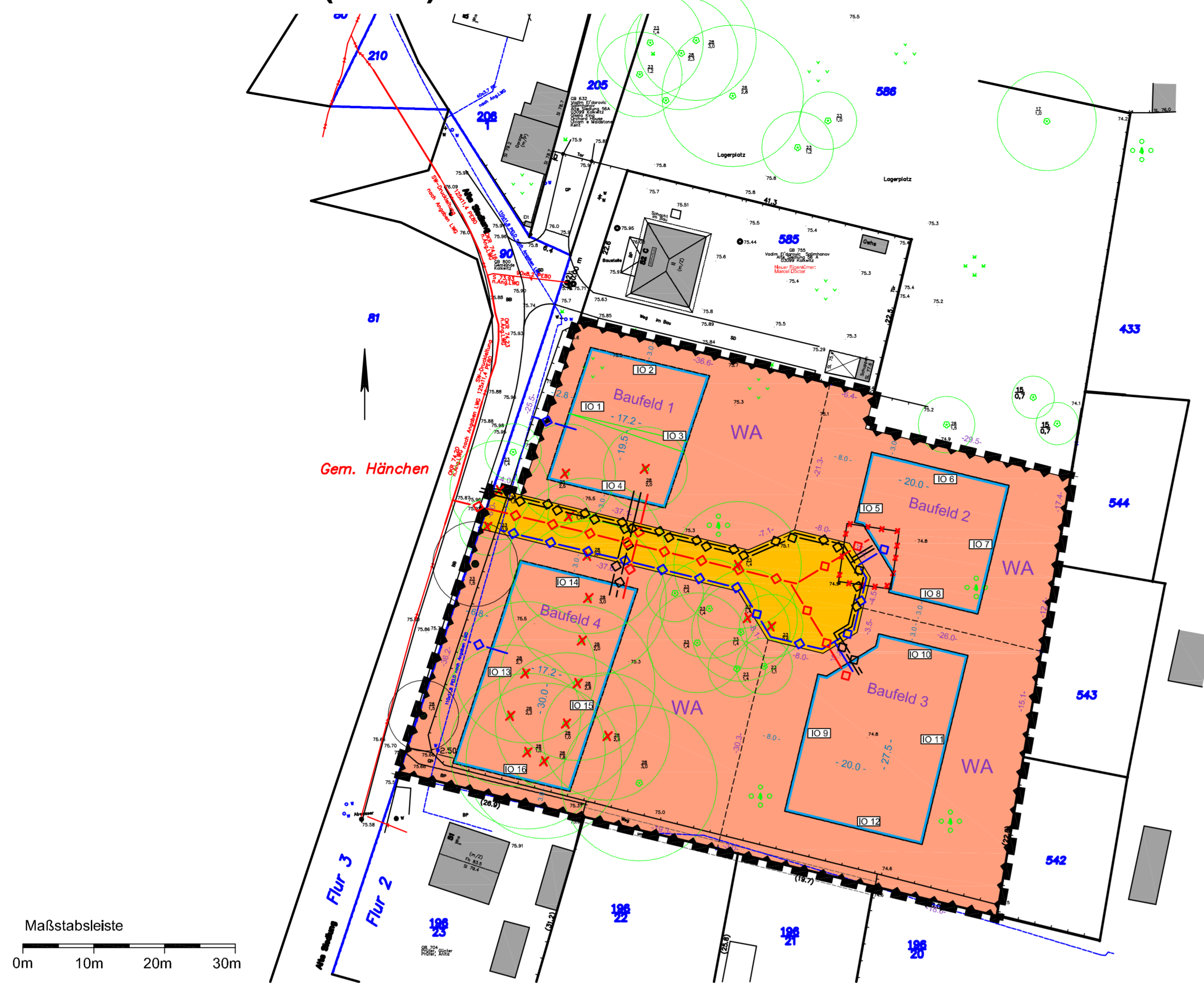


PLANZEICHNUNG (Teil A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach Planzeilenverordnung - PlanZV)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet
 zulässig sind: - Wohngebäude mit max. 1 Wohneinheit
 - Gebäude und Räume für freie Berufe
 - Garagen und Stellplätze, Carports werden den Garagen im Sinne des §12 BauNVO gleichgestellt. Allgemein zulässig im Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO.

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)
 Nutzungsschablone

Baugebiet	max. Geschosse	WA	II
GRZ	Bauweise	0,4	o
Einzelhäuser mit max. 1 Wohneinheiten	FH	Einzelhäuser mit max. 1 Wohneinheiten	FH=9,0 m

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

ELT und Telekommunikation, unterirdisch

Trinkwasser, unterirdisch

Abwasser, unterirdisch

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- 506 Flurstücksnummer
- 74,8 Höhenbezugspunkt DHHN16, OK Gelände
- 20,0- Bemaßung Baugrenze in Meter
- 17,4- Bemaßung Grundstück in Meter
- IO 1 Nachweisorte gemäß Schallschutzgutachten
- geplante Grundstücksteilung

Baum Fällung

Gebäude Abriss

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Weitere gesetzliche Grundlagen:

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

Planzeilenverordnung
 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)
 vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
 vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3505)

Wasserhaushaltsgesetz
 vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2773)

Kreislaufwirtschaftsgesetz
 vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2833) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BgbBO)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz-BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 03])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20] ergänzt durch Artikel 12 des vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14 [Nr. 32])

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG)
 vom 06. Juni 1997 (GVBl. I, S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 32])

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Teil I, S. 215)

Verordnung des Landkreises Spree-Neiße
 zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern vom 27. April 2007

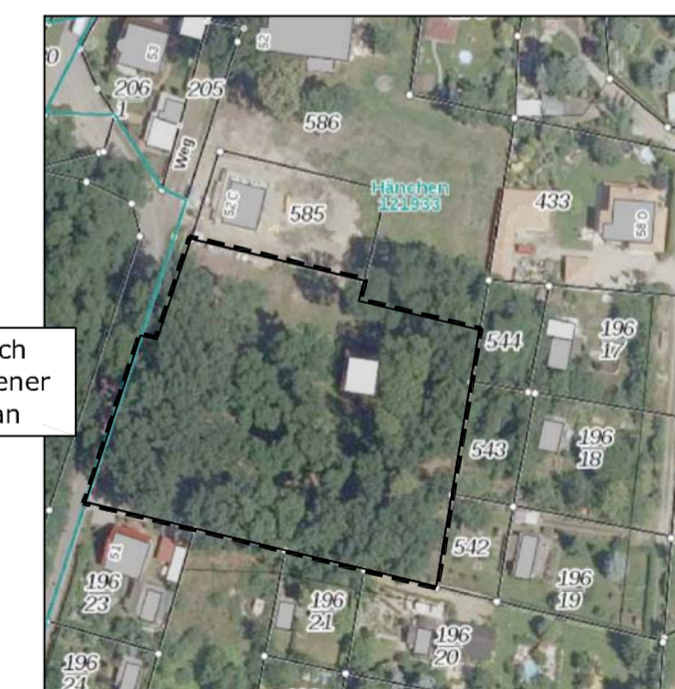
FESTSETZUNGEN (Teil B)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemein zulässig im Allgemeinen Wohngebiet in den Baufeldern 1-4 sind:
 - Wohngebäude mit max. 1 Wohneinheiten
 - Gebäude und Räume für freie Berufe
 - Garagen und Stellplätze
 Carports werden den Garagen im Sinne des § 12 BauNVO gleichgestellt.
 Allgemein zulässig im Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung**
 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Nutzungsschablone auf der Planzeichnung festgesetzt.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
 Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.
 Stellplätze, Garagen und Abfallsammelpunkte sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 Eine Bauweise mit Unterkellerung ist unzulässig.
- Höhenlage der Gebäude**
 Als Bezugspunkt für die Höheneinordnung der Gebäude im Baufeld 1 und 4 ist die Höhe 75,85 m über DHHN16.
 Als Bezugspunkt für die Höheneinordnung der Gebäude im Baufeld 2 und 3 ist die Höhe 74,80 m über DHHN16.
- Verkehrsflächen**
 Die festgesetzte Verkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche festgesetzt und dient zur Erschließung der Grundstücke in der 2. Reihe als
 - Fahrfläche/ Grundstückszufahrt/ Feuerwehrzufahrt
 - Gehweg
 - zur allgemeinen Verlegung und Nutzung von Leitungen/ Netzanlagen notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen
 Stellplätze sind innerhalb der Verkehrsfläche unzulässig.
 Notwendige Stellplätze für Nutzungen innerhalb der Wohngebäude sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen Wohngebiet zu errichten.
- Ver- und Entsorgungsanlagen**
 Das anfallende Regenwasser der befestigten Flächen und Gebäude im Wohngebiet ist auf den Grundstücken des Anfalls zu versickern.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**
 Vor Schienenverkehrslärm zu schützende Wohn- und Schlafräume der Nachweiseorte IO1; IO2; IO4-IO6; IO8-IO10; IO12 bis IO14 und IO16 sind mit Außenwänden, Fenstern und peripheren Elementen zu errichten, die wenigstens ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldamm-Maß von 36 dB besitzen.
 Bei Wohnungen mit Fenstern an deren Fassaden der Mittelungspegel 50 dB(A) übersteigt, sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über mindestens ein Fenster an einer Fassade mit einem Mittelungspegel \leq 50 dB(A) verfügen, mit einer schalldämmten mechanischen Lüftungsanlage mit einer Mindestluftwechselrate nach DIN 1946-6 und 18017-3 auszustatten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Dachformen**
 Innerhalb des Plangebietes sind Sattel- und Walmdächer zulässig.
 Garagen, Carports und Nebengebäude können auch mit Flach- oder Pultdächern errichtet werden.
- Fassade**
 Zulässig sind Putz- oder Klinkerfassaden.
- Werbeanlagen**
 Zulässig ist die Errichtung von Werbeanlagen am Ort der Leistung bis zu einer Einzelfläche von 5 v. H. der dazugehörigen Fassadenfläche bzw. bis max. 2,0 m² sowie freistehend bis 2,0 m².
 Werbeanlagen dürfen das Erdgeschoss von Gebäuden nicht überragen.
 Unzulässig sind Werbeanlagen mit grellem und ständig wechselndem Licht.
- Einfriedungen**
 Zulässig als Einfriedungen innerhalb der überbaubaren Flächen sind:
 - Holzzäune
 - Stabgitterzäune und Stabzäune aus Metall
 Für die Einfriedung von Abfallsammelanlagen sind abweichend davon auch geschlossene Mauern aus Klinker oder verputztem Mauerwerk zulässig.



Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Quelle: bb-viewer.geobasis-bb.de

ENTWURF

Gemeinde Kolkwitz
Vorhabenbezogener Bebauungsplan =
Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 13b BauGB
"Alte Siedlung"
M 1 : 500
Teil A - Planteil und Zeichenerklärung
Teil B - Textliche Festsetzungen

Plangeber: Gemeinde Kolkwitz Berliner Straße 19 03099 Kolkwitz Tel.: 0355 - 29300-0	Vorhabenträger: Vadim Salimhanov Alte Siedlung 56A 03099 Kolkwitz
Verfasser: Entwurfs- und Planungsbüro GmbH August-Bebel-Str. 14 03185 Peitz	
Bearbeiter: A. Feige Datum: Januar 2020	Geltungsbereich: 5270 m ² Gemarkung : Hänchen Flur: 2 Flurstück: 586 tw.

