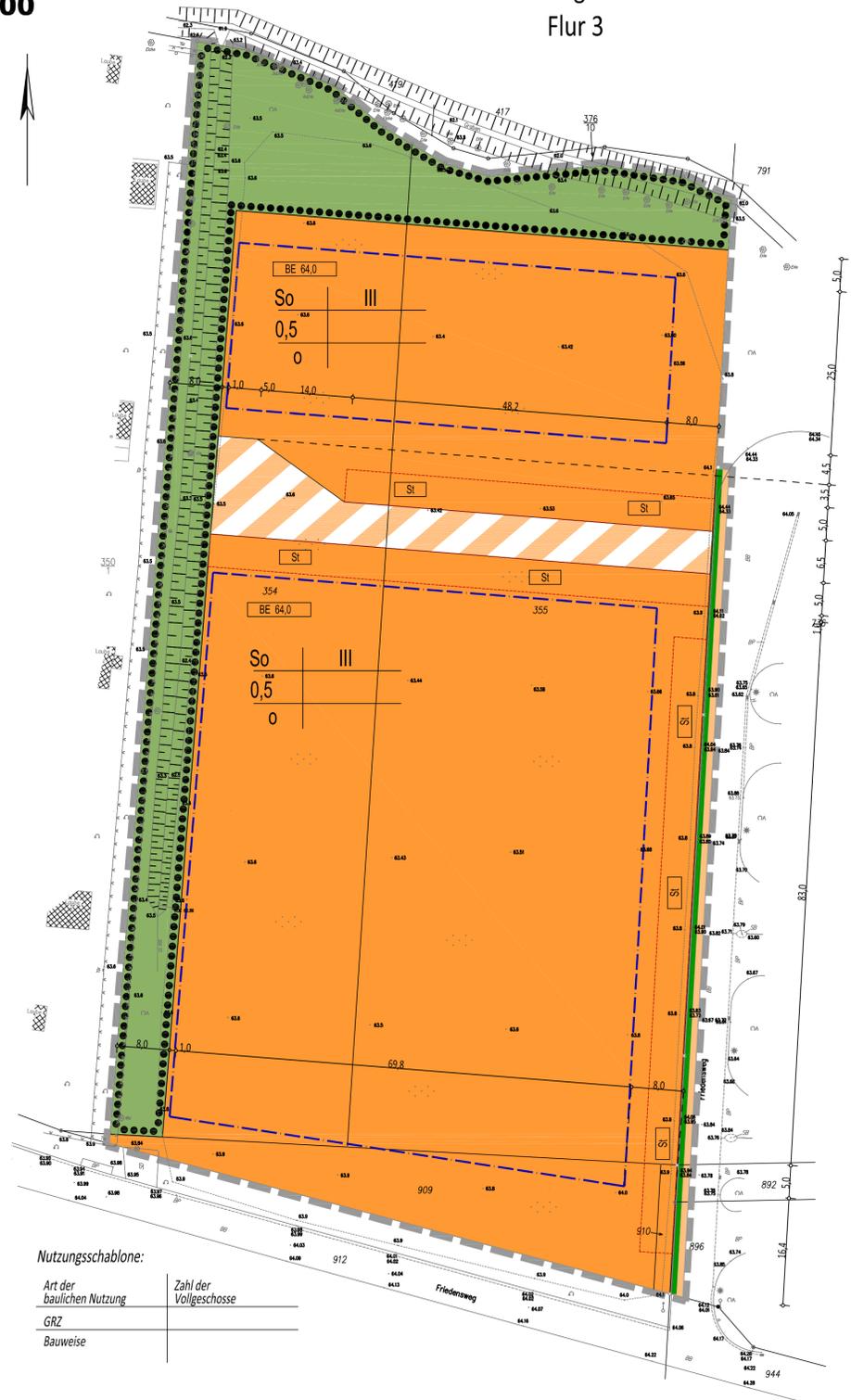


Planteil (Teil A)

Planzeichnung
1 : 500

Gemarkung Kolkwitz
Flur 3



Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	
Bauweise	

Planzeichenerklärung nach PlanZV 90

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
- So** sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)
- 0,5** Grundflächenzahl (GRZ - § 19 BauNVO)
 - III** Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Bauweise (§ 9 [1] 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- 0** offene Bauweise (§ 22 [2] BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 [3] BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 [1] 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 [1] 21 u. [6] BauGB)
- Grünfläche, Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 [1] 15 und 25b BauGB)
- private Grünfläche, Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Gehölzpflanzungen
- sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 [7] BauGB)
 - Bezugsebene in m über NHN - hier maßgebende Geländeoberfläche für OKRohfußboden Erdgeschoss
 - Fläche für Stellplätze / überdachte Stellplätze
- Darstellung ohne Normcharakter
- vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Bestand an Gebäuden
 - Planzeichen nach amtlichem Lageplan

Textteil (Teil B)

1. RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634),
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3766)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV 90)
Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3, Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
vom 19.05.2016 (GVBl. I. 16, Nr. 14)
Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)
vom 21.01.2013 (GVBl. I. 13, Nr. 3)
zuletzt geändert durch Artikel 2, Absatz 5, Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I. 16, Nr. 5)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1, Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I. S. 3434)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) - So - ;
hier Sondergebiet Pflegeeinrichtungen mit angeschlossenen "Betreuten Wohnen" - ausnahmsweise zulässig sind soziale Einrichtungen für Pflegepersonal

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) - GRZ -
- Die GRZ ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- Maßgebende Bezugsgröße (Fläche) für die GRZ ist die gekennzeichnete So-Fläche zuzüglich der privaten Verkehrsfläche. Die Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Gehölzpflanzungen ist nicht Bestandteil der Bezugsgröße (Fläche) für die GRZ.
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) und Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
- Auf der Grundlage des § 16 [2] u. (4) BauNVO ist die Höhe baulicher Anlagen durch zeichnerische Festsetzung der Vollgeschosse nach § 20 [1] BauNVO als Höchstmaß bestimmt.
- Der Erdgeschossfußboden (OK Rohfußboden) der Gebäude ist mit max. 0,50 m über der maßgebenden Geländeoberfläche festgesetzt

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 [1] 1 BauGB, § 22 [2] BauNVO)
Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Auf der Grundlage des § 22 [2] BauNVO ist eine Form der offenen Bauweise durch konkreten Eintrag in die Nutzungsschablone in den Gebieten zugelassen.
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- Auf der Grundlage des § 23 [1] u. (5) BauNVO sind bauliche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Das gilt auch für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
- Anlagen für die technische Versorgung des Gebietes sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Flächen für Stellplätze und Caragen (§ 9 [1] 4 BauGB)
- Auf der Grundlage des § 12 [6] BauNVO sind Stellplätze und überdachte Stellplätze nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Caragen sind nicht zulässig.

3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

3.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] 25 a BauGB)

- Je angefangene 300 qm versiegelte Fläche ist ein mittel- bis großkroniger Baum gemäß Artenliste 1 (Hochstamm, Mindeststammumfang 14/16) zu pflanzen.
- Je angefangene 600 qm Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Artenliste 2 zu pflanzen.
- Entlang der Straße "Friedensweg", südlich am Plangebiet, ist in voller Länge eine zweireihige Strauch- bzw. Heckenpflanzung gemäß Artenliste 3 vorzunehmen (Strauch- bzw. Heckenpflanzung je lfd. m 3 Stück, Mindestpflanzgröße je 100/125). Unterbrechung durch fußläufige Wegeverbindungen sind bis max. 2 m Breite je Unterbrechung zulässig.
- Alle Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Gehölzpflanzungen ist nicht auf die Flächen nach b) anzurechnen. Erforderliche Pflanzungen nach a) und b) können zu max. 1/5 auf der Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Gehölzpflanzungen erfolgen, sofern dadurch keine Beeinträchtigung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes erfolgt. d) gilt hier adäquat.

3.2 Versiegelung
Befestigungen der Verkehrsflächen, Wege, Zufahrten, Stellplätze, abstell- sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen sind nicht zulässig.

3.3 Artenlisten

Artenliste 1:	Sandbirke ; Apfeldorn ; Traubeneiche ; Eberesche	Hainbuche ; Walnuss ; Sieleiche ; Winterlinde ; Pflaume ; Quitte ;	Rot-Orn ; Mehlbeere ; Vogelkirsche ;
Artenliste 2:	Apfel ; Kirsche ;		Birne ;
Artenliste 3, Sträucher:	Gewöhnliche Berberitze ; Gemeine Heckenkirsche ; Blut-Johannisbeere ; Holunder ;	Roter Hartiegel ; Bauernjasmin ; Büschelrose ; Brauspierre ;	Apfelrose ; Gemeiner Flieder ; Gemeiner Schneeball ; Myroblanen-Pflaume ;
Artenliste 3, Hecken:	Hainbuche ; Alpen-Johannisbeere	Weißdorn ;	Gemeiner Liguster ;

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 [4] BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

4.1 Einfriedungen (i.V.m. § 9 BbgBO)
Einfriedungen sind entlang der Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Mauern sind nicht zulässig.

4.2 Anlagen der Außenwerbung (i.V.m. § 10 BbgBO)
Anlagen der gem. § 10 (2) BbgBO zulässigen Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur i.V.m. der Außenwand zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht, Lauflichtanlagen und Laserwerbung sind auf der Grundlage des § 87 BbgBO unzulässig.

4.3 Bautechnische Nachweise (i.V.m. § 66 BbgBO)
Zusätzlich zu den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung ist nachzuweisen, dass vorgesehene Maßnahmen im Sinne der sonstigen Hinweise zu Belangen des Immissionsschutzes (hier Lärmschutz, Pos. 2) die Vorgaben der gültigen rechtlichen Bestimmungen einhalten.

SONSTIGE HINWEISE

1. Belange des Bodendenkmalsschutzes
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfestungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Bodendenkmals zu schützen (§ 11 [3] BbgDSchG).

2. Belange des Immissionsschutzes (hier Lärmschutz)
Aufgrund der direkten Nachbarschaft eines eingeschränkten Gewerbegebietes für den Handel mit nicht zum Verzehr bestimmter Waren (Nonfoodartikel), ist mit geringfügigen Überschreitungen des zulässigen Lärmimmissionswertes für Pflegeeinrichtungen am Tag (55 dB) zu rechnen. Der Lärmschutz ist durch geeignete technische Maßnahmen an den zu errichtenden Gebäuden zu realisieren, z.B. Schallschutzfenster und funktionale Aufteilung der erforderlichen räumlichen Situationen.

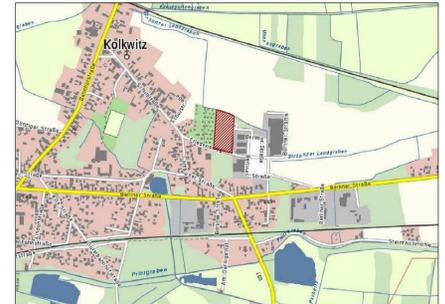
3. Belange der Grünordnung
Zum Ausgleich gegebener Eingriffe in Natur und Landschaft sind mindestens 50 % gepflanzter Flachdachanteile mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.
Zum Ausgleich gegebener Eingriffe in Natur und Landschaft sind zusammenhängende Fassadenbereiche ohne Öffnungen ab einer Fläche von 30 qm zu begrünen.
Für die Straßenbeleuchtung sind arten- und insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Präambel

Aufgrund § 10 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3636), sowie nach § 87 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), vom 19.05.2016 (GVBl. I. 16, Nr. 14), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Kolkwitz vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde diese Satzung über den Bebauungsplan "Friedensweg", bestehend aus Planteil (Teil A) und Textteil (Teil B) erlassen.

Kolkwitz, am (Siegel) Bürgermeister

Übersichtsplan



GEMEINDE KOLKWITZ OT Kolkwitz

Vorhaben: **"Friedensweg"**
Verfahren: **Bebauungsplan**

Planstand: **Dezember 2018**
Beigefügt: **Begründung, August 2018**

Plangeber: **Gemeinde Kolkwitz
Bahnhofstraße 69
03099 Kolkwitz**

Auftragnehmer: **Dipl.-Ing. walther
G. - Hauptmann - Str. 1
03099 Kolkwitz**