

Bebauungsplan Nr. N/33/118 „Saspow Grünstraße“
Stadt Cottbus/Chóśebuz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

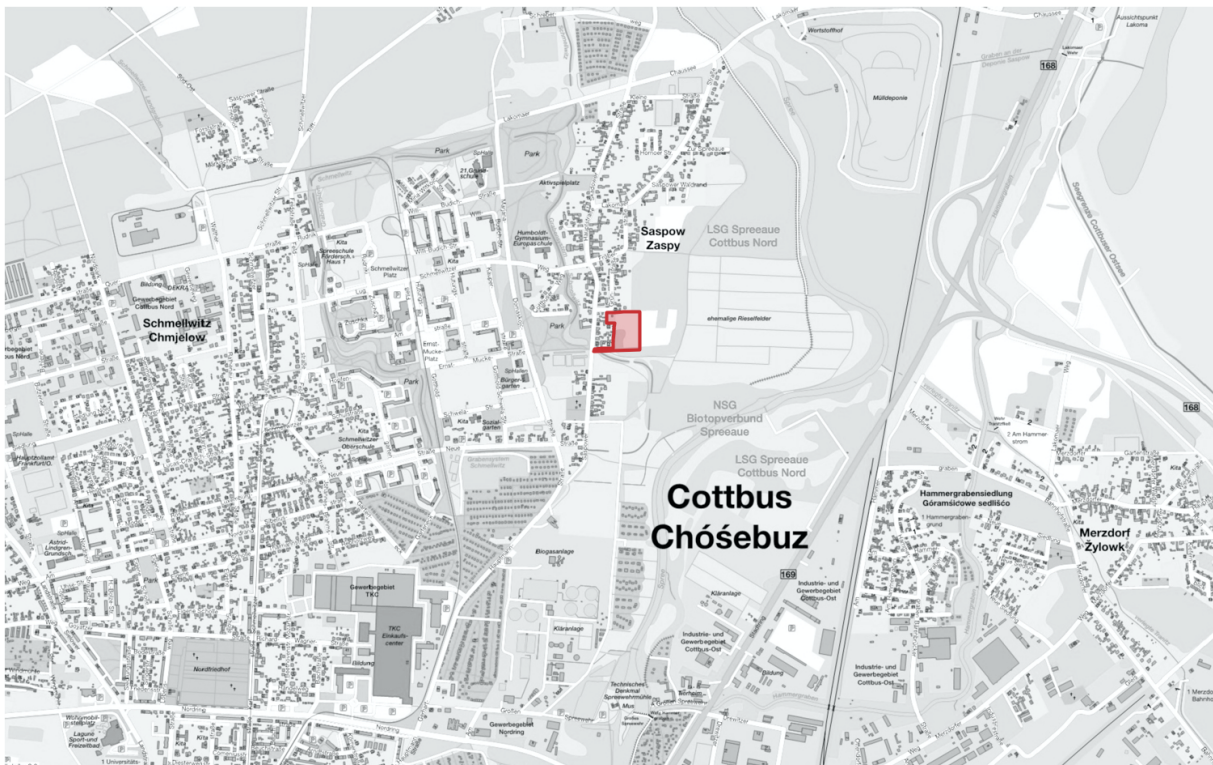


Abb.: Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet | o. M.
(Kartengrundlage: Geoportal Cottbus, <https://geoportal.cottbus.de/cottbus/cardoMap.aspx>)

Verfahrenstand: Vorentwurf

zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Cottbus/Chóśebuz, 25.10.2021

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 300 m² zulässig.
- 1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Größe der Baugrundstücke

- 2.1. Die Größe der Baugrundstücke im Reinen Wohngebiet WR 1 darf 700 m² nicht unterschreiten und 1.000 m² nicht überschreiten.
- 2.2. Die Größe der Baugrundstücke im Reinen Wohngebiet WR 2 darf 650 m² nicht unterschreiten und 1.000 m² nicht überschreiten.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- 3.1. In allen Wohngebieten sind in einer Tiefe von 3,0 Metern, gemessen von den jeweils angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

4. Wohngebiete

- 4.1. In allen Wohngebieten sind Dächer mit einer Dachneigung bis 14° als extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm auszuführen und mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und zu erhalten. Ausnahmen für Sonnenkollektoren und Dachterrassen können zugelassen werden.
- 4.2. In allen Wohngebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und pro 350 m² angefangener Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum der Mindestqualität StU 16/18 zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene hochstämmige, standortgerechte Laubbäume können angerechnet werden.

5. Öffentliche und Private Grünflächen

- 5.1. Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgrün“ sind mindestens vier standortgerechte, mittelkronige Straßenbäume der Mindestqualität StU 16/18 anzupflanzen.
- 5.2. In der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Streuobstwiese anzulegen und zu entwickeln. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum der Mindestqualität StU 8/10 anzupflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
Die mit einem Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche (siehe Planeinschrieb) ist von Baum-

pflanzungen freizuhalten. Jegliche baulichen Anlagen, Oberflächenbefestigungen und Zaunanlagen sind innerhalb der Privaten Grünfläche unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodendenkmal

Das Plangebiet berührt das Bodendenkmal Nr. 6055 „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“ der Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stadt Cottbus/Chósebuz).

In diesem Zusammenhang ist auf § 11 Abs. 3 BbgDschG zu verweisen, wonach beim Auftreten von bisher unbekanntem Funden eine Unterbrechung von Tiefbauarbeiten notwendig wird, die durch eine frühzeitige Bestandsanalyse vermieden werden kann.

Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Spreeaue Cottbus-Nord“ gem. Beschluss Nr. 03-2/68 des Rates des Bezirkes Cottbus vom Mai 1968.

HINWEISE

Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13b und 14c BNatSchG eingehalten werden. Anderenfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelungen der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Baugrund

Aufgrund des Vorhandenseins organischer Bodenschichten (Torf) in unterschiedlicher Lage und Mächtigkeit, wird die Erstellung von Baugrundgutachten im Zuge der einzelnen Bauvorhaben dringend empfohlen. Grundwasserabsenkungen können umliegenden Gebäude geotechnisch beeinflussen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

Bundesnaturschutzgesetz – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) in der Fassung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])