Stadtverwaltung Cottbus · Postfach 101235 · 03012 Cottbus

Planungsbüro Wolff GbR
Bonnaskenstraße 18-19
03044 Cottbus

STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

DER OBERBÜRGERMEISTER
WUŠY ŠOŁTA

Datum 09. Juli 2021

Bebauungsplan "Grenzstraße – Wohngebiet 2"
Vorentwurf Januar 2021

Geschäftsbereich/Fachbereich
GB II / Fachbereich 72 -
Umwelt und Natur
Untere Abfallwirtschafts- und
Bodenschutzbehörde
Neumarkt 5
03046 Cottbus

Zeichen Ihres Schreibens

Sprechzeiten
Di 13:00 – 17:00
Do 09:00 – 12:00
13:00 – 18:00

Ansprechpartner/-in
Frau Köhler

Zimmer
425

Mein Zeichen
GII-72.80.03.2021-02

Telefon
0355 612 2751

Fax
0355 612 13 2751

E-Mail
Heike.Koehler@cottbus.de

Sehr geehrter Herr Wolff,

nach Auswertung des Ergebnisberichtes zur Beprobung der Auffüllungen Wohngebiet Nord – Grenzstraße Gallinchen vom Ingenieurbüro Bauer GmbH vom 21. Mai 2021 bitte ich nachfolgende textliche Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen.

1.
Innerhalb des im Lageplan gekennzeichneten Bereiches (siehe Anlage) befinden sich Auffüllungen mit einem Gemisch aus Sand, Bauschutt, Glasbruch, Porzellanscherben und Kabelresten.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche 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.

Ob die Auffüllungen bis in eine Tiefe von 2 m für eine Bebauung tragfähig sind, kann seitens der UABB nicht beurteilt werden.

2.
Der Bebauungsplan „Grenzstraße – Wohngebiet 2" grenzt an die Deponie Gallinchen. In deren Abstrom befindet sich eine Grundwasserkontamination.
Daher ist die Nutzung von Brauchwasser z.B. für gärtnerische Bewässerung untersagt, um die Mobilität des Grundwassers nicht zu verändern.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

i.V. Köhler

Stephan Böttcher

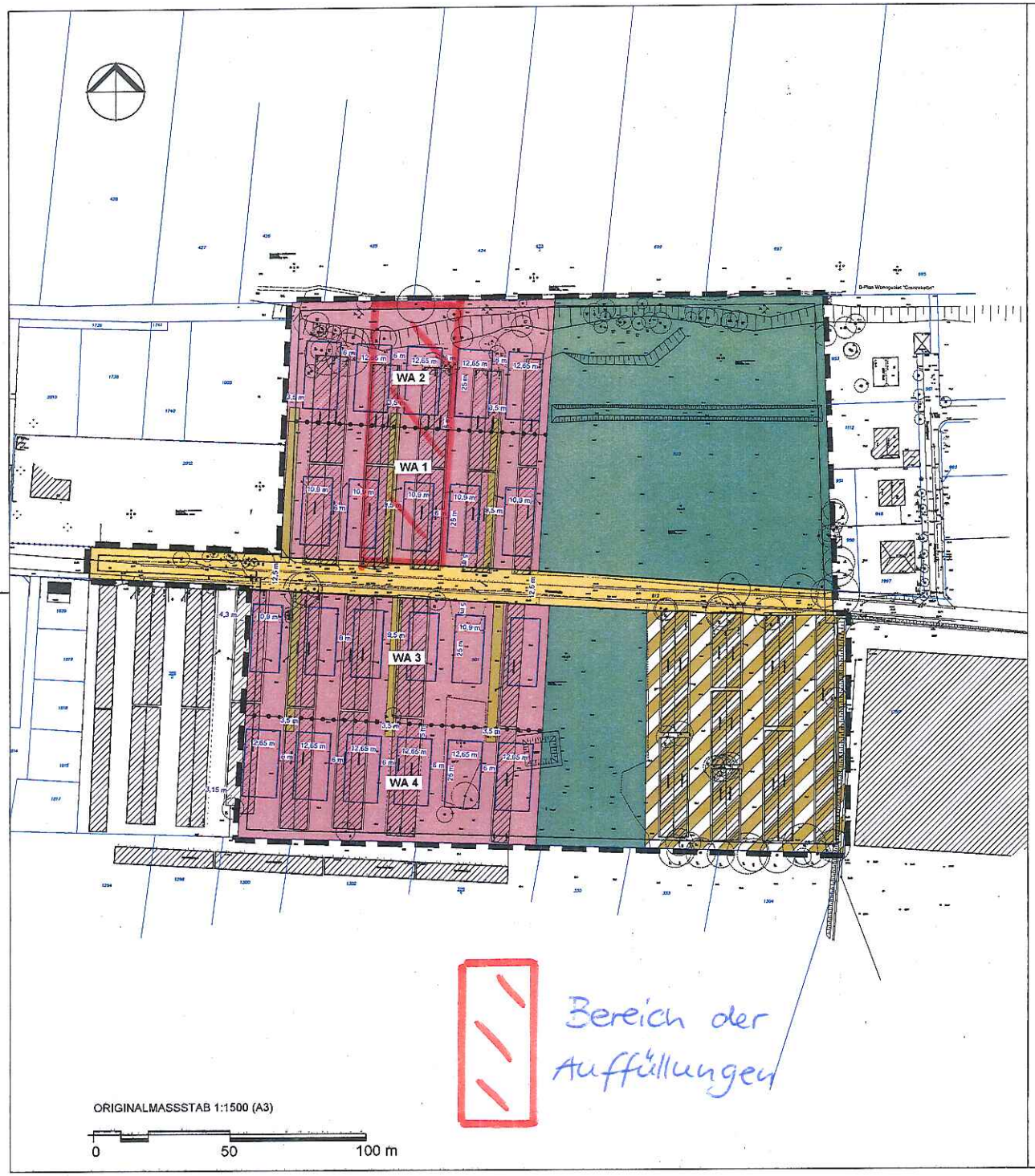
Anlage

Stadtverwaltung Cottbus
Neumarkt 5
03046 Cottbus

Konto der Stadtkasse
Sparkasse Spree-Neiße

IBAN:
DE06 1805 0000 3302 0000 21
BIC: WELADED1CBN

www.cottbus.de



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet

Überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenze

Verkehrsfläche

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Ruhender Verkehr PKW

Flächen für Wald

- Flächen für Wald

sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

WA 2	Baufeldbezeichnung
GRZ 0,4 | Z I | o	Grundflächenzahl | Anzahl der Vollgeschosse |
WD, SD, ZD	WD Walmdach, SD Satteldach, ZD Zeltdach
DNmin 22°	Mindestdachneigung
TH 3,5 - 4,0m	Traufhöhen
HB 80,4	Höhenbezugspunkt

sonstige Erläuterungen

- 15 m — Bemaßung in Meter
- WA 2 — Baufeldbezeichnung/Teilflächen

NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

WA 1	WA 2
GRZ 0,4 | Z II | o	GRZ 0,4 | Z I | o
WD, ZD	WD, ZD
DNmin 20°	DN 20° bis 35°
TH 5,0 - 6,5m	TH 3,5 - 4,0m
HB 80,4	HB 80,4

WA 3	WA 4
GRZ 0,4 | Z II | o	GRZ 0,4 | Z II | o
SD, WD	WD, ZD
DN 30° bis 50°	DNmin 20°
TH 4,0 m bis 4,5 m	TH 5,0 - 6,5m
HB 80,4	HB 80,4

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017, BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 I 1728

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 44])

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr PKW" sind Stellplätze und Garagen für PKW zulässig.

2.1 Innerhalb des WA 1 und WA 3 sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

2.2 Innerhalb des WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Anlagen für die Verwaltung, Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

2.3 Zusätzlich sind nur im WA 2 und WA 4 die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe unzulässig.

3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 10 vom Hundert überschritten werden.

4. Garagen und Carports müssen mindestens in einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

5. Im Allgemeinen Wohngebiet ist in jedem Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.

6. Für die private Verkehrsfläche wird ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe und für die Öffentlichkeit festgesetzt.

KENNZEICHNUNG

Der Geltungsbereich ist als Verdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 4 BBodSchG zu bewerten.

VERMERKE / HINWEISE

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

Gemäß § 54 BbgWG ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.

Auf den § 23 (Umgang mit Feuer) des Brandenburgischen Waldgesetzes wird hingewiesen.

Stadt

Cottbus/Chóśebuz

Ortsteil Gallinchen

Bebauungsplan

"Grenzstraße- Wohngebiet 2 "

Fassung Vorentwurf Januar 2021

Stadt Cottbus
vertreten durch den
FB Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Planungsbüro WOLFF
stadtplanung - architektur GbR
Carsten Wolff, Robert Wolff
Bonnaskenstraße 10/10 03044 Cottbus
tel +49 355 760 457 info@planungsbuero-wolff.de