



Ausschusssitzungen Oktober 2022

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

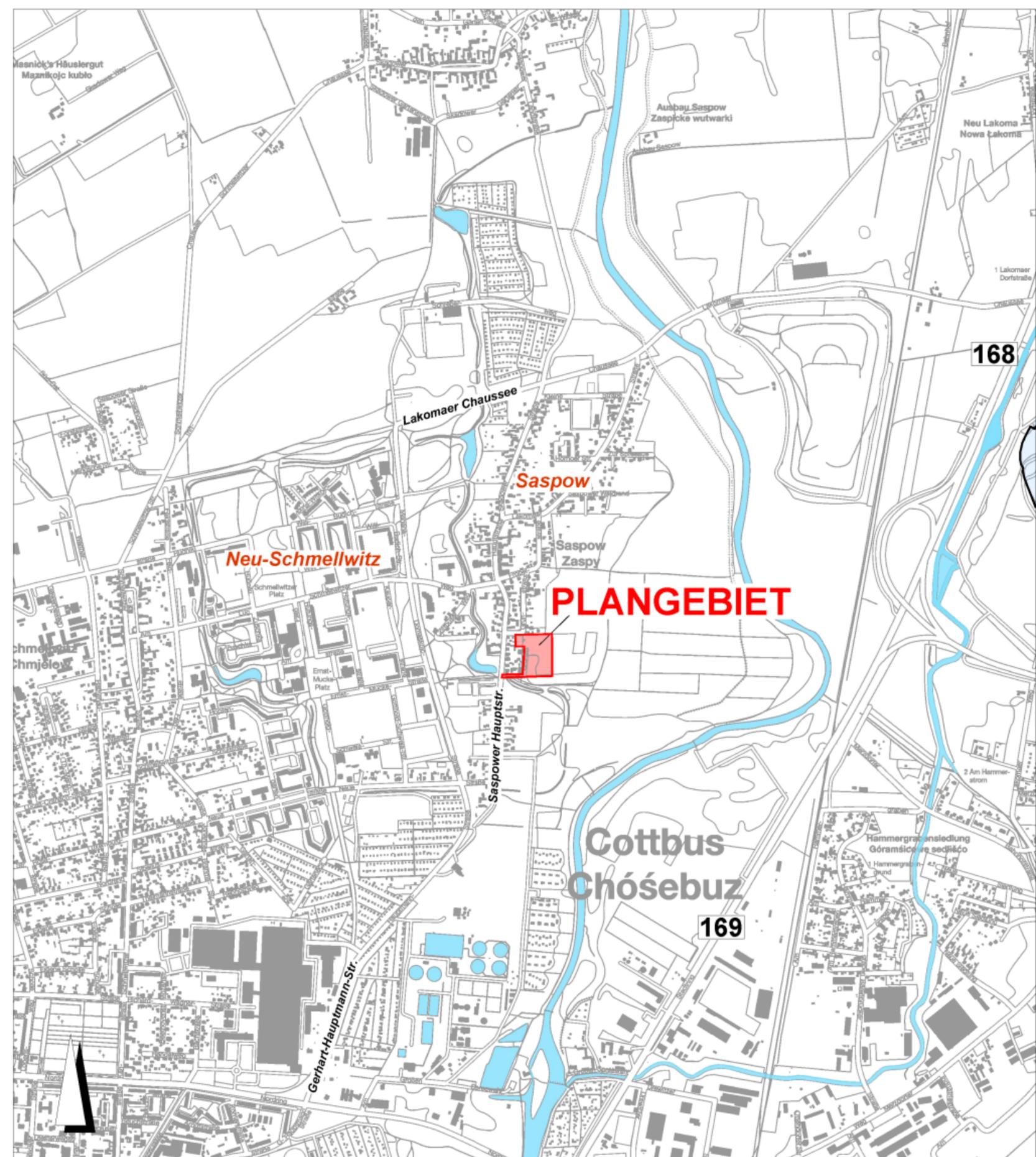
BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES

STADT COTTBUS/CHÓŚEBUZ



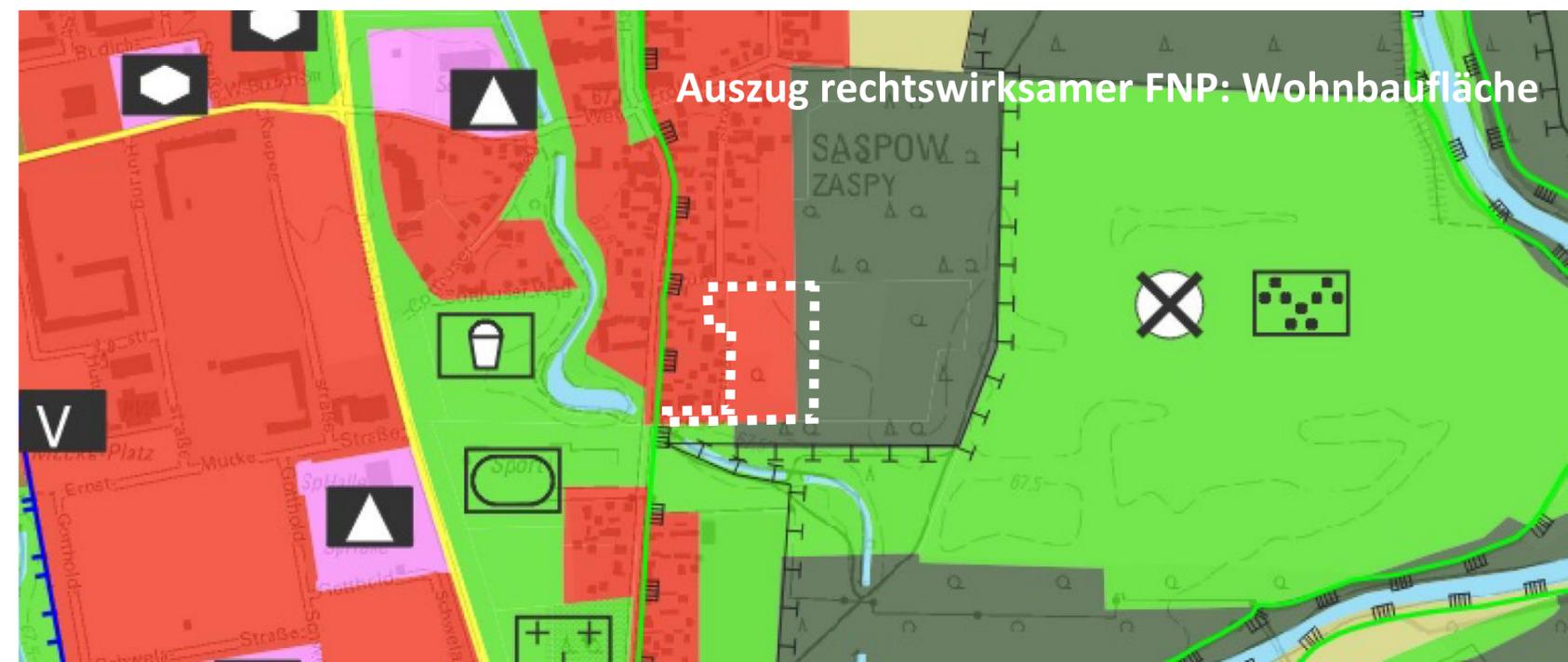
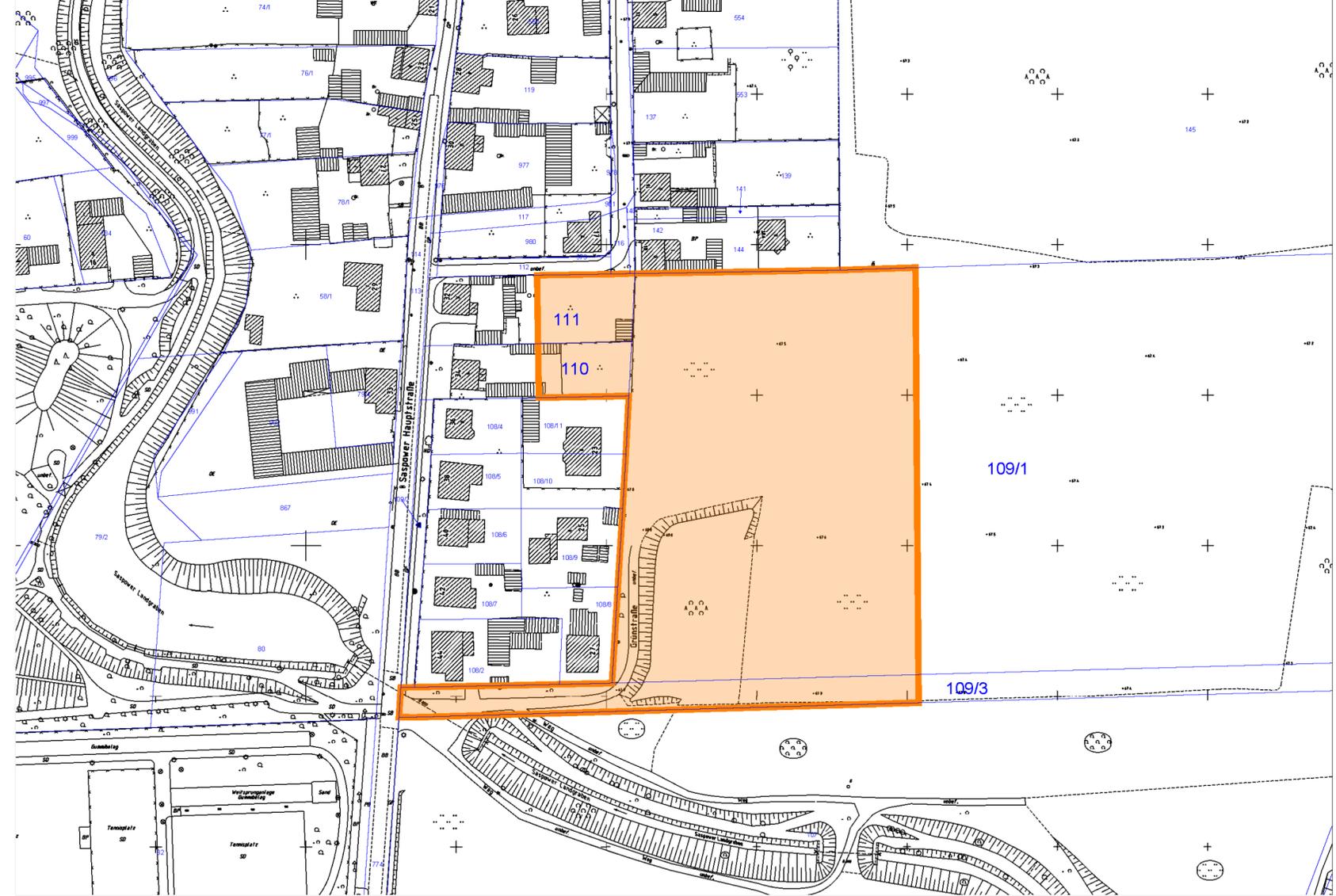
GEBIETSEINORDNUNG

- 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 Tankstellen unzulässig.
2. Größe der Baugrubenlöcher
- 2.2. Die Größe der Baugrubenlöcher im reinen Wohngebiet WR 2 darf 650 m³ nicht überschreiten und 1000 m³ nicht überschreiten.
3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
5. Leitungsrechte
6. Anliegerbedingte Festsetzung
7. Mit umweltgefährlichen Stoffen belastete Böden

Gründungsrechtliche Festsetzungen

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

Nachrichtliche Übernahmen

Bodenrecht

Landesfachschutzgebiet

Hinweise

Baugrund

Katastervermerk

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Ausfertigervermerk

Bekanntmachungsvermerk

WA	WR 1	WR 2
0,3 (E)	0,3 (E)	0,3 (E)
BD 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“

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



Planungsschliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
1.1. In allen Wohngebieten WA sind die der Verordnung des Landes dienende Läden, gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 300 m² zulässig.
- 1.2. In allen Wohngebieten WA sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
2. **Größe der Bebauungsfläche**
2.1. Die Größe der Bebauungsfläche im Bereich Wohngebiet WR 1 darf 700 m² nicht überschreiten und 1000 m² nicht unterschreiten.
- 2.2. Die Größe der Bebauungsfläche im Bereich Wohngebiet WR 2 darf 650 m² nicht überschreiten und 1000 m² nicht unterschreiten.
3. **Skulpturen, Garagen und Nebenanlagen**
3.1. 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**
4.1. 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**
5.1. Die Fläche LL ist mit einem Leitungsrechte zugunsten der für den Bau und Betrieb von Gasleitungen zuständigen Erdbildungsträger zu belasten.
- 5.2. Die Fläche LL ist mit einem Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Erdbildungsträger zu belasten.
6. **Ausweichbedingte Festsetzung**
6.1. Gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ist innerhalb der in der Flanzzeichnung gekennzeichneten Baulinien 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 (Stützsysteme) zu realisieren (z. B. Ordnung, Querabstände, Schutzhöhe, Handhabungshöhe o. ä.) zu gewährleisten. Zwischen Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen und der überhöhten Gasrohrleitungen 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**
7.1. Innerhalb des in der Flanzzeichnung gekennzeichneten Bereiches befinden sich Auffüllungen. Um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, ist der Boden innerhalb der gekennzeichneten Fläche, in vertiefter Absprache mit der Unteren Arbeitsstelle und Bodenschutzbehörde der Stadt Cottbus/Chóšebuz bis in eine Tiefe von mindestens 60 cm ausgehend von geschwemmten Böden auszuheben zu lassen und durch tragfähigen, unbelasteten Boden auszuersetzen. Die ausgehobenen Stoffe sind zu ordnen sowie ordnungsgemäß und sicherheitlich zu entsorgen.

Gründungsrechtliche Festsetzungen

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

Mindestgröße von 100 m². Die mit dem Leitungsrecht LL gekennzeichnete Fläche (siehe Flanzzeichnung) ist von Gehölzpflanzungen freizuhalten. In der privaten Grünfläche sind jegliche baulichen Anlagen, Oberflächenbefestigungen und -ausstattungen, die nicht der Entfaltung während der Entwicklungszeit dienen, unzulässig.

Erhaltungsbündelungen

10.1. Der zum Erhalt gekennzeichnete Baum ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 30 BauNVO zu erhalten. Bei Abgabe des Baumes ist an gleicher Stelle gleichzeitiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Nachrichtliche Übernahmen

Bodenzustand
Der Phasenschnitt beruht ein Bodenzustand I, S, w § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BspBodSchG. Die Bestimmungen des BspBodSchG sind zu beachten.
Bei gezielten Bodenuntersuchungen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist, erst nach abschließender abschließender Dekontaminations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren § 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BspBodSchG und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodenuntersuchung ist erst nach Freigabe § 9 Abs. 1, BspBodSchG.

Landesfachschutzgebiet
Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Saspow Cottbus-Nord“ gemäß Beschluss Nr. 02/2016 des Rates des Kreises Cottbus vom Mai 1998.

Hinweise

Achtung
Die Verbotssituationen des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten ununterbrochen. Ein Rinder-Weideland liegt im Planungsbereich. Als Maßnahme zum vorgehenden 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 gemäß § 11 BauNVO gesichert.
Zur Vermeidung von Störungen und Verlust von Ruhe- und Konzentrationssphären von Fliegenbläusen in Bäumen ist eine vorübergehende gezielte Abschnitzung der stehenden Bäume unmittelbar vor der Fällung sowie ein Fälltermin im Winter (November – Februar) vorzuziehen. Sollte es durch Baumfällungen zu Quartierverlusten für Fliegenbläusen kommen, sind in enger Abstimmung und in Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde Ausweichmaßnahmen in Form von Fliegenbläusen vorzuziehen (z. B. Mahdmaßnahmen).
Zur Vermeidung von Störungen, von Zerstörung von Gelegen/Dauer sowie von erheblichen Störungen von Bräuten (15. März bis 30. Juli) sicherzustellen.

Baugrund
Aufgrund des Vorhandenseins organischer Bodenschichten (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 Grünfläche begrenzt. Gemäß dem Technischen Regelwerk des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe der Hochdruckgasleitung die Bauverfahren vor Ort einzuweisen. Der Schutzstreifen der Leitung beträgt 4 m (Betrieb) in der Mitte. Der Schutzstreifen ist zu Gebäudefuß beträgt 10 m. Baumfällungen müssen mindestens eine Entfernung von 2,5 m zur Rohrdruckleitung aufweisen. Bei entsprechenden Schutzmaßnahmen ist ein Abstand von 1,5 m zur Rohrdruckleitung 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 Ortskarte ist eindeutig möglich.
Cottbus/Chóšebuz, den Siegelabdruck Unterschrift
Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster der Stadt Cottbus/Chóšebuz

Vermerk über den Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO, den Bebauungsplan Nr. N/33/118 „Saspow Grünstraße“ der Stadt Cottbus/Chóšebuz am als Sitzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Cottbus/Chóšebuz, den Siegelabdruck 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 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/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 BauNVO und weiter auf Fälligkeit und Ursächlichkeit von Einwandsgegenständen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 und 4 sowie Abs. 4 BauNVO hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.
Cottbus/Chóšebuz, den Siegelabdruck Unterschrift
Oberbürgermeister



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