

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die der Ver-sorgung des Gebietes dienende Läden, gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, nur bis zu einer Verkaufs-fläche von maximal 300 m² zulässig.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zu-lässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaube-triebe und Tankstellen unzulässig.

2. **Größe der Baugrundstücke**
2.1 Die Größe der Baugrundstücke im Reinen Wohnge-biet WR 1 darf 700 m² nicht unterschreiten und 1.000 m² nicht überschreiten.

2.2 Die Größe der Baugrundstücke im Reinen Wohnge-biet 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 priva-ten Verkehrsflächen, Garagen und Carports (über-dachte 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 zugun-sten des für den Bau und Betrieb von Gasleitungen zuständigen Erschließungsträgers zu belasten.

5.2 Die Fläche L2 ist mit einem Leitungsrecht zugun-sten der zuständigen Erschließungsträger zu belas-ten.

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 Gashochdruckleitung mittels fachge-rechter Erkundungsmaßnahmen (z. B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. ä.) zu lokalisieren. Zwischen Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen und der lokalisierten Gashochdruckleitung ist ein Si-cherheitsabstand von 10 m einzuhalten. Wird der Sicherheitsabstand unterschritten, sind in Abstim-mung mit dem zuständigen Netzbetreiber geeig-nete Sicherungsmaßnahmen 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 Bo-den innerhalb der gekennzeichneten Fläche, in vor-heriger Absprache mit der Untere Abfallwirt-schafts- 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, un-belasteten Boden auszutauschen. Die ausgesiebten Störstoffe sind zu deklarieren sowie ordnungs-gemäß und nachweislich zu entsorgen.

Grünordnerische Festsetzungen

8. **Wohngebiete**

8.1 In allen Wohngebieten sind Dächer mit einer Dach-neigung bis 15° als extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm aus-zuführen und mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und zu erhalten. Dachflächen unterhalb von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Dach-terrassen sind hiervon ausgenommen.

8.2 In allen Wohngebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und zu bepflan-zen. Pro 350 m² angefangener Grundstücksfläche ist 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 min-destens vier standortgerechte, mittelkronige Stra-ßenbäume der Mindestqualität StÜ 16/18 anzu-pflanzen.

9.2 In der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestim-mung "Ausgleichsmaßnahme Gehölzpflanzungen" ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pfl-ege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Wiese mit Gehölzstreifen in einem Gesamtum-fang von 1.965 m² anzulegen und zu entwickeln. Die Gehölzstreifen (Breite mindestens 5 m oder 3-reihig) mit heimischen, standortgerechten Ge-hölzarten 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 Leitungsrecht L1 gekennzeich-nete Fläche (siehe Planschrieb) ist von Gehölz-pflanzungen freizuhalten. In der Privaten Grün-fläche sind jegliche baulichen Anlagen, Ober-flächenbefestigungen und Zaunanlagen, die nicht der Einfriedung während der Entwicklungszeit dienen, unzulässig.

10. **Erhaltungsbindungen**

10.1 Der zum Erhalt gekennzeichnete Baum ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB zu erhalten. Bei Abgang des Baumes ist an gleicher Stelle gleichartiger 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 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 Denkmalschutz-behörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnis-pflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Land-schaftsschutzgebietes „Spreeau Cottbus-Nord“ gem. Be-schluss Nr. 03-2/68 des Rates des Bezirkes Cottbus vom Mai 1968.

Hinweise

Artenschutz

Die Verbotstatbestände des Artenschutzes gem. § 44 Bun-desnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten unmittelbar. Ein Revier der Heidelerche liegt im Plangebiet. Als Maßnahme zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF- Maßnahme) ist eine in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Forst-fläche bis zu einem Bestockungsgrad von 0,4 aufzulichten. Die Durchführung dieser CEF-Maßnahme wird mittels ei-nes Städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB gesi-ichert. Zur Vermeidung von Tötungen und Verlust von Ruhe- bzw. Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen in Bäumen ist eine vorausgehende gezielte Absuche der zu fallenden Bäume unmittelbar vor der Fällung sowie ein Fälltermin im Winter (November – Februar) vorzusehen. Sollte es durch Baumfällungen zu Quartiersverlusten für Fleder-mäuse kommen, sind in enger Abstimmung und im Ein-vernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde Aus-weichquartiere in Form von Fledermauskästen vorzuse-hen (CEF-Maßnahme). Zur Vermeidung von Tötungen, von Zerstörung von Gele-gen/Eier sowie von erheblichen Störungen von Brutvögeln ist eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. Juli) sicherzustellen.

Baugrund

Aufgrund des Vorhandenseins organischer Bodenschich-ten (Torf) in unterschiedlicher Lage und Mächtigkeit, wird die Erstellung von Baugrundgutachten im Zuge der ein-zelnen Bauvorhaben dringend empfohlen. Grundwasser-absenkungen können umliegende Gebäude 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 Nähe der Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen. Der Schutzstreifen der Leitung beträgt 4 m (Leitung in der Mitte). Der Sicherheitsabstand zu Ge-bäuden beträgt 10 m. Baumpflanzungen müssen minde-stens eine Entfernung von 2,5 m zur Rohraußenkante auf-weisen. Bei entsprechenden Schutzmaßnahmen ist ein Abstand von 1,5 m zur Rohraußenkante ausreichend. Grundstücke, welche die Erdgasleitung tangieren, müssen zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Än-derung der Leitung jederzeit betreten werden können.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wird nicht an eine öffentliche Nieder-schlagswasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu nutzen bzw. dezentral zu bewirtschaften, zurückzuhalten oder auf Vegetations-flächen oder in Versickerungsanlagen schadlos zu ver-sickern.

Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gem. § 87 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestal-tung baulicher Anlagen (textliche Festsetzung 4.1) werden gem. § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist

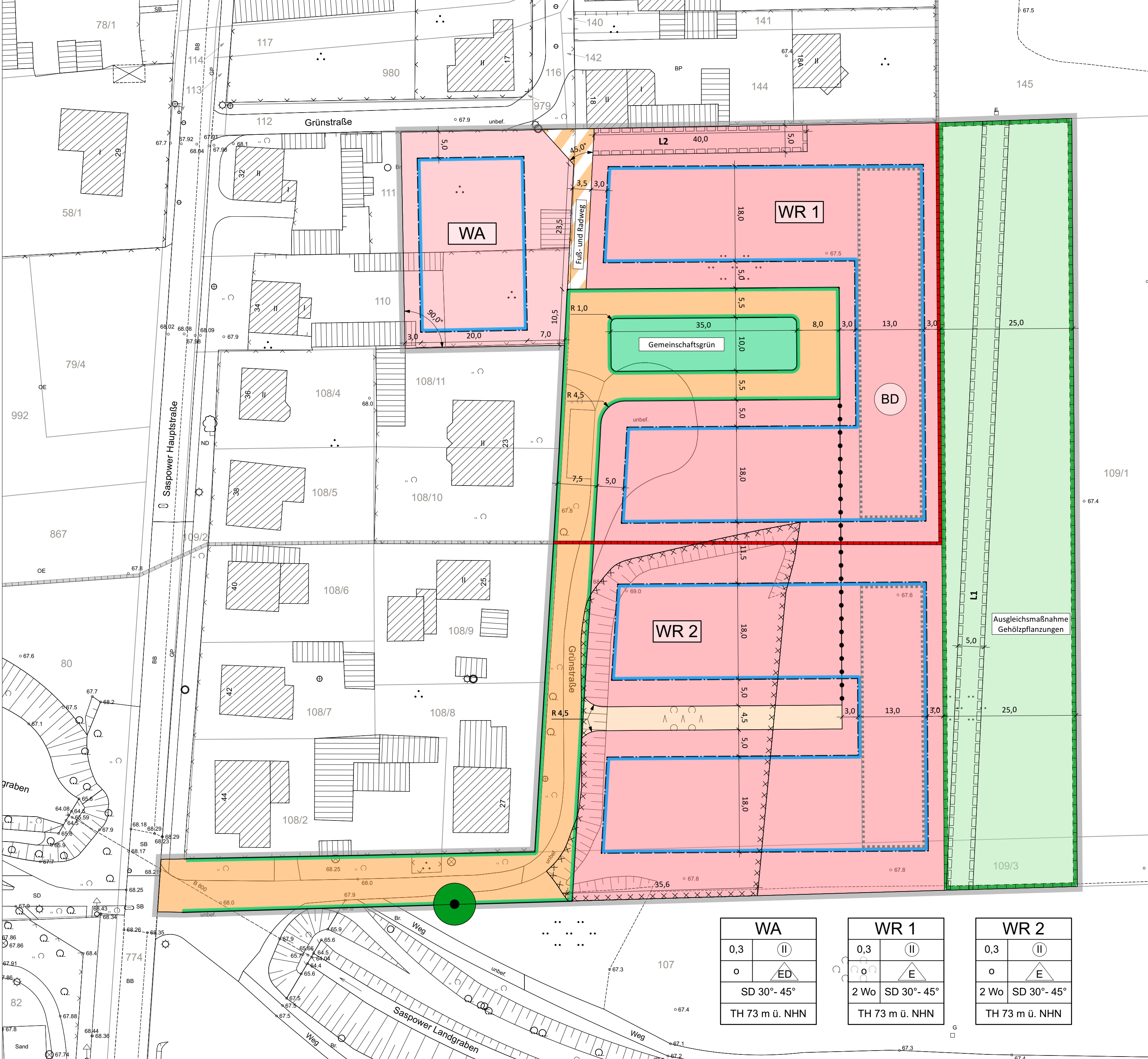
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekannt-machung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die 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./I/18, [Nr. 39]), zu-letzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./I/21, [Nr. 5]) **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnatur-schutzgesetz – 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 Bundesnaturschutz-gesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./I/13, [Nr. 3], S. 1, ber. GVBl./I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl./I/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)
B	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

S	öffentliche Straßenverkehrsfläche
SB	Straßenbegrenzungslinie
SBP	private Verkehrsfläche
SV	öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

Grünflächen

G	öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Gemeinschaftsgrün"
GA	private Grünfläche, Zweckbestimmung "Ausgleichsmaßnahme Gehölzpflanzungen"

Festsetzungen (Fortsetzung)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

ED	Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. textl. Festsetzung 10.1)
G	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)
L2	Kennzeichnung von Baufernern mit aufschiebend bedingter Festsetzung (i. V. m. textl. Festsetzung 6.1)
X	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (i. V. m. textl. Festsetzung 7.1)

Festsetzungen (Fortsetzung)

G	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
B	Abgrenzung von Baugebieten

Nachrichtliche Übernahmen

BD	Umgrenzung Bodendenkmal innerhalb/ außerhalb des Geltungsbereiches
-----------	--

Plangrundlage (ohne Festsetzungscharakter)

108/9	vorhandene Gebäude / nicht katastermäßige Gebäude
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 Festssetzungen 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 Amstblatt 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 Schadensansprüchen 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

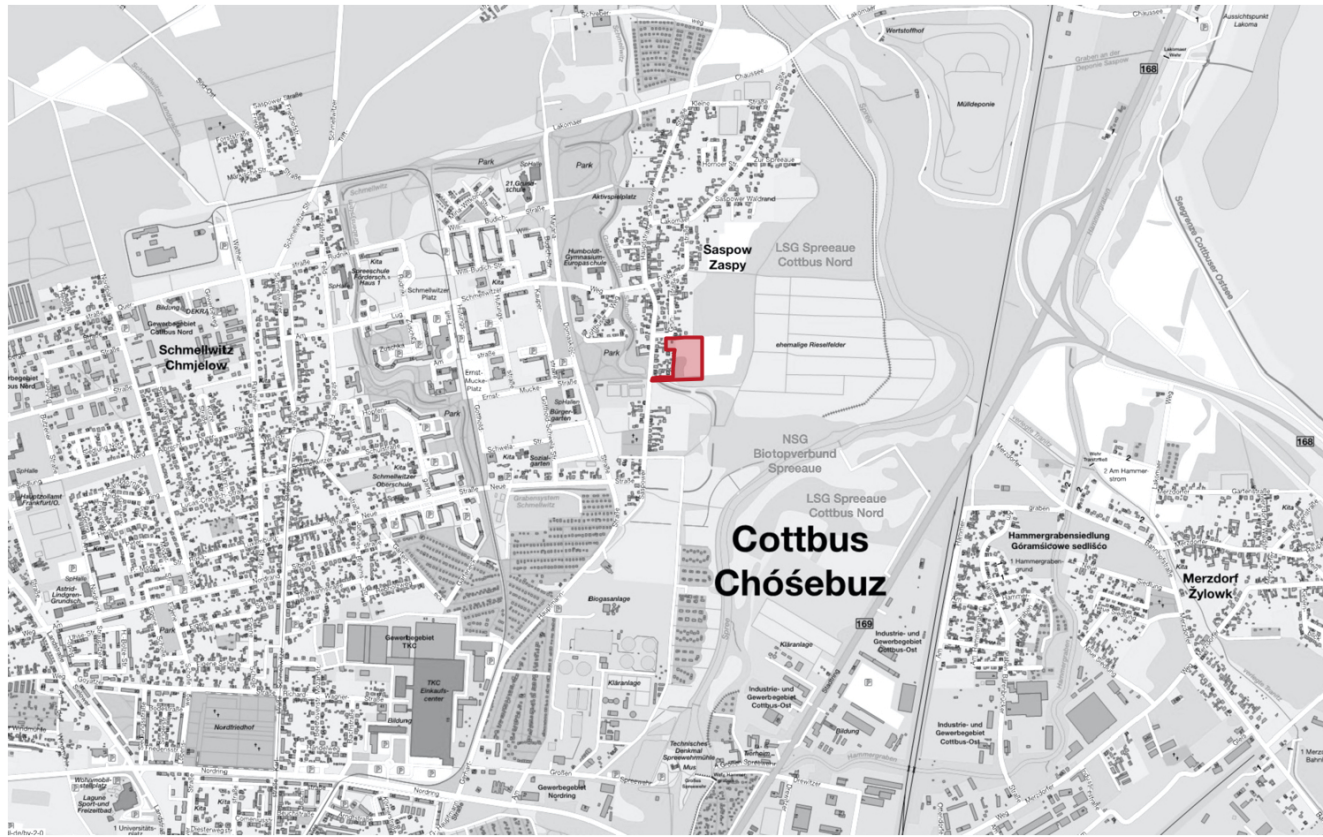


Abb.: Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet i. o. M.
(Kartengrundlage: Geoportal Cottbus, <https://geoportal.cottbus.de/cottbus/cartoMap.aspx>)

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

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

Auftragnehmer:
mayerwittig
Architektur • Stadtplanung GbR
Hubertstraße 7
03044 Cottbus
Tel. 03 55 / 28 91 34 0
E-Mail kontakt@mayerwittig.de

Verfahrensstand: Satzung
Datum 13.07.2023
Plangröße
Maßstab
Gezeichnet JH