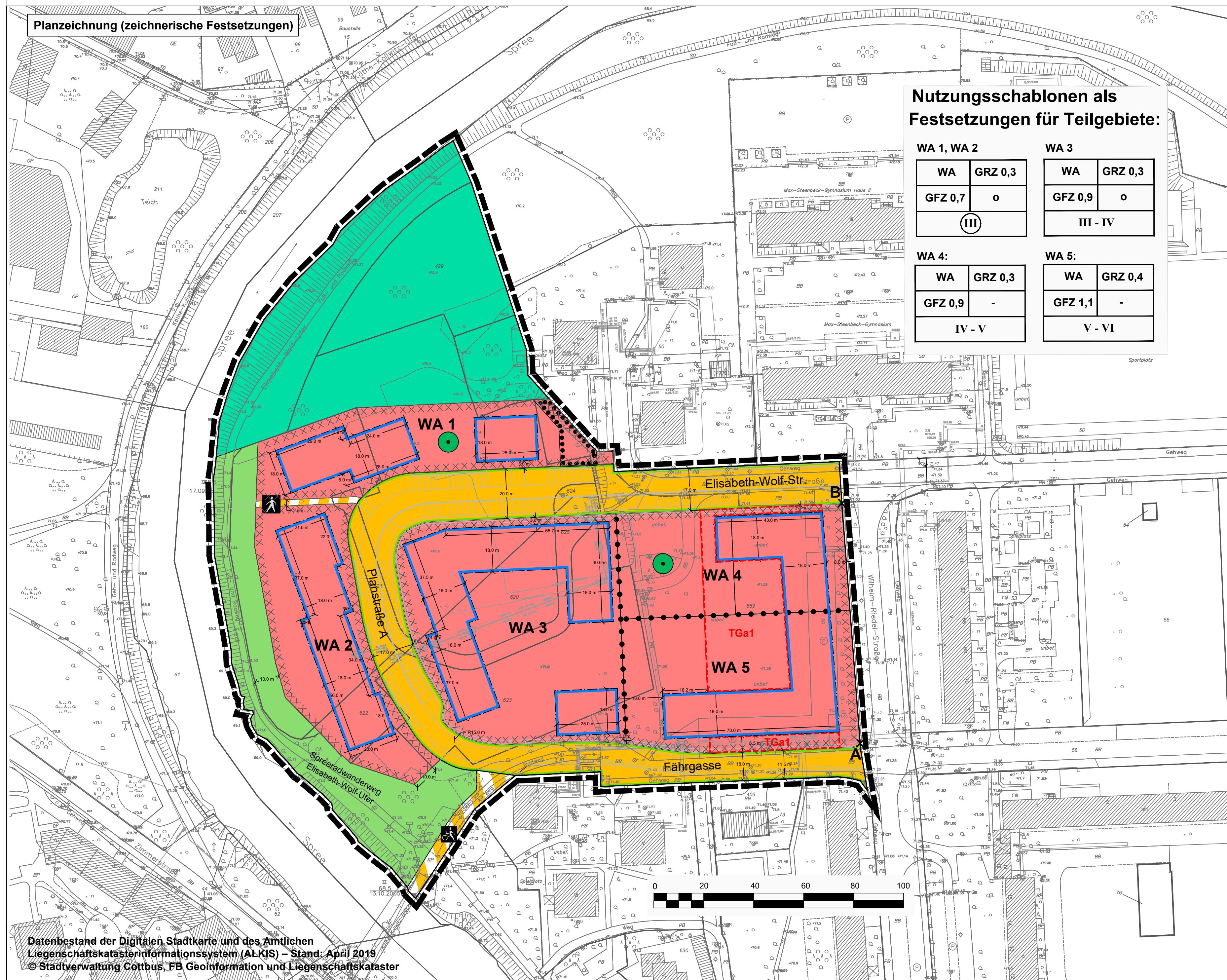




STADT COTTBUS
CHÓSEBUŽ

Stadt Cottbus/Chósebuž Bebauungsplan Nr. O/21/92 "Sandower Spreebogen"

Planzeichnung (zeichnerische Festsetzungen)



Datenbestand der Digitalen Stadtkarte und des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) – Stand: April 2019
© Stadtverwaltung Cottbus, FB Geoinformation und Liegenschaftskataster

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Baugebietsbezeichnung, i.V.m. textlicher Festsetzung 1.1

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
GFZ 0,7 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß i.V.m. textlicher Festsetzung 1.3
II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß i.V.m. textlicher Festsetzung 1.4
III Zahl der Vollgeschosse zwingend i.V.m. textlicher Festsetzung 1.4

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)
O offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Baugebiet	GRZ
GFZ	Bauweise
Vollgeschosse	

Nutzungsschablone für Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußweg
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Grünflächen, Pflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a+b BauGB)

öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spreeradwanderweg Elisabeth-Wolf-Ufer
Erhaltung von Einzelbäumen
Umgrenzung von Flächen für Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Nutzungsschablonen als Festsetzungen für Teilgebiete:

WA 1, WA 2		WA 3	
WA	GRZ 0,3	WA	GRZ 0,3
GFZ 0,7	o	GFZ 0,9	o
(III)		III - IV	
WA 4:		WA 5:	
WA	GRZ 0,3	WA	GRZ 0,4
GFZ 0,9	-	GFZ 1,1	-
IV - V		V - VI	

Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):** In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Die Versorgung der Allgemeinen Wohngebiete dienenden Läden können nur ausnahmsweise und nur im WA 4 und WA 5 zugelassen werden.
 - Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO):** In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 ist abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis auf eine Grundflächenzahl von insgesamt 0,7 zulässig.
 - Nichtanrechnung von Garagengeschossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO):** Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
 - Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse bei Staffelgeschossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO):** In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der zulässigen, maximalen Anzahl von Vollgeschossen um ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich beim obersten Geschoss um ein Staffelgeschoss handelt, dessen Außenwände allseitig gegenüber denen des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,50 m zurücktreten.
 - Beschränkung von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO):**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze in einem Abstand von weniger als 3,0 m und mehr als 20,0 m zu den Straßenbegrenzungslinien unzulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 sind Stellplätze in einem Abstand von weniger als 3,0 m und mehr als 30,0 m zu den Straßenbegrenzungslinien unzulässig.

Oberirdische Garagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten unzulässig, wenn sie nicht in ein Hauptgebäude integriert sind. Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den gesondert festgesetzten Flächen für Tiefgaragen unzulässig. Gebäude, die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):** Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
 - Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB):** In den Allgemeinen Wohngebieten muss bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen in Gebäuden die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bei mindestens 71,50 m über NNH liegen.
 - Baumpflanzungen zur Gliederung von Parkplätzen/Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):** In den Allgemeinen Wohngebieten sowie auf den Straßenverkehrsflächen ist zur Gliederung von ebenerdigen Parkplatzebenen und Stellplatzebenen bei der Errichtung von Parkplätzen bzw. Stellplätzen pro angefangene sechs Parkplätze/ Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbauart der Arten Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Winter-Linde (*Tilia cordata*) oder Lederhülsebaum (*Gleditsia triacanthos*) zu pflanzen und zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm und eine offene, unversegelte Baumscheibe von mindestens 6 m² Fläche und mindestens 2,0 m Breite aufweisen.
 - Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):** Im Plangebiet sind 5 Baumkästen für Fledermäuse (große Sommerquartierkästen) an geeigneten Bäumen fachgerecht anzubringen und zu sichern.
 - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):** Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spreeradwanderweg Elisabeth-Wolf-Ufer" ist die Anlage eines Rad- und Gehwegs uferbegleitend sowie als Anbindung an die Elisabeth-Wolf-Straße zulässig.
 - Flachdachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):** In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 7 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsfelder und Terrassen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)**
 - Dächer:** In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Dachneigung unter 7 Grad. Es sind am oberen Gebäudeabschluss horizontal verlaufende Kanten (z.B. durch Attikas) auszubilden, deren absolute Höhe oberhalb des höchsten Punktes der jeweiligen Dachhaut liegt.
 - Ordnungswidrigkeit:** Ordnungswidrig gemäß § 85 Abs. 1 Nr.1 BbgBO handelt, wer Dächer anders als in 2.1 vorgeschrieben errichtet.

Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Kennzeichnungen**
 - Im Plangebiet befinden sich Flächen, die nach der Beräumung und Tiefenentrümmung noch als Altlastenverdachtsflächen registriert sind (Reg.-Nr. O10252 1696, ehemalige Tuchfabrik und Reg.-Nr. O10252 1685, Kfz-Werkstatt und Ölager der Bergsicherung). Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, sind im Zuge von Baumaßnahmen Auffüllungen bis in eine Tiefe von mindestens 60 cm auszukoffern, zu sieben und durch tragfähigen unbelasteten Boden auszutauschen. Die ausgesiebten Störstoffe sind zu deklarieren sowie ordnungsgemäß und nachweislich zu entsorgen. Bodenmaterial, welches im Rahmen der Baumaßnahme ausgebaut, verwertet oder entsorgt werden soll, ist vor Verwertung/Entsorgung gemäß Tabelle 11.1.2-1 der Technischen Regeln für die Verwertung von Bodenmaterial - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (LAGA TR Boden 2004) zu beproben. Die Ergebnisse der Beprobung sind vor der Verwertung/Entsorgung der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Stadt Cottbus/Chósebuž vorzulegen, um den daraus resultierenden Verwertungs-/Entsorgungsweg festlegen und prüfen zu können. Rechtsgrundlage: Nr. 1.2.2.1 der LAGA TR Boden (2004)
- Hinweise**
 - Die Verbotstatbestände des Artenschutzes des § 44 BNatSchG gelten unmittelbar. Bauzeitenregelungen sind unter dem Aspekt des Artenschutzes einzuhalten. Zur Vermeidung von Tötungen und Verlust von Ruhe-/ 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) vorzuziehen. Zur Vermeidung von Tötungen von Individuen von Brutvogelarten sowie der Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie zur Vermeidung von erheblichen Störungen ist eine Baufreidreimung außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. Juli) sicherzustellen. Im WA1 ist die Fläche vor Baubeginn auf Eidechsen abzusuchen und vorkommende Tiere sind ggf. in geeignete Ersatzlebensräume zu verbringen.
 - Das Plangebiet liegt in einem Bereich, bei dem Risiken von Schäden durch Hochwasser Regen für die Verwertung von Bodenmaterial - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (LAGA TR Boden 2004) zu beproben. Die Ergebnisse der Beprobung sind vor der Verwertung/Entsorgung der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Stadt Cottbus/Chósebuž vorzulegen, um den daraus resultierenden Verwertungs-/Entsorgungsweg festlegen und prüfen zu können. Rechtsgrundlage: Nr. 1.2.2.1 der LAGA TR Boden (2004)
- Die Einteilung der **Straßenverkehrsfläche** ist nicht Bestandteil der Festsetzungen.
- Nachrichtliche Übernahme/Vermerk (§ 9 Abs. 6a BauGB)**
 - Der Bereich zwischen der Spree und der Böschungsoberkante ist ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 100 Abs. 2 BbgWG (Festsetzung im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche bzw. Wald). Teile des Plangebietes sind laut Gefahrenkarte HExtrem vom Dezember 2013 den Risikogebieten zuzurechnen.

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 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 Öffentlichkeit ist eindeutig möglich

Cottbus /Chósebuž, den
- Siegel-
(Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Liegenschaftskarte des Fachbereiches Geoinformation und Liegenschaftskataster
Höhenbezug DHHN 92, Lagebezugssystem ETRS 89
Die Regelungen des Urheberrechtsgesetzes sind zu beachten.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 24.04.2013 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuž beschlossen.

Cottbus/Chósebuž, den
- Siegel-
(Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Vermerk über den Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan „Sandower Spreebogen“ in der Fassung vom 21. Oktober 2022 wurde am2022 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuž als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

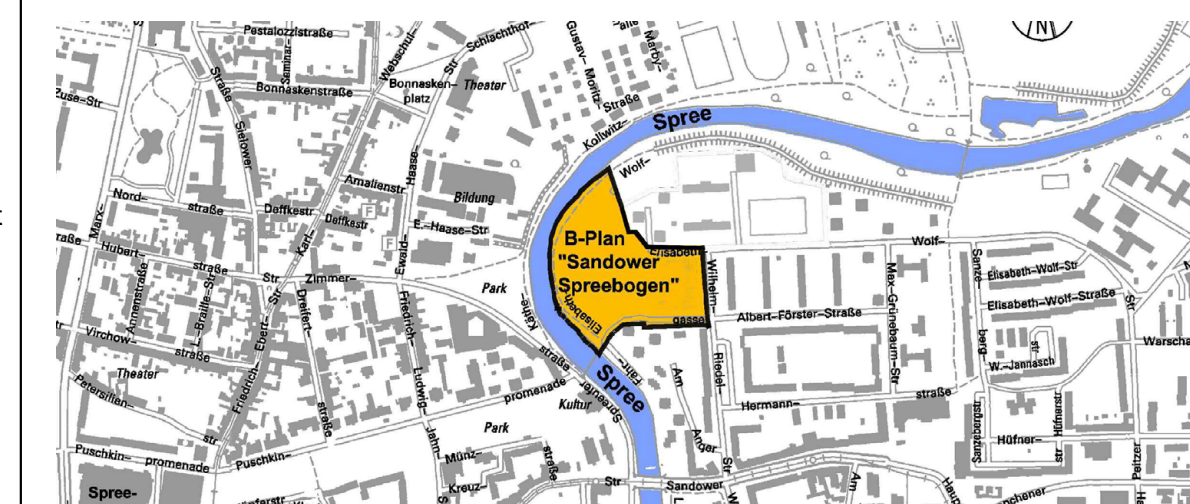
Cottbus /Chósebuž, den
- Siegel-
(Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Ausfertigervermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes „Sandower Spreebogen“ in der Fassung vom 21. Oktober 2022 und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuž vom2022 übereinstimmt.

Cottbus /Chósebuž, den
- Siegel-
(Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Bekanntmachungsvermerk
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Sandower Spreebogen“ sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im "Amtsblatt für die Stadt Cottbus/Chósebuž Nr., Jahrgang 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 (§ 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1-3 und Absatz 2 BauGB und § 214 Absatz 2a BauGB) gemäß § 215 Absatz 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB) gemäß § 44 Absatz 5 BauGB hingewiesen worden.

Cottbus /Chósebuž, den
- Siegel-
(Unterschrift)
Der Oberbürgermeister



Stadt Cottbus/Chósebuž

Bebauungsplan Nr. O/21/92 "Sandower Spreebogen"

Satzung 21. Oktober 2022

Maßstab 1: 1.000 (DIN A1)

Bearbeitung/Mitwirkung:
Planungsgruppe STADT + DORF
Lützowstraße 102 -104, D-10785 Berlin
Telefon 030-300 24 600, www.pgrps.de