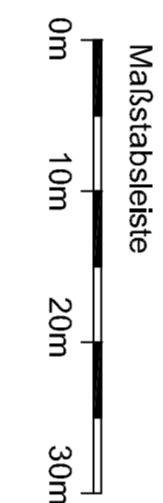


## PLANZEICHNUNG (Teil A)

### Planausschnitt Entwurf B-Plan "Wohngebiet an der Ströbitzer Str."



#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach Planzeichenvorordnung - PlanZV)  
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet  
Zulässig sind: - Wohngebäude mit max. 2 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
- |                   |          |
|-------------------|----------|
| Nutzungsschubhöhe | max      |
| Baugebiet         | Gehörses |
| GRZ               | Bauweise |
| Einzelbau         | Fl       |
- WA II  
0,4  
0  
Einzelbau Fl=0,4m
- BAUWEISE SAULINIE BAUGEBIETE
- Baugrenze
  - VERKEHRSLÄCHEN
  - Strassenverkehrsflächen
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR FRIEDE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT
- Erhaltung von Bäumen
  - Anpflanzen von Bäumen
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- MIT Leitungsröhren zu belastende Fläche
  - Grenze des flächenlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- PLANZEICHENLEGENDE
- 201** Flurstücknummer  
64.3 Höhenbezugspunkt DHHN16, OK Gelände  
-20,0- Bemerkung in Meter  
- - - - - geplante Grundstückskelung (Vorschlag)

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034) das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

Wichtige gesetzliche Grundlagen:

- Baumutzungsverordnung (BauMVO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), vom 18. Dezember 1980 (BGBl. I S. 59), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Planzeichenvorordnung**  
vom 18. Dezember 1980 (BGBl. I S. 59), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundes-Marktenschutzgesetz (BMarkSchG)**  
vom 25. Juli 2009 (BGBl. I S. 2924), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 2434) vom 25. Juli 2009 (BGBl. I S. 2924), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 2434).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG)**  
vom 17. März 1986 (BGBl. I S. 502), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3509).
- Wasserhaushaltsgesetz**  
vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2895), 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 (BaubO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung zum Bundesratsantrag vom 17. September 2008 (GVBl. Nr. 14), S. 228), zuletzt geändert vom 19. Mai 2016 (GVBl. Nr. 14).
- Brandenburgisches Ausführgesetz zum Bundesratsantrag** (Brandenburgisches Naturschutzausführgesetz-BöghSchAusG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. Nr. 03).
- Brandenburgisches Wassergesetz (BwWG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. Nr. 20) ergänzt durch Artikel 12 des vom 10. Juli 2014 (GVBl. Nr. 32).
- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BjgAbfBodG)**  
vom 06. Juni 1997 (GVBl. I S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. Nr. 32).
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Denkmalrechtsgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Teil I, S. 215).
- Verordnung des Landkreises Spree-Neiße**  
Zum Schutz von Bäumen, Färbäcken und Sträuchern vom 27. April 2007

## FESTSETZUNGEN (Teil B)

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
Allgemein zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind:
  - Wohngebäude
  - Gebäude und Räume für freie Berufe
  - Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO gleichgestellt. Carports werden den Garagen im Sinne des § 14 BauNVO gleichgestellt. Allgemein zulässig im Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Nutzungsanbahn auf der Planzeichnung festgesetzt.
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**  
Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Sauglätze, Garagen und Abfallmehlpunkte sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Abfallmehlpunkte sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Bauweise mit Unterkellerung ist unzulässig.
- 4. Verkehrsflächen**  
Die festgesetzten Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsfläche festgesetzt und dient zur Erschließung der Grundstücke in der 2. Reihe als
  - Fahrbahn/Grundstückszufahrt Feuerwehrfahrzeug
  - Gehweg
  - zur allgemeinen Verfügung und Nutzung von Leitungen/Netzanlagen notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen
 Hinsichtlich der Verkehrsfläche unzulässig. Notwendige Stellplätze für Nutzungen innerhalb der Wohngebäude sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen im Wohngebiet zu errichten.
- 5. Ver- und Entsorgungsanlagen**  
Das anfallende Regenwasser der befestigten Flächen und Gebäude im Wohngebiet ist auf den Grundstücken des Anfalls zu versickern.

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Dachformen**  
Innerhalb des Baugebietes sind Sattel- und Walddächer zulässig. Garagen, Carports und Nebengebäude können auch mit Flach- oder Pultdächern errichtet werden.
- 2. Fassade**  
Zulässig sind Putz- oder Klinkerfassaden.

### GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. pro 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche auf dem Baugrundstück ist 1 Laubbaum als Straßenbegleitgrün zur Privatstraße zu pflanzen.**
  - 2. Auf der notwendigen Maßnahmensfläche ist eine 5 m breite, freiwachsende Hecke gemäß beigefügter Planzettel ohne Einzelnennung zur offenern Landschaft anzulegen.**
- Hauptartenliste für Ersatz- und Ausgleichspflanzungen**

Berg-Ahorn Berg-Ulme Eberleiche Gemeine Eberesche Hainbuche Reihblühende Rotkastanie Rauben-Eiche Winter-Linde	<i>Acer pseudoplatanus</i> <i>Ulmus glabra</i> <i>Ulmus minor</i> <i>Sorbus aucuparia</i> <i>Cornus sanguinea</i> <i>Carpinus betulus</i> <i>Aesculus camna</i> <i>Quercus petraea</i> <i>Tilia cordata</i>
Brennnessel Einfarbiges Weidenröschen Europäische Pfaffenblütchen Faulbaum Gemeiner Hartnagel Gemeiner Schmeiball Hasei Hunds-Rose Säulchen-Weidenröschen Säulchen-Weidenröschen Gaugrüne Rose Raubblättrige Rose Schöne Wilde Stachelbeere	<i>Rubus fruticosus</i> <i>Epipactis atrorubra</i> <i>Erigeron annuus</i> <i>Fraxinus excelsior</i> <i>Fragaria anana</i> <i>Cornus sanguinea</i> <i>Viburnum opulus</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Rosa canina</i> <i>Saxifraga hypnoides</i> <i>Prunus spinosa</i> <i>Rosa damascea</i> <i>Rosa rugosa</i> <i>Rosa rugosa</i> <i>Prunus spinosa</i> <i>Ribes uva-ursina</i>
<b>2. Straßenblume</b>	<i>Acer pseudoplatanus</i> <i>Ulmus glabra</i> <i>Sorbus aucuparia</i> "Edulis" <i>Sorbus aucuparia</i> <i>Prunus serotina</i> "Kornzart" <i>Prunus serotina</i> "Amarokawa" <i>Prunus salicina</i> "Chariviereer" <i>Tilia cordata</i> "Fainchov"
<b>3. Obstbäume</b>	<i>Baumstamm Renette</i> <i>Bohnenkugel</i> <i>Cox Orange</i> <i>Concord</i> <i>Danziger Kanariapfel</i> <i>Goldparmäne</i> <i>Grahns Jubiläum</i> <i>Grüne Renette</i> <i>Jägermeister</i> <i>Jasentkugel</i> <i>James Grieve</i> <i>Jonathan</i> <i>Kaiser Wilhelm</i> <i>Landsberger Renette</i> <i>Ondara</i> <i>Weiße Kanariapfel</i> <i>Zitronenapfel</i> <i>Butterbirne</i> <i>Clapps Liebling</i> <i>Gulde Luise</i> <i>Gulde Luise</i> <i>Williams Christ</i> <i>Zuckerbirne</i> <i>"Pasionalme"</i>
<b>Apfel</b>	<i>Baumstamm Renette</i> <i>Bohnenkugel</i> <i>Cox Orange</i> <i>Concord</i> <i>Danziger Kanariapfel</i> <i>Goldparmäne</i> <i>Grahns Jubiläum</i> <i>Grüne Renette</i> <i>Jägermeister</i> <i>Jasentkugel</i> <i>James Grieve</i> <i>Jonathan</i> <i>Kaiser Wilhelm</i> <i>Landsberger Renette</i> <i>Ondara</i> <i>Weiße Kanariapfel</i> <i>Zitronenapfel</i> <i>Butterbirne</i> <i>Clapps Liebling</i> <i>Gulde Luise</i> <i>Gulde Luise</i> <i>Williams Christ</i> <i>Zuckerbirne</i> <i>"Pasionalme"</i>

#### Substrichte

- Kassina Föhre"
- Die Sonne zu Kronenleichte"
- Butterfugel Kronenleichte"
- Große Prunzsinkele"
- Schneiders Stäbe Kronenleichte"
- Hedelfinger Rosenkirsche"
- Tiefkerns Schwarze Herzkrische"
- Krotosch Weibsel"
- Ludwigs Früher"
- Rote Malinische"
- Schattentrommel"
- Hauszweische"
- Amma Späher"
- Große Grüne Renetode"
- Butter Franzweische"
- Korras Früher"
- Mitragelle von Nancy"
- Onteroflume"
- Präsident"
- Wangenheim Franzweischer"
- Spilling"

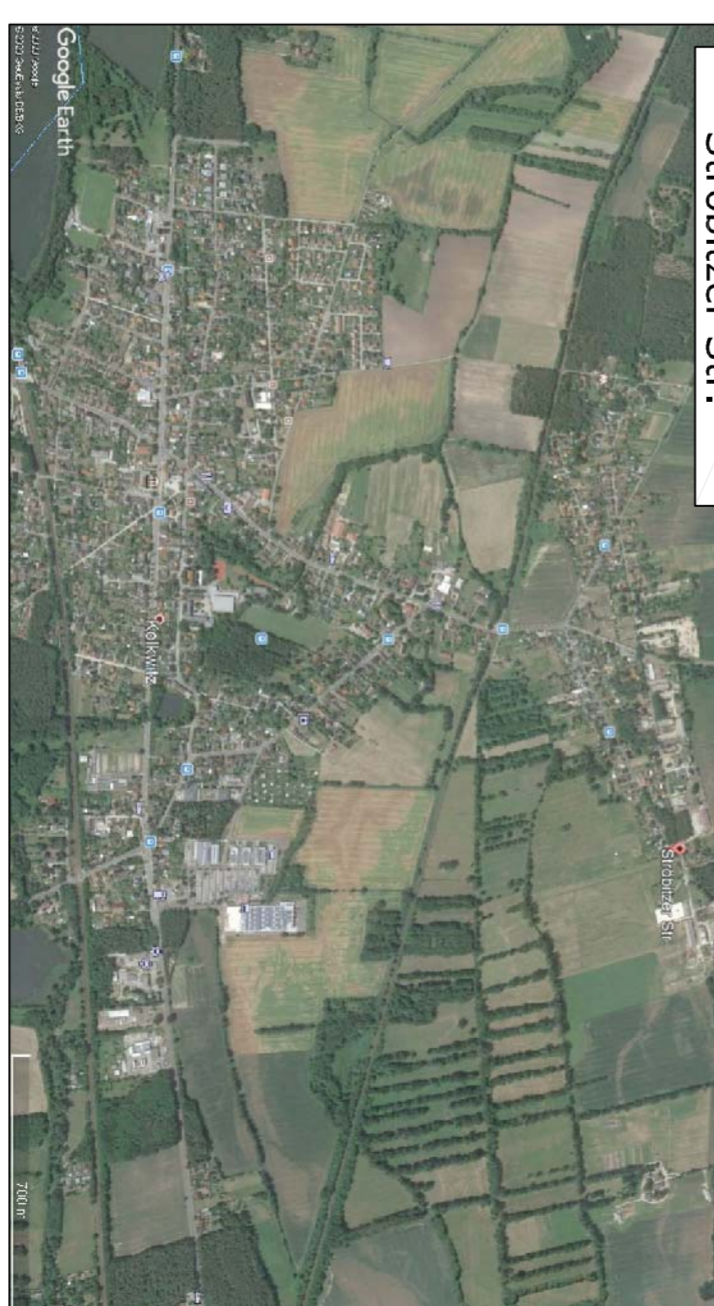
#### Pflanzung

- Große und Qualität der Pflanzen
- Die Straßensäume sind mindestens 4 Jahre zu pflanzen und bei Verlusten sind diese entsprechend der gepflanzten Baumart zu ersetzen.
- Die Laubbäume in der Hecke haben die Qualität verpflanzter Sträucher, sind wurzelnackt und haben 3 bis 4 Triebe
- Die Laubsträucher in der Hecke haben die Qualität verpflanzter Sträucher, sind wurzelnackt und haben 3 bis 4 Triebe

#### Pflanzraum für die Pflanzen

- Die Straßensäume sind mindestens 4 Jahre zu pflanzen und bei Verlusten sind diese entsprechend der gepflanzten Baumart zu ersetzen.
- Die Pflanzen der Bäume und Sträucher in der Hecke sind mindestens 3 Jahre zu pflanzen und bei Verlusten sind diese entsprechend der gepflanzten Arten zu ersetzen.

Übersichtskarte zum Plangebiet B-Plan "Wohngebiet an der Ströbitzer Str."



Quelle: google earth

## VORENTWURF

**Gemeinde Kolkwitz**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan =**  
**"Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 13b BaugB**  
**"Ströbitzer Straße"**  
M 1 : 500  
Teil A - Planteil und Zeichenerklärung  
Teil B - Textliche Festsetzungen

Planlagebezeichnung:	Gemeinde Kolkwitz Berliner Straße 19 03099 Kolkwitz Tel.: 0355 - 29300-0	Vorbauenträger:	Schreiber-Immobilien GmbH & Co. KG Madlower Chaussee 5 03051 Cottbus
Versasser:	Entwurfs- und Planungsbüro GmbH 03185 Peitz		

Bearbeiter:	A. Fiege	Geltungsbereich:	10 000 m <sup>2</sup>
Datum:	August 2020	Gemarkung:	Kolkwitz
		Flur:	7
		Flurstück:	178 Wk.

