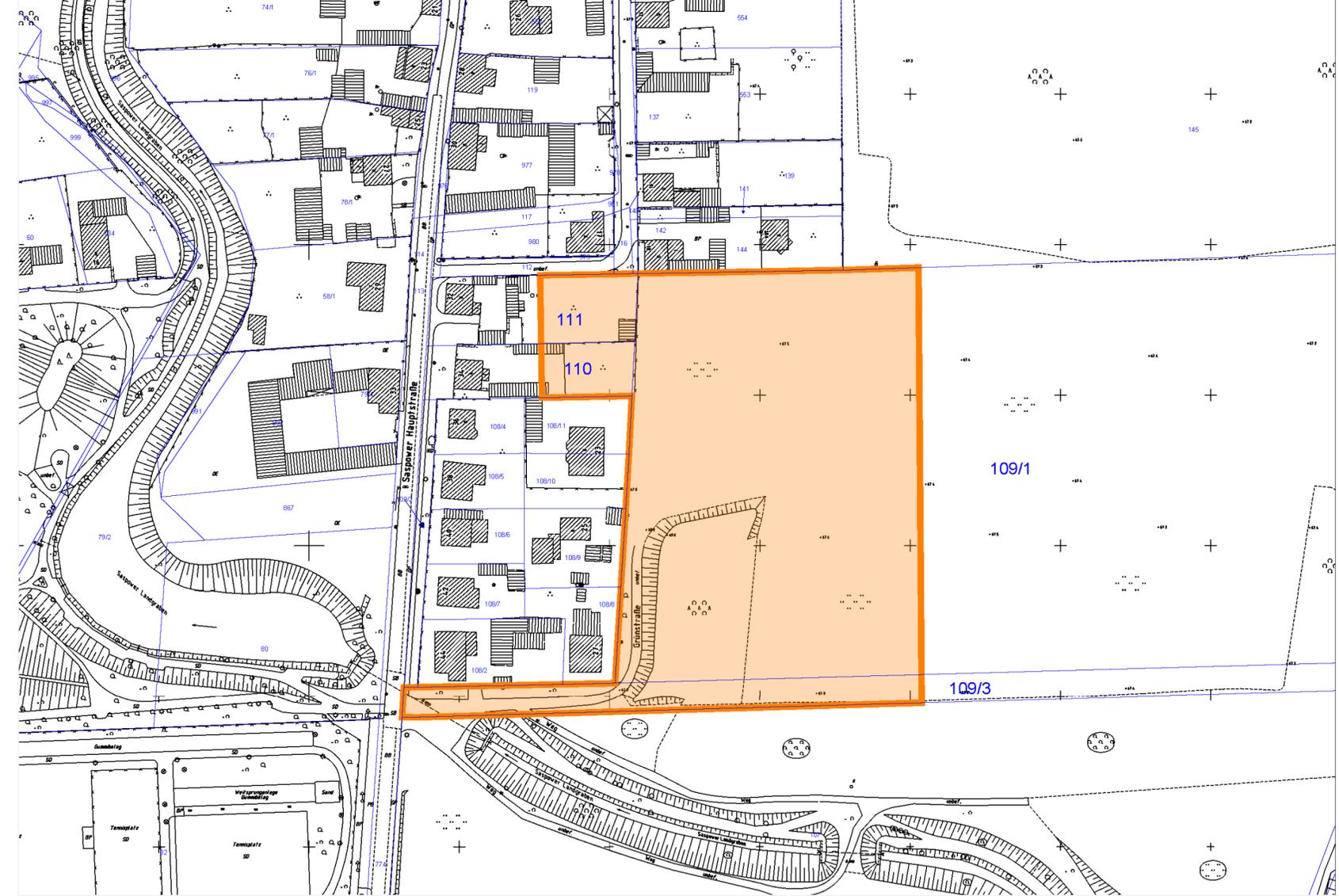
GEBIETSEINORDNUNG

- Plangebiet im **OT Saspow**
- Grünstraße schließt an Saspower Hauptstraße an
- Plangebiet ist ca. **1,6 Hektar** groß
- Areal befindet sich hauptsächlich im **kommunalen Eigentum**



PLANUNGSZIELE

- bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im OT Saspow
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur **Entwicklung eines an die Ortsstruktur angepassten Wohngebietes**
- Aufstellungsbeschluss B-Plan vom 28.10.2020 (Aufstellung im Regelverfahren nach Vorschriften des BauGB)
- Entwicklung B-Plan aus FNP, mithin keine Änderung erforderlich



STÄDTEBAULICHES KONZEPT & BEBAUUNGSPLANENTWURF

- ca. **12 neue Wohneinheiten** geplant
- Festsetzung von zwei reinen Wohngebieten gem. § 3 BauNVO und einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- gemeinschaftlich nutzbare **Grünanlage**
- **Fuß- und Radweg** zur Durchbindung der Grünstraße
- **Gehölzstreifen** im Osten des Plangebietes als Übergang vom Siedlungsbereich in Landschaft sowie als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
- externe Ausgleichsmaßnahme (**ökologischer Waldumbau**) im OT Schmellwitz im Zuge des Eingriffs in Natur und Landschaft (hier insb. aufgrund Flächenversiegelung)



Städtebaulicher Entwurf mayerwittig Architekten und Stadtplaner GbR Stand 14.07.2022

Planungsschichtliche Festsetzungen

1. An der baulichen Nutzung
- 1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO beschriebene zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tierschlachtereis unzulässig.
2. Größe der Baugrubenlöcher
- 2.2. Die Größe der Baugrubenlöcher im Reinen Wohngebiet WR 2 darf 650 m² nicht überschreiten und 1.000 m² nicht überschreiten.
3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
5. Leitungsrechte
6. Anliehbedingte Festsetzung
7. Mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden

Gründungsrechtliche Festsetzungen

- 8.1. In allen Wohngebieten sind Dächer mit einer Dachneigung bis 35° als extensive Dachbegrünung zu realisieren.

Nachrichtliche Übernahmen

Bodenrecht

Landesfachschutzgebiet

Hinweise

Baugrund

Katastervermerk

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Ausfertigervermerk

Bekanntmachungsvermerk

Bebauungsplanentwurf (Stand 02.09.2022)



Bebauungsplan Nr. N/33/118 „Saspow Grünstraße“

WEITERES VORGEHEN

- **Ortsbeirat Saspow** hat dem Entwurf des B-Planes zwischenzeitlich **zugestimmt**
- Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für 12/2022 avisiert
- Abwägung, Satzungsbeschluss und Bekanntmachung I./II. Quartal 2023
- **Refinanzierung** des Eigenmitteleinsatzes zur Aufstellung des B-Planes und Generierung von Einnahmen **mittels Veräußerung der kommunalen Grundstücke** (im Rahmen öffentliche Ausschreibung/Konzeptvergabe o. Ä.) noch in 2023



Städtebaulicher Entwurf mayerwittig Architekten und Stadtplaner GbR Stand 14.07.2022

Planungsschliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die der Verordnung des Landes 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 beschriebene zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
2. Größe der Bebauungsfläche
Die Größe der Bebauungsfläche im Bebauungsgebiet WR 1 darf 700 m² nicht überschreiten und 1000 m² nicht unterschreiten.
- 2.2 Die Größe der Bebauungsfläche im Bebauungsgebiet WR 2 darf 650 m² nicht überschreiten und 1000 m² nicht unterschreiten.
3. Skulpturen, Garagen und Nebenanlagen
In allen Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sind in einer Tiefe von 3,0 Metern, gemessen von dem jeweils angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) im Sinne des § 13 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
In allen Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sind bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 40 m² nur mit Stützsystemen mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 45° zulässig.
5. Leitungsrechte
Die Fläche LL ist mit einem Leitungsrechte zugunsten der für den Bau und Betrieb von Gasleitungen zuständigen Erschließungsträger zu belasten.
- 5.2 Die Fläche LL ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Erschließungsträger zu belasten.
6. Ausweichbedingte Festsetzung
Gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauflZ ist innerhalb der in der Flurstückung gekennzeichneten Baufelder vor der Errichtung von Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, die in der mit Leitungsrechten zu belastende Fläche LL verlaufende Gasrohrleitungen, mittels Schutzrechner (Erschließungsplan) zu realisieren. Die Schutzrechner sind so zu dimensionieren, dass dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen und der üblicherweise durchdringliche ist ein Sicherheitsabstand von 10 m einzuhalten. Wird der Sicherheitsabstand unterschritten, sind in Abstimmung mit dem zuständigen Netzbetreiber geeignete Sicherungsmaßnahmen umzusetzen.
7. Mit Umweltgefährlichen Stoffen belastete Böden
Innerhalb des in der Flurstückung gekennzeichneten Bereiches befinden sich Aufschüttungen. Um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, ist der Boden innerhalb der gekennzeichneten Fläche, in vertiefter Absicht mit der Unteren Arbeits- und Bodenschutzbehörde der Stadt Cottbus/Chóšebuz auszuwerten bis in eine Tiefe von mindestens 60 cm ausgehend von geschützten Böden auszuwerten zu sein und durch tragfähigen, unbelasteten Boden auszuersetzen. Die ausgelesenen Stoffe sind zu ordnen sowie ordnungsgemäß und sicherheitlich zu entsorgen.

Grundrechtliche Festsetzungen

- 8.1 In allen Wohngebieten sind Dächer mit einer Dachneigung bis 35° als extensive Dach-

Nachrichtliche Übernahmen

Bodenrecht
Der Flurstückungserwerb ist ein Bodennutzungsrecht i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BldgSchG. Die Bestimmungen des BldgSchG sind zu beachten.
Bei größeren Bodenentwertungen gilt die Realisierung von Bodenentwertungen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss verbindlicher Dekontaminations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Hinsicht durch die Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BldgSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodenentwertungen sind einzuweisen (§ 9 Abs. 1 BldgSchG).

Landesfachschutzgebiet
Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Saspow Cottbus-Nord“ gem. BauNVO Nr. 02/2016 des Rates des Bezirkes Cottbus vom Mai 1998.

Hinweise
Artenschutz
Der Verbot der Artenvielfalt des Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten unanwendbar. Ein Rinder Heideleiche liegt im Planungsbereich. Als Maßnahme zum vorgeordneten Flächenmanagement (GfL-Maßnahmen) ist eine in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Forstfläche bis zu einem Bestockungsgrad von 14 aufzufüllen. Die Durchführung dieser CF-Maßnahme wird mittels eines Städtebaulichen Vertrags gem. § 11 BauflZ gesichert.
Zur Vermeidung von Störungen und Verlust von Ruhe- und Fortbewegungsräumen von Fledermausen in Bäumen ist eine vorgeordnete gezielte Absicht der zu fällenden Bäume unmittelbar vor der Fällung sowie ein Fälltermin im Winter (November – Februar) vorzunehmen. Sollte es durch Baumfällungen zu Quartierverlusten für Fledermausen kommen, sind in enger Abstimmung und in Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde Ausweichmaßnahmen in Form von Fledermausquartieren in Form von Fledermauskästen vorzunehmen (CE-Maßnahmen).
Zur Vermeidung von Störungen, von Zerstörung von Gelegen oder sowie von erheblichen Störungen von Bräuten ist eine Bauleiteneinweisung außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. Juli) sicherzustellen.

Baugrund
Aufgrund des Vorhandenseins organischer Bodenbestandteile (Torf) in unterschiedlicher Lage und Mächtigkeit, wird die Errichtung von Baugruben im Zuge der oben genannten Bauvorhaben dringend empfohlen. Grundwasserüberlagerungen können umliegende Gebäude geotechnisch beeinträchtigen.

Gasrohrdurchführung
Der Geltungsbereich wird durch eine Gasrohrdurchführung (betriebsbereit > 4 bar) im Bereich der privaten Grundfläche begrenzt. Gemäß des Technischen Regels des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe der Hochdruckgasleitung die Bauverfahren vor Ort einzuweisen. Der Schutzabstand der Leitung beträgt 4 m (Betrieb in der Mittel). Der Schutzabstand zu Gebäuden beträgt 10 m. Baumfällungen müssen mindestens eine Entfernung von 2,5 m zur Rohrleitung aufweisen. Bei entsprechenden Schutzmaßnahmen ist ein Abstand von 1,5 m zur Rohrleitung ausreichend. Grundstücke, welche die Ent-

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlagen 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 Überlagerungen der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschicht ist eindeutig möglich.
Cottbus/Chóšebuz, den
Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster der Stadt Cottbus/Chóšebuz
Siegeldruck
Unterschrift
Oberbürgermeister

Vermerk über den Satzungsbeschluss
Die Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung hat gemäß § 10 Abs. 1 BauflZ, den Bebauungsplan Nr. N/33/118 „Saspow Grünstraße“ der Stadt Cottbus/Chóšebuz erteilt.
Cottbus/Chóšebuz, den
Siegeldruck
Unterschrift
Oberbürgermeister

Ausfertigervermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chóšebuz vom übereinstimmt.
Ausgefertigt am
Siegeldruck
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/Chóšebuz öffentlich 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 BauflZ und weiter auf Fälligkeit und Ursächlichkeit von Einwendungen hingewiesen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 und 4 sowie Abs. 4 BauflZ hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.
Cottbus/Chóšebuz, den
Siegeldruck
Unterschrift
Oberbürgermeister

WA	WR 1	WR 2
0,3 (E)	0,3 (E)	0,3 (E)
SD 30° 45'	2 W6 SD 30° 45'	2 W6 SD 30° 45'
TH 73 m ü. NNH	TH 73 m ü. NNH	TH 73 m ü. NNH



Bebauungsplan Nr. N/33/118 „Saspow Grünstraße“

Cottbus/Chósebuz ♥!



Cottbus
Chósebuz

Stadt Cottbus/Chósebuz
Fachbereich Stadtentwicklung
Fachbereichsleiterin Doreen Mohaupt
Karl-Marx-Str. 67 | 03044 Cottbus
Telefon 0355 / 612-4115
stadtentwicklung@cottbus.de