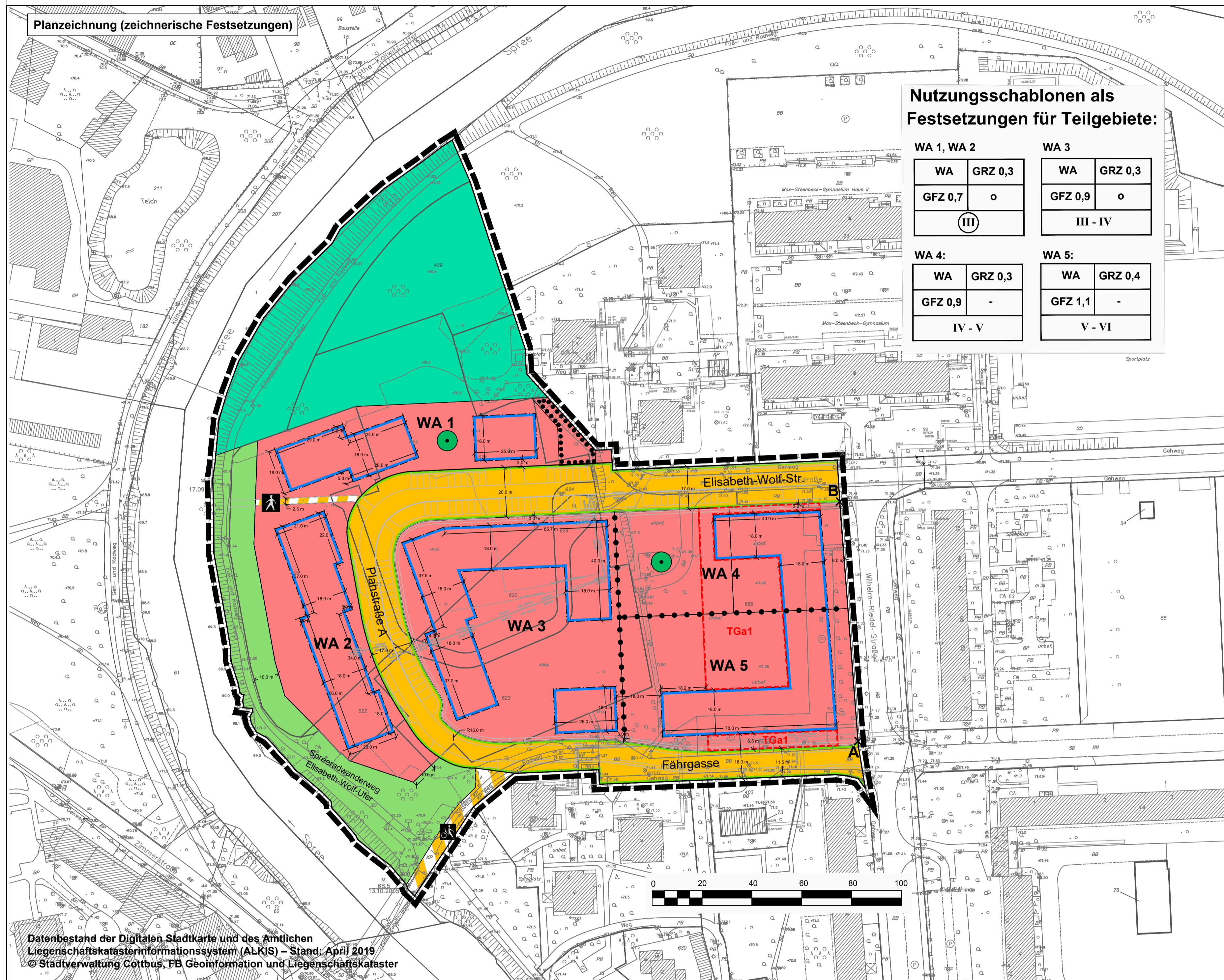




STADT COTTBUS
CHÓSEBUŽ

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



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 der 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 alleseitig 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 NHN 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 Parkplätzen und Stellplatzflächen bei der Errichtung von Parkplätzen bzw. Stellplätzen pro angefangene sechs Parkplätze/ Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum 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, unversiegelte 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 "Spreearadwanderweg Elisabeth-Wolf-Ufer" ist die Anlage eines Rad- und Gehweges 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, Belichtungsfächen und Terrassen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 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 Fallermitteln im Winter (November - Februar) vorzusehen. Zur Vermeidung von Tötungen von Individuen von Brutvogelarten sowie der Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie zur Vermeidung von erheblichen Störungen ist eine Baufeldfreimachung 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 sowie aufsteigendes Grundwasser bei Extremereignissen nicht auszuschließen sind. Dies ist bei der Gründung von Gebäuden und bei der sonstigen Bauausführung sowie bei der Nutzung zu beachten.
 - Im Plangebiet befinden sich Flächen, die nach der Beräumung und Tiefenentrümmung noch als Altlastenverdachtsflächen registriert sind (Reg.-Nr. 010252 1696, ehemalige Tuchfabrik und Reg.-Nr. 010252 1685, Kfz-Werkstatt und Öllager der Bergschonung). Bei einer Nachnutzung ist zu beachten, dass geringe Bodenkontaminationen auftreten können, d.h. bei Bodenaushub eine Deklaration des Bodenaushubs zur Festlegung der Wiedereinbaumöglichkeit erforderlich ist. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich im Boden noch Restfundamente befinden können.
 - 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 HqExtrem vom Dezember 2013 den Risikogebieten zuzuordnen.

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-
Liegenschaftskarte des Fachbereiches Geoinformation und Liegenschaftskataster Flur 3, Flur 17, Höhenbezug DHHN 92, Lagebezugssystem ETRS 89 Die Regelungen des Urheberrechtsgesetzes sind zu beachten.

Verfahrensvermerke:

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Cottbus/Chósebuž, den
- Siegel-
Der Oberbürgermeister

Ausfertigung

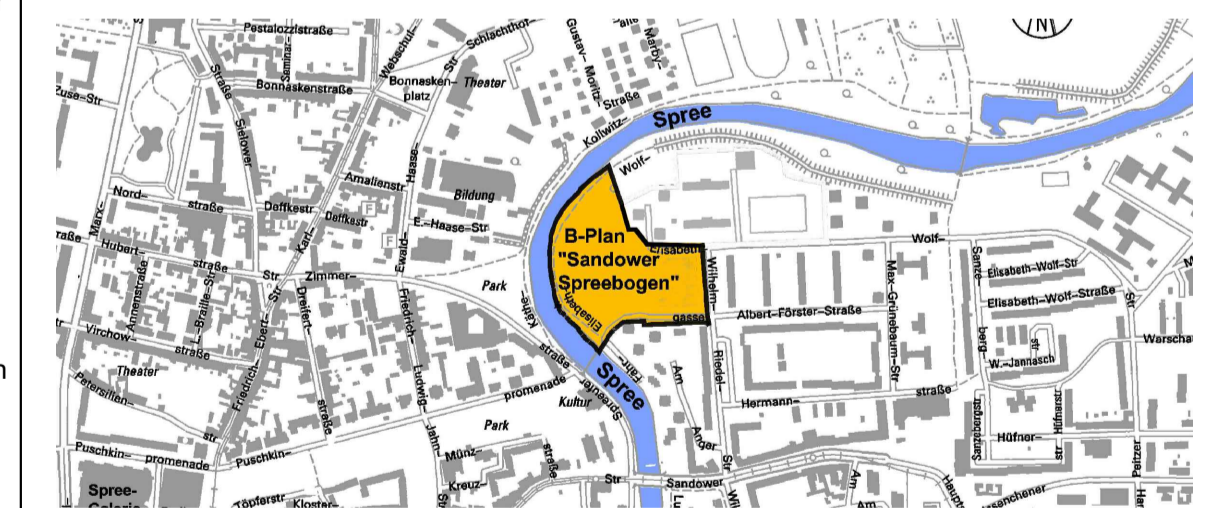
Der Bebauungsplan in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.

Cottbus/Chósebuž, den
- Siegel-
Der Oberbürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 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“ Nr. Jahrgang bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB) gemäß § 44 Absatz 5 BauGB hingewiesen worden.

Cottbus/Chósebuž, den
- Siegel-
Der Oberbürgermeister



Stadt Cottbus/Chósebuž

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

Stand: Entwurf vom 29. September 2021 zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Maßstab 1: 1.000 (DIN A1)

Bearbeitung/Mitwirkung:
Planungsgruppe STADT + DORF
Lützowstraße 102-104, D-10785 Berlin
Telefon 030-264623-0, www.pgruppe.de

planungsgruppe
STADT + DORF
prof. dr. rüdiger schäfer und partner gbr

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

Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

— Waldflächen

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

— öffentliche Grünfläche Spreearadwanderweg Elisabeth-Wolf-Ufer
— Erhaltung von Einzelbäumen
— Umgrünung von Flächen für Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

— Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
— Vermaßung in Meter
— Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzungen bzw. Nutzungsmaße, Baugebiete
A Punktebezeichnung gem. textlicher Festsetzung 1.6
TGa1 Fläche für Tiefgaragen mit einem Tiefgaragengeschoss gem. textlicher Festsetzung 1.5

Hinweise

— unverbundene mögliche Gliederung des Straßenraums