

Ausschusssitzungen Oktober 2023

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

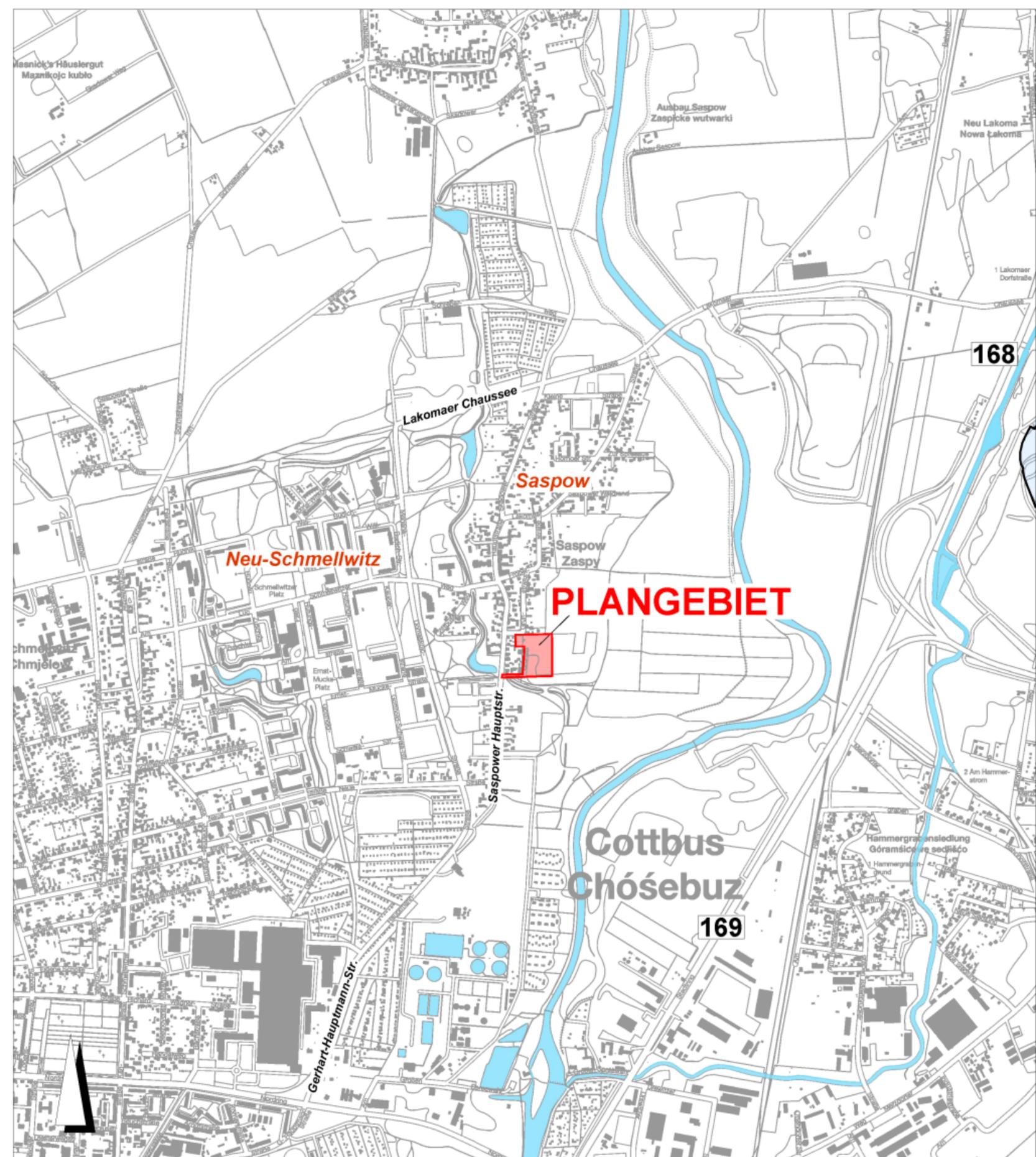
Abwägungs- und Satzungsbeschluss

STADT COTTBUS/CHÓŚEBUZ



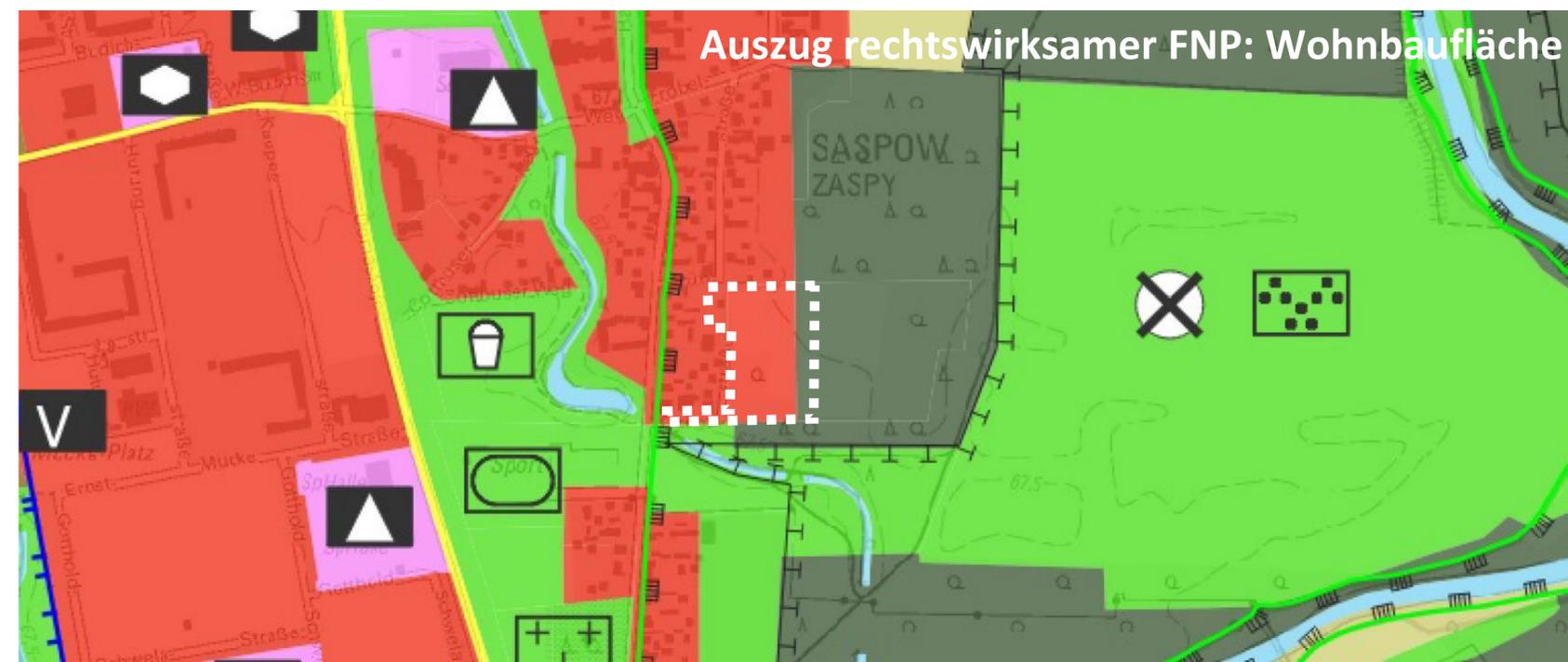
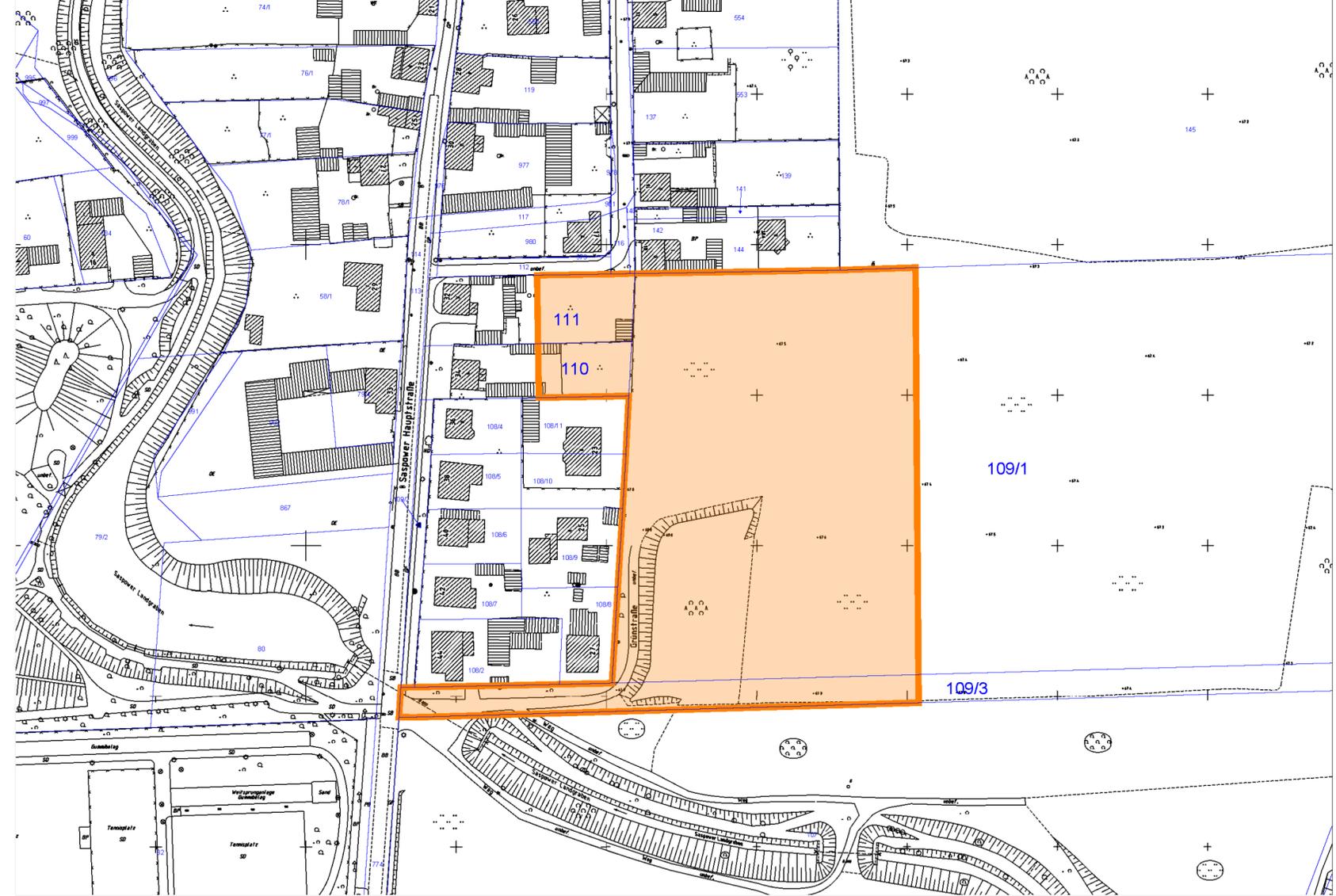
GEBIETSEINORDNUNG

- 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
- Regelverfahren nach Vorschriften des BauGB)
- Entwicklung B-Plan aus FNP, mithin keine Änderung erforderlich



WEITERES VORGEHEN

- **Ortsbeirat Saspow** hat der B-Plansatzung zugestimmt
- Inkrafttreten des B-Planes mit ortsüblicher Bekanntmachung (für 11/2023 avisiert)
- **Refinanzierung** des Eigenmitteleinsatzes zur Aufstellung des B-Planes und Generierung von Einnahmen **mittels Veräußerung der kommunalen Grundstücke** (im Rahmen öffentlicher Ausschreibung/Konzeptvergabe o. Ä.) - zeitnah avisiert



Städtebaulicher Entwurf mayerwittig Architekten und Stadtplaner GbR (Stand 14.07.2022)

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **An der baulichen Nutzung**
1.1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind die der Ver-
sorgung des Gebietes dienende Anlagen, gem. § 4
Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, nur bis zu einer Verkehrs-
fläche von maximal 300 m² zulässig.
2. **Größe der Baugrundstücke**
2.1. Die Größe der Baugrundstücke im Rahmen Wohnge-
biet WA 1 darf 700 m² nicht überschreiten und
1.500 m² nicht unterschreiten.
- 2.2. Die Größe der Baugrundstücke im Rahmen Wohnge-
biet WA 2 darf 600 m² nicht überschreiten und
1.000 m² nicht unterschreiten.
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 angemessenen öffentlichen und privaten
Verkehrswegen, Garagen und Carports (Über-
dachte Stellplätze) im Sinne des § 12 Abs. 6
BauNVO sowie Nebenplätze im Sinne des § 14
Abs. 1 BauNVO vorzusehen.
4. **Außen 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. **Leihungsrechte**
5.1. Die Fläche L 1 ist mit einem Leihungsrecht zugun-
sten der für den Bau und Betrieb von Gasleitungen
zuständigen Erschließungsträger zu belasten.
- 5.2. Die Fläche L 2 ist mit einem Leihungsrecht zugun-
sten der zuständigen Erschließungsträger zu belasten.
6. **Aufrechterhalt bedingte Festsetzung**
Gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauflN ist innerhalb
des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bau-
bereichs vor der Errichtung von Gebäuden, die dem
dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, die
in der mit Lehensrechten belasteten Fläche L 1
verlaufende Gasdurchführung mittels fachge-
richtiger Sicherungsmaßnahmen (z. B. Orngut,
Querschläge, Stützscheite, Handbohrung o. Ä.)
zu realisieren. Zwischen Gebäuden, die dem
dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen und
der realisierten Gasdurchführung ist ein Si-
cherheitsabstand von 10 m einzuhalten. Wird der
Sicherheitsabstand unterschritten, sind in Abstim-
mung mit dem zuständigen Nachbarn der ge-
richtigen Sicherungsmaßnahmen gemäß
Nichtschadensmaßnahmen umzusetzen.
7. **Mit umweltgefährlichen Stoffen belastete
Böden**
7.1. Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten
Bereiches befinden sich Auffüllungen. Um
gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, ist der Be-
reich innerhalb der gekennzeichneten Fläche, in vor-
heriger Absprache mit der Unteren Abfallwirts-
schafts- und Bodenschutzbehörde der Stadt
Cottbus/Chóšebuz, bis in eine Tiefe von mindes-
tens 60 cm ausgehoben und geschichteten Böden
auszuheben, zu sieben und durch tragfähigen, un-
belasteten Boden zu ersetzen. Die ausgehobenen
Stoffe sind zu deklarieren sowie ordnungsg-
mäßig und nachweislich zu entsorgen.
8. **Grenzüberschreitende Festsetzungen**
8.1. **Wohngebiete**
8.1.1. In allen Wohngebieten sind Dächer mit einer Dach-
neigung bis 35° als extensive Dachbegrünung mit
einem Substratdies von mindestens 10 cm ein-
zuführen und mit Erdmatten, Wildkräutern und
bedeckelnden Gewächsen zu bepflanzen und zu
erhalten. Dächerflächen oberhalb von Anlagen zur
Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Dach-
terrassen sind hiervon ausgenommen.
- 8.2. **Erhaltungsbündelungen**
8.2.1. Der zum 1.01.01 genehmigte Baumin im gem. § 9
Abs. 1 Nr. 2 BauflN zu erhalten. Bei Abgang des
Baumin ist an gleicher Stelle gleichgroßer Baumin
(mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm,
gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.
- 8.3. **Nachrichtliche Übernahmen**
Der Flächbereich bedarf eines Bodendenkmal. S. v. § 4
Abs. 1, Nr. 4 i. V. m. § 9 Abs. 1 BauflN. Die Bestimmungen
des Bodendenkmalgesetzes (BodDenkMal) sind zu beachten.
Bei geplanten Bodendenkmäler sind die Bestimmungen
des Bodendenkmalgesetzes (BodDenkMal) zu beachten.
Abschluss archäologischer Dokumentations- und
Merkmalnahmen in archäologischer und historischer
Einschätzung der Bauwerke § 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3
und 4 BauflN und Angabe durch die Denkmalbehör-
den, welche die Bodendenkmäler sind und erhaltens-
pflichtig (§ 9 Abs. 1 BauflN).
- 8.4. **Landschaftsschutzgebiet**
Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Land-
schaftsschutzgebietes „Saspower Grünstraße“ gem. Be-
schl. Nr. 03/2008 des Rates des Landes Cottbus vom
Mai 2008.
- 8.5. **Hinweise**
8.5.1. **Artenschutz**
Die Verbotstatbestände des Artenschutzgesetzes § 44 Bun-
denartenschutzgesetz (BunArtSchG) gelten uneingeschränkt.
Für die Realisierung der Vorhaben ist im Falle der
Realisierung der Vorhaben die Realisierung der Vorhaben
zum vorliegenden Antragszeitpunkt (ZP-Maßnahme)
ist eine in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene, flächen-
mäßig bis zu einem Biotopausmaß von 0,4 ha zu schützen.
Die Durchführung dieser ZP-Maßnahmen wird mittels
eines Schutzvertrages gem. § 11 BauflN gesich-
ert.
Zur Vermeidung von Störungen und Verlust von Ruhe- bzw.
Fortflanzungsstätten von Fledermäusen in Räumen ist
eine vorübergehende geräuschfreie Absperre der zu schüt-
zenden Räume unmittelbar vor der Fällung sowie ein Fällermilieu
zu realisieren, und in enger Abstimmung mit dem
Verantwortlichen der Unteren Naturschutzbehörde Aus-
weichquartiere in Form von Fledermäusen vorzusehen
(ZP-Maßnahme).
Zur Vermeidung von Störungen, von Zerstörung von Gele-
genheitsstätten sowie von erheblichen Störungen von Braun-
schwarz ist eine Baueinfriedung außerhalb der Baugrenze
März bis 30. Juli sicherzustellen.
- 8.5.2. **Baugrund**
Aufgrund des Vorhandenseins organischer Bodenschich-
ten (Torf) in unterschiedlicher Lage und Mächtigkeit, wird
die Erstellung von Baugrundgutachten im Zuge der ein-
zelnen Bauarbeiten dringend empfohlen. Grundwasser-
beobachtungen können umliegende Gebäude geotechnisch
beeinträchtigen.
- 8.5.3. **Gasdurchführung**
Der Geltungsbereich wird durch eine Gasdurchfüh-
rung (Brennstoffgas > 3 bar) im Bereich der privaten
Grundfläche tangiert, demnach das Technische Reglement
des Driviv Reglementes und bei Bauarbeiten in der Nähe der
Gasdurchführung die Bauvorschriften im Zuge der ein-
zelnen Bauarbeiten sind zu beachten. Der Schutzstellen der Leitung beträgt 4 m
(Tiefe in der Mitte). Die Schutzstellen der Gasdurchfüh-
rung sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu
sichern. Bei entsprechenden Schutzmaßnahmen ist ein
Abstand von 1,5 m zur Rohrleitung ausreichend.
Grundstücke, welche die Gasdurchführung tangieren, müssen
zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandhaltung oder An-
derung der Leitung Maßnahmen zu ergreifen können.
Nichtschadensmaßnahmen
Das Plangebiet wird nicht an eine öffentliche Neben-
sicherungsanlageneingebunden. Die auf den
Grundstücken selbst zu nutzen bzw. dementsprechend
zu beschaffen, zurückzuführen oder abzugeben
flächen oder in Veränderungszustand sind zu ver-
ändern.

Planzeichnung

Verfahrensvermerke

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 18.03.2022 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen (zwei Straßen, Wege und Plätze) vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit derselben zu bildlichen Grenzen in die Ortslichkeit ist eindeutig möglich.

Cottbus/Chóšebuz, den _____
Segeßdruck _____ Unterschrift _____
Fachbereich Geoinformation und Geoinformationssysteme der Stadt Cottbus/Chóšebuz

Vermerk über den Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat gemäß § 10 Abs. 1 BauflN den Bebauungsplan Nr. N/33/118 „Saspow Grünstraße“ der Stadt Cottbus/Chóšebuz am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Cottbus/Chóšebuz, den _____
Segeßdruck _____ 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/Chóšebuz vom _____ übereinstimmt.

Ausfertigt am _____
Segeßdruck _____ Unterschrift _____
Oberbürgermeister

Bekanntmachungsvermerk
Der Satzungsschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Realisation von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind 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 BauflN und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsgegenständen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 und 4 sowie Abs. 4 BauflN hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am _____ in Kraft getreten.

Cottbus/Chóšebuz, den _____
Segeßdruck _____ Unterschrift _____
Oberbürgermeister



Cottbus/Chósebuz ♥!



Cottbus
Chósebuz

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