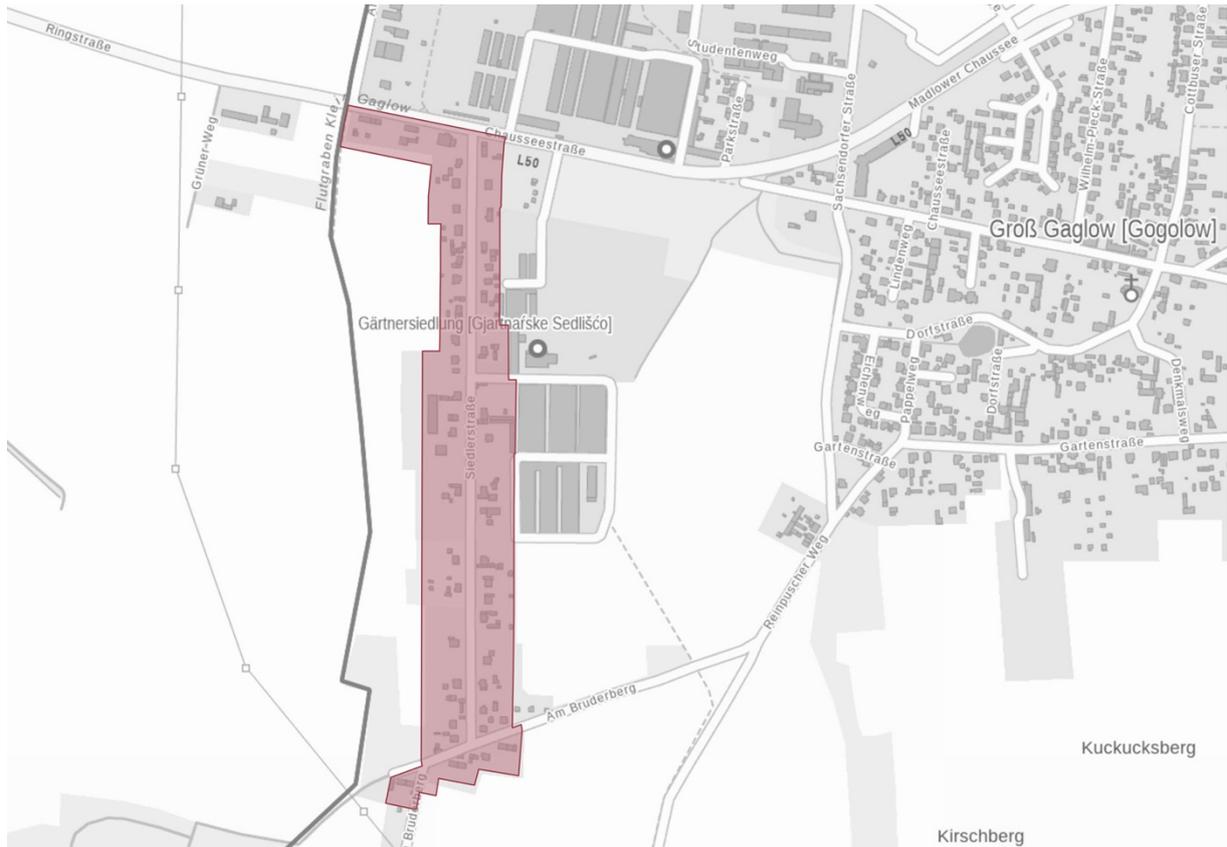


Bebauungsplan „Wohngebiet Siedlerstraße, Groß Gaglow“ der Stadt Cottbus/Chósebuz



Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet | o. M.

(Kartengrundlage: Brandenburg Viewer (2024), © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; <https://bb-viewer.geobasis-bb.de>)

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Vorentwurf

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

Cottbus, 16.05.2025



Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In allen Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet MI sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.
- 1.3 Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 für das Grundstück Siedlerstraße 5A (Flurstück 1813, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow) Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der bestehenden baulichen Anlagen mit der derzeit ausgeübten Nutzung in Form einer Kfz-Reparaturwerkstatt zulässig. Nutzungsänderungen sind nur zulässig, wenn die beabsichtigte Folgenutzung gem. § 4 BauNVO, unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung 1.1, im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zulässig oder ausnahmsweise zulässig ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig.
- 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 zulässig.
- 2.3 Im Mischgebiet MI ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO sind im Mischgebiet MI für die Flurstücke 1461 und 1462, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow, zum Zeitpunkt des Satzungserlasses bestehende Bauteile von der zeichnerisch festgesetzten Baulinie ausgenommen, die im Erdgeschoss in einer Tiefe von bis zu 2,0 m und in einer Breite von bis zu 7,0 m vor die Baulinie treten und als Eingänge zu den Hauptgebäuden dienen.

4. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude

- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebengebäude i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO in einer Tiefe von 9,0 m, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig.

5. Breite der Baugrundstücke

- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 muss die Breite der Baugrundstücke entlang der Straßenverkehrsfläche mindestens 21,0 m betragen. Die Festsetzung gilt nicht für bestehende Grundstücke zum Zeitpunkt des Satzungserlasses und für Eckgrundstücke.



6. Auflösend und aufschiebend bedingte Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

- 6.1 Gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB treten im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 für die Grundstücke Siedlerstraße 8A (Flurstück 1544, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow), Siedlerstraße 12A (Flurstück 983, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow), Siedlerstraße 13A (Flurstück 1456, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow) und Siedlerstraße 14 (Flurstück 1959, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow) die zeichnerisch festgesetzten Baufenster mit der Bezeichnung B' zum Zeitpunkt des Abrisses der bestehenden baulichen Hauptanlagen außer Kraft.
- 6.2 Gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB tritt im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 für das Grundstück Siedlerstraße 5A (Flurstück 1813, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow) das zeichnerisch festgesetzte Baufenster mit der Bezeichnung B'' zum Zeitpunkt des Abrisses der bestehenden baulichen Hauptanlagen außer Kraft.
- 6.3 Gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 für das Grundstück Siedlerstraße 5A (Flurstück 1813, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow), bis zum Zeitpunkt des Abrisses der bestehenden baulichen Hauptanlagen, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Hauptanlagen bis zu einer Grundfläche von 350 m² zulässig. Nach dem Abriss der bestehenden baulichen Hauptanlagen gilt die im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 festgesetzte zulässige Grundfläche für bauliche Hauptanlagen von 180 m².
- 6.4 Gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 für das Grundstück Siedlerstraße 5A (Flurstück 1813, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow), bis zum Zeitpunkt einer Nutzungsänderung, eine Überschreitung der gem. textlicher Festsetzung 2.1 zulässigen Grundfläche für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 zulässig. Infolge einer Nutzungsänderung gilt die im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gem. textlicher Festsetzung 2.1 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4.

Grünordnerische Festsetzungen

7. Baugebiete

- 7.1 Auf den Baugrundstücken aller Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 und des Mischgebiets MI ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche jeweils ein Laubbaum der festgesetzten Gehölzartenliste in der festgesetzten Pflanzqualität zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume können vorhandene Bäume angerechnet werden, sofern sie der Gehölzartenliste entsprechen. Abgänge sind nachzupflanzen.
- 7.2 Entlang der rückwärtigen Baugebietsgrenzen aller Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 und des Mischgebiets MI sind zur landschaftsgerechten Einbindung und Gliederung des Siedlungsrandes freiwachsende Hecken aus Sträuchern der festgesetzten Gehölzartenliste in der festgesetzten Pflanzqualität mit einer Mindestbreite und -höhe von jeweils 1,5 m und Pflanzabständen in der Reihe von maximal einem Meter zu pflanzen. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 0,5 m betragen.
Liegt die rückwärtige Grundstücksgrenze außerhalb des jeweiligen Baugebiets und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, ist die Heckenpflanzung entlang dieser rückwärtigen Grundstücksgrenze vorzunehmen.



- 7.3 In allen Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Befestigungen nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Gesamtaufbau zulässig. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Behindertenstellplätze.
- 7.4 Im Mischgebiet MI sind Flachdächer ab einer Gesamtfläche von 50 m² mit Ausnahme notwendiger technischer Anlagen, nutzbarer Freibereiche auf den Dächern oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes (einschließlich Glasdächer, Oberlichter u. Ä.) extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

8. Private Grünflächen

- 8.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Privatgärten“ sind je Baugrundstück, in rückwärtiger Verlängerung der seitlichen Grundstücksgrenzen, ausschließlich bauliche Anlagen zulässig, die der Pflanzenzucht, der Lagerung von Gartengeräten oder der Holzlagerung dienen. Die Anlagen dürfen je Baugrundstück ein maximales Gesamtvolumen von 70 m³ umbautem Raum und eine maximal überbaute Fläche von 30 m² nicht überschreiten. Versiegelte Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau herzustellen und bis zu einer maximalen Fläche von 30 m² zulässig.
- Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m bestehend aus transparentem Drahtgeflecht und ausschließlich unter Verwendung punktförmiger Fundamente zulässig; zwischen der Unterkante des Drahtgeflechts und dem anstehenden Erdreich sind mindestens 10 cm Abstand vorzusehen.
- 8.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerunterhalt“ dient dem Gewässerunterhalt des „Flutgrabens Klein Gaglow“. Bauliche Anlagen sowie Baum- und Gehölzpflanzungen, die die freie Befahrbarkeit einschränken, sind unzulässig.

Gehölzartenliste – Festsetzung

Baumarten

Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 12-14 cm

botanischer Name	deutscher Name
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche



Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Tilia cordata	Winterlinde

Baumarten – Obst-Hochstämme

Pflanzqualität Hochstamm auf Sämling, wurzelnackt, StU 8-10 cm

Apfel	Apfel aus Grünheide Danziger Kantapfel Finkenwerder Prinzenapfel Glockenapfel Grahams Jubiläumsapfel Gubener Warraschke Rheinischer Krummstiel Riesenboiken Roter Eiserapfel Winterrambour
Birne	Gute Graue Petersbirne Philippsbirne Poiteau
Kirsche	Büttners Rote Knorpel Dönissens Gelbe Knorpel Fromms Herzkirsche Kassins Frühe Herzkirsche
Pflaume	Flotows Mirabelle Mirabelle von Nancy Ontariopflaume Wangenheimer Frühzwetsche
Nüsse und Wildobst	Esskastanie ‚Bouche de Betizac‘ Esskastanie ‚Marigoule‘ Geisenheimer Walnuss Walnuss ‚Mars‘ Walnuss ‚Wunder von Monrepos‘ Weiße Maulbeere

Gebietseigene Straucharten

Pflanzqualität verpflanzter Strauch, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

botanischer Name	deutscher Name
Cytisus scoparius	Besenginster
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Rhamnus frangula	Faulbaum
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
Salix cinerea	Grauweide
Rosa canina	Hundsrose



Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna, C. laevigata	Weißdorn

Wildobst-Straucharten

Pflanzqualität Strauch, verpflanzt, wurzelnackt, 4-7 Triebe, 60-100 cm

botanischer Name	deutscher Name
Aronia	Apfelbeere
Amelanchier ovalis, A. lamarckii	Felsenbirne
Prunus spinosa ‚Reto‘	Großfrüchtige Schlehe ‚Reto‘
Prunus domestica insititia	Haferschlehe
Lonicera kamtschatica	Honigbeere
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Elaeagnus umbellata	Korallen-Ölweide
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus germanica ‚Nottingham‘	Mispel ‚Nottingham‘
Elaeagnus multiflora	Ölweide
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Hippophae rhamnoides ‚Tarmo‘	Sanddorn ‚Tarmo‘
Hippophae rhamnoides ‚Titty‘	Sanddorn ‚Titty‘
Crataegus coccinea	Scharlachdorn
Prunus armeniaca	Wildaprikose
Prunus domestica ssp. prisca ‚Zibarte‘	Zibarte

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9. Dachformen

9.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind innerhalb der, durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien definierten, mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Baufenster, Hauptgebäude entsprechend der festgesetzten Dachform mit Satteldach ohne Walm und entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Firstrichtung zu errichten.

Die Firstlinie ist außermittig anzuordnen, der zulässige Abstand zwischen der Firstlinie und der nördlichen Trauflinie muss mindestens 3,0 m und höchstens 4,5 m betragen. Die zulässige Dachneigung beider Dachflächen muss mindestens 18° und höchstens 22° betragen. Gauben, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig. Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dachform für Gebäudeteile auf der von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten Gebäudeseite abgewichen werden.



- 9.2 In allen Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind innerhalb der, durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen definierten, mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Baufenster, Hauptgebäude mit symmetrischem Satteldach ohne Walm und entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Firstrichtung zu errichten. Die zulässige Dachneigung beider Dachflächen muss mindestens 25° und höchstens 50° betragen. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche gewandte Gauben, Nebengiebel und Erker sind bis zu einer Breite von einem Drittel der Gebäudelänge entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.
- 9.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind innerhalb der, durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien definierten, mit dem Buchstaben C gekennzeichneten Baufenster, Hauptgebäude mit symmetrischem Satteldach, oder mit Walmdach mit mittlerer Firstlinie und entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Firstrichtung zu errichten. Die zulässige Dachneigung aller Dachflächen muss mindestens 10° und höchstens 15° betragen.
- 9.4 Im Mischgebiet MI sind Hauptgebäude mit Flachdach oder flach geneigtem Dach zulässig, die zulässige Dachneigung aller Dachflächen darf höchstens 15° betragen. Für Hauptgebäude mit geneigten Dächern gilt die zeichnerisch festgesetzte Firstrichtung.

10. Trauf- und Gebäudehöhen

- 10.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 muss innerhalb der, durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien definierten, mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Baufenster, die zulässige Traufhöhe an der nördlichen Trauflinie mindestens 5,0 m und höchstens 6,0 m, sowie an der südlichen Trauflinie mindestens 3,5 m und höchstens 4,5 m, bezogen auf den zum Gebäude nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt, betragen.
- 10.2 In allen Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf innerhalb der, durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen definierten, mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Baufenster, die zulässige Traufhöhe höchstens 4,5 m, bezogen auf den jeweils nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt, betragen.
- 10.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 muss innerhalb der, durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien definierten, mit dem Buchstaben C gekennzeichneten Baufenster, die zulässige Traufhöhe mindestens 5,0 m und höchstens 6,0 m, bezogen auf den jeweils nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt, betragen.
- 10.4 Im Mischgebiet MI darf die zulässige Höhe der Gebäudeoberkante höchstens 7,0 m, bezogen auf den jeweils nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt, betragen. Für Gebäude entlang der zeichnerisch festgesetzten Baulinien muss die Höhe der Gebäudeoberkante mindestens 5,0 m, bezogen auf den jeweils nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt, betragen.

11. Dacheindeckung

- 11.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind innerhalb der, durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien definierten, mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Baufenster, Dacheindeckungen von Hauptgebäuden in grauem Bitumen oder Zinkblech auszuführen.
- 11.2 In allen Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind innerhalb der, durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen definierten, mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Baufenster,



Dacheindeckungen von Hauptgebäuden in grauen, roten oder braunen Dachziegeln auszuführen. Glasierte, glanz- oder edelengobierte Ziegel sind unzulässig.

12. Fassadengestaltung

- 12.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind innerhalb der, durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien definierten, mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Baufenster, die Fassaden von Hauptgebäuden im Erdgeschoss als weiße Putzfassaden mit einem Schwarzanteil von höchstens 5 % und einem Buntanteil von höchstens 5 %, bezugnehmend auf das Natural Color System (NCS), auszuführen. Die Fassaden im Obergeschoss sind mit einer Holzverschalung auszuführen, farbige Holzbeschichtungen sind nur in Brauntönen zulässig.
- 12.2 In allen Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind innerhalb der, durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen definierten, mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Baufenster, mindestens 90 % der geschlossenen Fassadenanteile von Hauptgebäuden in einheitlichen Materialien in Form von Putz- oder Klinkerfassaden auszuführen.
- 12.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, innerhalb der, durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien definierten, mit dem Buchstaben C gekennzeichneten Baufenster, und im Mischgebiet MI entlang der zeichnerisch festgesetzten Baulinien, sind die Fassaden von Hauptgebäuden als weiße Putzfassaden mit einem Schwarzanteil von höchstens 5 % und einem Buntanteil von höchstens 5 %, bezugnehmend auf das Natural Color System (NCS), auszuführen. Zusätzlich sind Holzverschalungen bis zu 50 % der Fassadenfläche je Gebäude zulässig, farbige Holzbeschichtungen sind nur in Brauntönen zulässig.

13. Einfriedungen

- 13.1 In allen Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind als Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze zur jeweiligen Straßenbegrenzungslinie ausschließlich blickdurchlässige Einfriedungen aus Holz oder Metall mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm sowie Hecken zulässig. Die Einfriedungen und Hecken dürfen eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
- 13.2 Im Mischgebiet MI sind als Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze zur jeweiligen Straßenbegrenzungslinie ausschließlich blickdurchlässige Einfriedungen aus Holz oder Metall mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm sowie Hecken zulässig. Die Einfriedungen und Hecken dürfen eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Zur Straßenverkehrsfläche der Chausseestraße sind zusätzlich geschlossene Einfriedungen als Mauern oder Holzkonstruktionen bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig.

14. Ausschluss von Schottergärten

- 14.1 In allen Baugebieten sind flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu erhalten.



15. Werbeanlagen

- 15.1 In allen Baugebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Darüber hinaus sind unzulässig:
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
 - Werbeanlagen, die mechanisch bewegt werden
 - Werbeanlagen mit akustischen oder elektronischen Medien
- 15.2 In allen Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen Werbeanlagen in Summe eine maximale Gesamtfläche von 2,5 m² pro Baugrundstück nicht überschreiten.



Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf vom 08.05.2004 (GVBl.II/04, S.266), zuletzt geändert durch Artikel 134 Absatz 2 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.50). Der nördliche Teil des Bebauungsplangebiets bis zur Straße Am Bruderberg liegt in der Schutzzone III A, der Teil südlich der Straße Am Bruderberg in der Schutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung.

Hinweise

Außerkräfttreten Außenbereichssatzung & Örtliche Bauvorschriften

Die „Satzung der Gemeinde Groß-Gaglow über die Bestimmung von Vorhaben in dem bebauten Bereich Siedlerstraße im Außenbereich (Außenbereichssatzung Siedlerstraße)“ vom 09.05.1996 mit selbstständiger Satzung über Örtliche Bauvorschriften vom 09.05.1996 tritt mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Wohngebiet Siedlerstraße, Groß Gaglow“ der Stadt Cottbus/Chósebuz außer Kraft.

Altlastenverdachtsfläche

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche mit der Registriernummer 011952 9065 auf dem Grundstück Siedlerstraße 5A (Flurstück 1813, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow). Seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Stadt Cottbus/Chósebuz bestehen keine Auflagen, sofern die bestehende Nutzung als Kfz-Reparaturwerkstatt fortgeführt wird. Im Fall von Umnutzung in Wohnnutzung oder Rückbau sind weitergehende Untersuchungen zur Erlangung der Kontaminationsfreiheit oder zum Ausschluss des Altlastenverdachts erforderlich.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos zu versickern oder auf dem Grundstück zurückzuhalten und selbst zu nutzen.

Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gem. § 87 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (textliche Festsetzungen 9.1 bis 15.2 sowie zeichnerische Festsetzung der Firstrichtung) werden gem. § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Artenschutz – Gehölz- und Gebäudekontrollen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, wird bei notwendigen Baumfällungen oder bei Arbeiten an Gebäuden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine aktuelle Kontrolle auf Niststätten-/Fledermausquartiere empfohlen.

Artenschutz – Bauzeitenregelungen

Die Baufeldfreimachung (Baumfällarbeiten) sowie Arbeiten an Gebäuden mit nachgewiesenen Fortpflanzungsstätten haben außerhalb der Brut- bzw. Fortpflanzungsperiode zwischen 1.10. und 28.02. zu erfolgen.



Sind Winterquartiere von Fledermäusen betroffen, sind durch die zuständige Naturschutzbehörde i. R. d. Baugenehmigungsverfahrens artspezifische Bauzeitenregelungen festzulegen. Um Störungen dämmerungs- und nachtaktiver Arten zu vermeiden, sollten Arbeiten generell auf die Zeit mit Tageslicht beschränkt werden.

Artenschutz – Tierschonende Außenbeleuchtung

Außenfassaden dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Die verwendeten Lampen sind so auszurichten, dass ihr Licht nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Angrenzende Gehölzbereiche sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten. Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein. Die Leuchten sind waagrecht zu installieren. Die Oberfläche der Gehäuse soll sich nicht über 60°C erhitzen.

Zur Beleuchtung von nicht bebauten Grundstücksteilen sind asymmetrische Scheinwerfer – sogenannte Planflächenstrahler – zu verwenden, um störende Aufhellungen oder Blendung auszuschließen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel, wie z. B. LED mit geringen oder keinen Blauanteilen im Licht (bevorzugt: Amber, Bernstein), Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtmittel mit ähnlicher Wirkung zu verwenden.

Bauzeitlicher Boden- und Grundwasserschutz

Bei Baumaßnahmen sind Böden gemäß DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ vor Schäden und Verlust natürlicher Bodenfunktionen zu schützen.

Während der Bauarbeiten hat der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen aller Art nach dem Stand der Technik so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Bodens und des Grundwassers nicht eintreten kann.

Bauzeitlicher Immissionsschutz

Zur Vermeidung von Geräuschemissionen müssen alle Baumaschinen nachweislich dem Stand der Lärminderungstechnik und den Anforderungen der aktuellen Fassung der 32. BImSchV entsprechen. Während der Bauphase sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) einzuhalten.

Zur Vermeidung von Staubemissionen sind Vorkehrungen zum Schutz der umgebenden Nutzungen zu ergreifen. Hierzu gehören Bewässerungsmaßnahmen bei Abgrabungen oder Aufschüttungen bei trockener Witterung sowie die Beseitigung von Verunreinigungen der Fahrwege durch Baufahrzeuge.

Bauzeitlicher Gehölzschutz

Die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Nist-, Brut- und Lebensstätten-schutz), der Baumschutzsatzung Cottbus/Chósebus, der Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) sowie der Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (ZTV Baumpflege) sind bei der Bauausführung zu beachten.

Baufeldbegrenzung

Zum Schutz von angrenzenden Vegetationsbeständen, insbesondere Gehölzen, ist das jeweilige Baufeld auf das notwendige Maß zu reduzieren.



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 11)