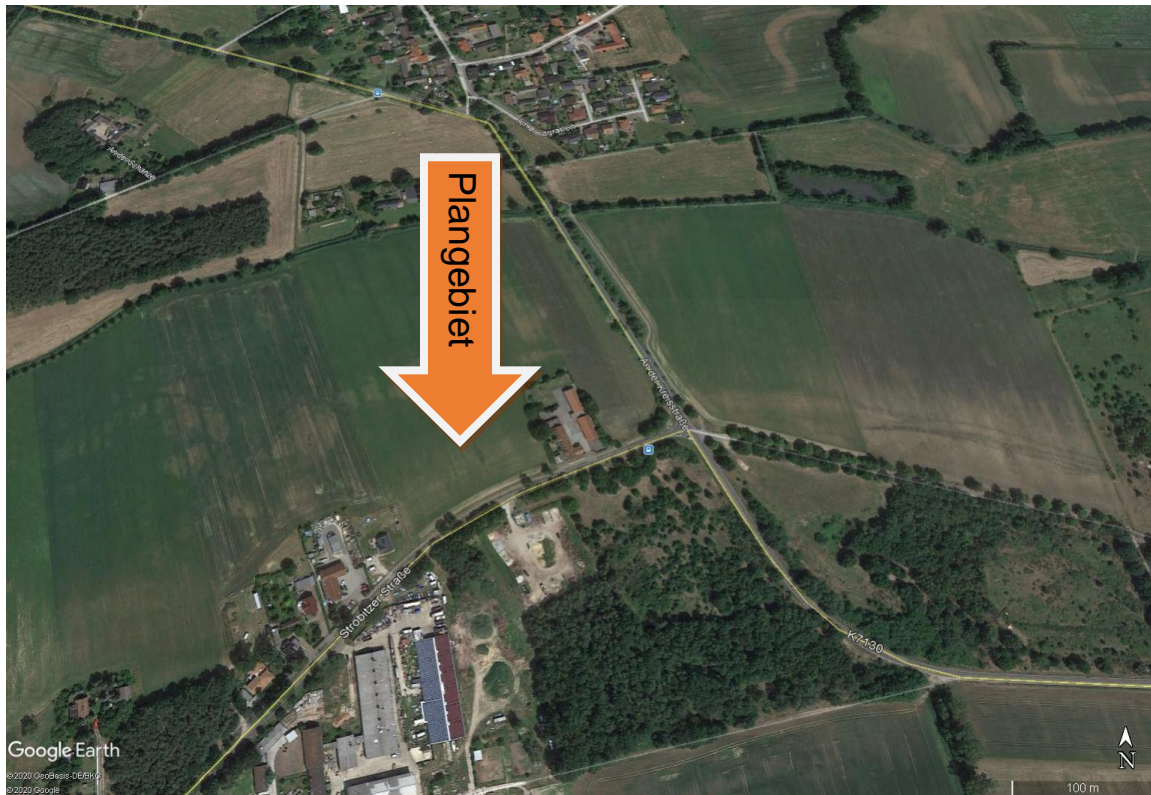


***Vorhabenbezogener Bebauungsplan
nach § 13b BauGB
„Wohngebiet an der Ströbitzer Straße“
Gemeinde Kolkwitz OT Kolkwitz***



IMPRESSUM

VORHABEN: Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13b BauGB
"Wohngebiet an der Ströbitzer Straße" OT Kolkwitz
in der Gemeinde Kolkwitz

PLANSTAND: August 2020

PLANGEBER: Gemeinde Kolkwitz
für den OT Kolkwitz
Berliner Straße 19

03099 Kolkwitz

Tel.: 0355 - 2930043

VERFASSER: Entwurfs- und Planungsbüro GmbH
August-Bebel-Str. 14

03185 Peitz

Tel.: 035601 -31229

Fax: 035601 -339001

E-Mail: info@epb-peitz.de

Inhaltverzeichnis		Seite
1.	Einordnung des Vorhabens	4
1.1.	Geographische Einordnung	4
1.2.	Einordnung in die Umgebung	6
1.3.	Bisherige und derzeitige Nutzungsstrukturen	6
2.	Plangegegenstand	
2.1	Planungsanlass	6
2.2	Planungsziele	7
2.3	Planungsinstrument	7
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation/ Grundlagen	8
2.4.1	Landesplanung	8
2.4.2	Regionalplanung	9
2.4.3	Nachbargemeinden	9
2.4.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation in der Gemeinde Kolkwitz	9
2.4.5	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
2.4.6	Sonstige Belange	10
3.	Vorhaben- und Erschließungsplan	12
4.	Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	16
4.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung	16
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
4.4	Verkehrsflächen	16
4.5	Ver- und Entsorgungsanlagen	17
5.	Begründung bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
5.1	Dachformen	17
5.2	Fassade	17
6.	Begründung bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
7.	Plandokument - Verfahrensvermerke	21
8.	Durchführungsvertrag	21

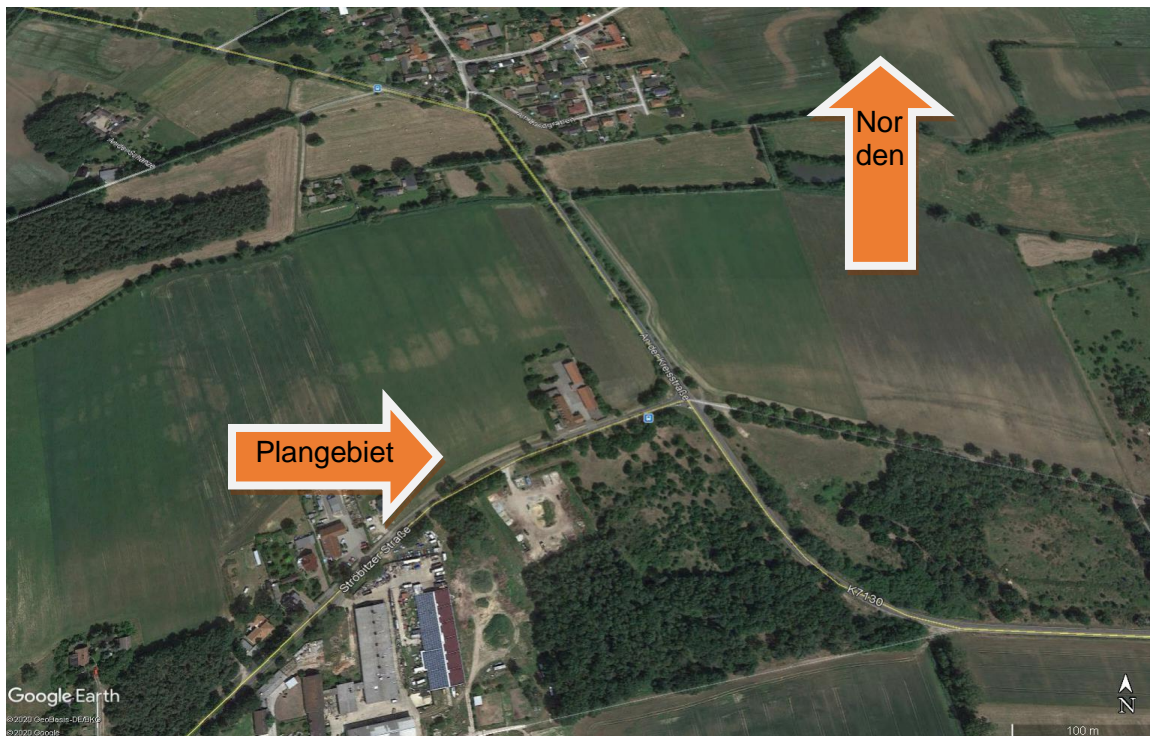
1. Einordnung des Vorhabens

1.1. Geografische Einordnung

Gemarkung:	Kolkwitz
Flur:	7
Flurstücke:	178
Flächengröße:	ca. 10.000 m²

Das Plangebiet liegt unmittelbar zwischen zwei Siedlungsflächen der Gemeinde Kolkwitz im OT Kolkwitz, unmittelbar an der öffentlichen Gemeindestraße „Ströbitzer Straße“.

Der Geltungsbereich wird begrenzt im Osten und Westen durch benachbarte Wohn- bzw. Gewerbegrundstücke im Norden durch Flächen für die Landwirtschaft und im Süden durch die Ströbitzer Straße.



Quelle: bb-viewer.geobasis-bb.de



westliche Grundstücksgrenze des Plangebietes mit angrenzendem Einfamilienhaus



Östliche Grundstücksgrenze mit einem gemischt genutzten Grundstück (Wohnen + Gewerbe) und südliche Begrenzung durch die Ströbitzer Straße

1.2. Einordnung in die Umgebung

Die Bebauungssituation entlang der Ströbitzer Straße ist von teilweise ein- bis zwei geschossigen Wohnhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss und unterschiedlichen Gestaltungsformen vom Bungalow bis zur Stadtvilla sowie dem klassischen Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach geprägt.

Auch sind teilweise gewerblich genutzte Grundstücke in der vorhandenen angrenzenden Siedlungsbebauung anzutreffen.

Hinsichtlich der vorherrschenden Dachlandschaft sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet das traditionelle Satteldach und im Rahmen der jüngsten Bebauung im Westen auch das Walmdach als Gestaltungselement anzutreffen.

Des Weiteren befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Baustoff- und Entsorgungsplatz und ein Pferdehof sowie im Osten an das Plangebiet angrenzend ein neben der vorhandenen Wohnnutzung auch ein gewerblich genutztes Grundstück der Firma ZAKEL (Mietpark).

Südlich grenzt die Ströbitzer Straße mit parallel dazu verlaufendem Radweg an das Plangebiet.

1.3 Bisherige und derzeitige Nutzungsstrukturen

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine baulichen Nutzungsinhalte. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

2. Planungsgegenstand

2.1. Planungsanlass

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt mit dem eingeleiteten Planverfahren sein Grundstück zur Ansiedlung von Einfamilienhäusern zur Verfügung zu stellen.

In der Gemeinde Kolkwitz besteht eine starke Nachfrage nach bebaubaren Wohngrundstücken. Dieser Sachverhalt wird durch die unmittelbare Nähe zur Stadt Cottbus und der guten Verkehrsanbindung noch stark begünstigt.

Der Nachfrage soll unter anderem auch durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, Rechnung getragen werden können (§ 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in das beschleunigte Verfahren).

Um die Fläche und das geplante Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Gemeinde verwirklichen und entwickeln zu können, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Für das Vorhaben soll Baurecht auf der Grundlage eines „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ nach § 13 b BauGB geschaffen werden.

Die Initiative zur Aufstellung liegt beim Investor.

Der B-Plan wird zum Zweck der Schaffung von Wohngrundstücken zur Errichtung von Einfamilienhäusern aufgestellt. Die geplante Bebauung soll sich an die ortstypischen Gegebenheiten orientieren und landschaftsverträglich eingeordnet werden.

Durch geplante Pflanzungen im Übergang zum nördlichen freien Landschaftsraum wird ein landschaftsbildgerechter Übergang gewährleistet. Die notwendige Versiegelung im Plangebiet wird auf ein notwendiges Mindestmaß begrenzt.

Die Planungsabsicht wird von der Gemeinde mitgetragen und steht im Einklang mit den Entwicklungszielen für das Gemeindegebiet.

2.2 Planungsziele

- Schaffung von Baugrundstücken Wohnen (Nachverdichtung Baufläche innerhalb der Ortslage beidseitig angrenzend an vorhandene Innenbereichsflächen als Lückenschließung)
- Sicherung der Erschließung (Zufahrt, technische Ver- und Entsorgung)
- planungsrechtliche, bauordnungsrechtliche und naturschutzrechtliche Regulierung unter Behandlung aller Belange

2.3 Planungsinstrument

Unter bestimmten Voraussetzungen ist es zulässig, die im BauGB gebotenen Verfahrenserleichterungen (§ 13 B BauGB) für die Bauleitplanung zu nutzen.

- Das Vorhaben soll einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum Rechnung tragen.
- Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmeter, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31.12. 2021 zu fassen.
- Die Aufstellung des Planes erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan der nach § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren- gemäß § 13a Abs. 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Bei der Planaufstellung wird verzichtet auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB.

2.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation/ Grundlagen

2.3.1 Landesplanung

Bauleitpläne sind den Zielen der Landesplanung anzupassen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235)
- Landesentwicklung Berlin- Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat die bisher geltenden Regelungen des LEP B-B abgelöst.

Grundsätzlich ist die Entwicklung neuer Siedlungsflächen im gesamten Gemeindegebiet möglich, soweit die Flächen

- an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (Z 5.2 und Z 5.3 LEP HR),
- es nicht zur Erweiterung von Splittersiedlungen kommt (Z 5.4 LEP HR) und
- der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt wird (Z 6.2 LEP HR)

Die Gemeinde Kolkwitz gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsentwicklung (Z 5.6 LEP HR). In diesen Gemeinden ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen nach Z 5.5 LEP HR möglich, d.h.:

- Quantitativ unbegrenzt ist die Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung möglich (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB).
- Neben diesen Möglichkeiten der Innenentwicklung können neue Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklungsoption geplant werden.
- Die Eigenentwicklungsoption beträgt 1 ha / 1000 EW und gilt für einen Zeitraum von 10 Jahren. Für die Gemeinde Kolkwitz beträgt die Eigenentwicklungsoption 9,2 ha.

Da die vorgesehene Planung Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet hat und außerhalb des Freiraumverbundes liegt, stehen die Ziele Z 5.2, Z 5.3, Z 5.4 und Z 6.2 LEP HR der Planungsabsicht nicht entgegen.

Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich unter raumordnerischen Gesichtspunkten um einen Fall der Innenentwicklung. Eine Anrechnung auf die der Gemeinde nach Z 5.5 LEP HR zustehenden Eigenentwicklungsoptionen erfolgt in dem konkreten Fall nicht.

Die Ziele der Landesplanung werden eingehalten.

Das Planungsvorhaben befindet sich innerhalb von vorhandenen Siedlungsflächen des OT Kolkwitzes in der Gemeinde Kolkwitz.

2.3.2 Regionalplanung

Die Regionalplanung liegt in der Planungsregion Lausitz Spreewald.
Die entsprechenden regionalen Regionalpläne sind zu beachten:

- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“, veröffentlicht am 26. August 1998 im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 33
- Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz Spreewald vom 20.11.2014

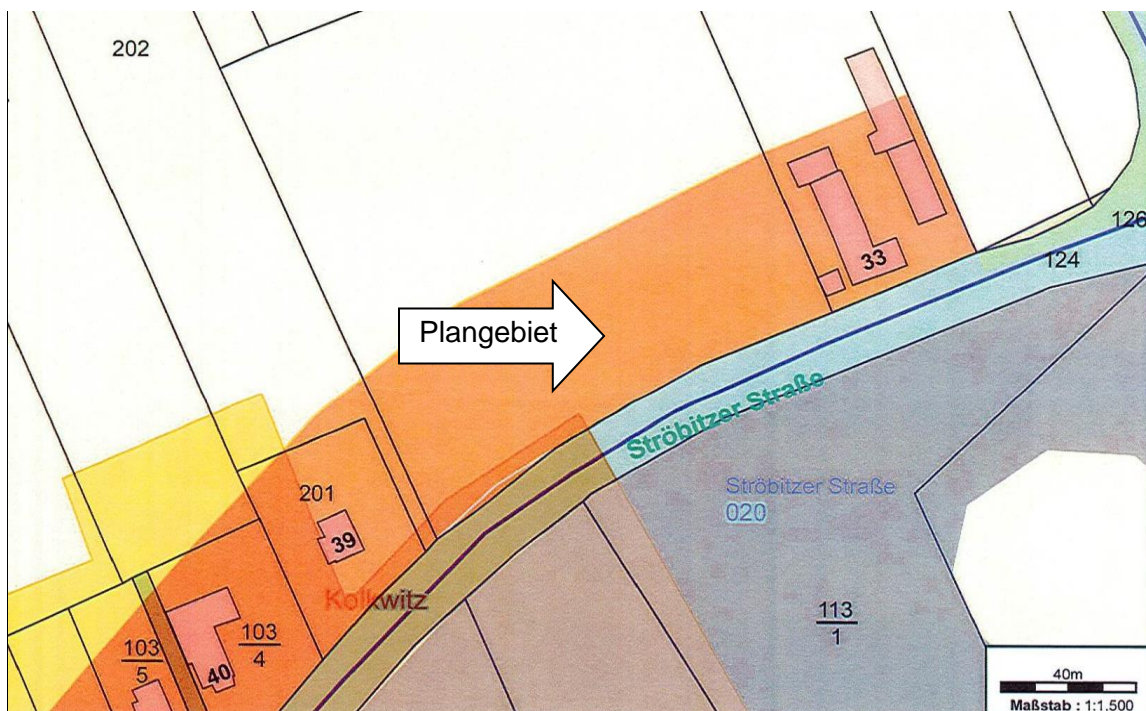
2.3.3 Nachbargemeinden

Bestehende Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden nach heutiger Kenntnis der Gemeinde durch die beabsichtigte Planungsabsicht nicht berührt.

2.3.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation in der Gemeinde Kolkwitz

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche liegt in der Ortslage Kolkwitz der Gemeinde Kolkwitz zugehörig und

- ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.



- *es gibt keine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung*
- es liegt kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor

Für eine verträgliche Siedlungsentwicklung muss die Lückenschließung im Innenbereich Priorität vor der Ausweisung und Entwicklung neuen Bauflächen außerhalb des Siedlungsbereiches besitzen.

Sonstige Planungen und Vorhaben sowie formelle Planungen, die zu beachten wären, sind zum derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt.

2.3.5 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege

Da es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan um einen Bebauungsplan gemäß den Vorschriften nach § 13 BauGB handelt, wird auf eine Umweltprüfung verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit unterliegt die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach Bundesnaturschutzgesetz.

Gem. § 44 Abs. 1 Pkt. 2 BNatSchG sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten der Avi-Fauna zu beachten.

Auf Grundlage von § 44 Abs. 5 Pkt. 2 BNatSchG werden unvermeidbare Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tierarten durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen neu geschaffen.

Pro 100 m² versiegelte Fläche auf den Baugrundstücken, ist 1 Laubbaum als Straßenbegleitgrün zur Privatstraße zu pflanzen. Dadurch wird die Entfaltung einer Allee als ökologisches Gestaltungselement wie auch als Entwicklung zur Ruhestätte für wildlebende Tierarten gefördert.

Weiterhin wird im Zuge der Ansiedlung im Geltungsbereich an der nördlichen Grenze zum freien Landschaftsraum die Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke ohne Einfriedung zum freien Landschaftsraum geplant. Diese Gehölzpflanzungen schaffen mit zunehmender Entwicklung Gebüsche für die Fortpflanzung der Avi-Fauna.

Die Maßnahmen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen Gemeinde und Investor.

2.3.6 Sonstige Belange

Denkmalpflegerische Belange

Im Rahmen der durchzuführenden Trägerbeteiligung nach § 4 BauGB werden die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Denkmalpflege sowie Bodendenkmalpflege) beteiligt.

Einzeldenkmale sind im Plangebiet **nicht** vorhanden.

Belange des Brandschutzes

Die brandschutztechnischen Belange sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu behandeln bzw. nachzuweisen.

Die Errichtung der geplanten Wohngebäude, baulichen Anlagen und Freianlagen erfolgen nach den Regelungen der BbgBO.

Die Beteiligung der Brandschutzdienststelle des Landkreises SPN erfolgt im Rahmen der Trägerbeteiligung zu Planentwurf.

Belange des Arbeitsschutzes

Das Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu beteiligen. Planungsrechtlich sind diese Belange nach derzeitigem Kenntnisstand nicht relevant.

Belange der Kampfmittelbeseitigung/ Fundmunition

Der Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst wird im Planverfahren beteiligt.

Bergbauliche Belange

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) und die LMBV mbH werden im Planverfahren beteiligt.

Geologie:

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) und die LMBV mbH wird im Planverfahren beteiligt.

Darüberhinausgehende Belange

Das Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung wird im Planverfahren beteiligt.

Hinweis zur Handhabung von rechtlichen Belangen und Inhalten aus Stellungnahmen zum Beteiligungsverfahren:

In der Begründung sollen Planungsziele und Festsetzungen nachvollziehbar erläutert werden. Gegenstand des Beteiligungsverfahrens nach § 4 BauGB soll die Prüfung der Planfassung dahingehend sein, dass die Planinhalte mit allen berührten fachlichen Belangen in Einklang zu bringen sind.

Die Berücksichtigung der durchzuführenden Beteiligung wird in der Planbegründung dargestellt und dokumentiert.

3. Vorhaben- und Erschließungsplan **Aussagen zum Erschließungsgrad des Plangebietes**

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist mit dem Geltungsbereich des VBP identisch.

Die Ver- und Entsorgungsunternehmen werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 BauGB einbezogen.

Verkehrstechnische Erschließung

Fließender Verkehr

Die Belange von Bundes- und Landstraßen sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Die öffentliche Zufahrt zum Plangebiet ist über die Ströbitzer Straße und weiterführend durch die neu zu errichtenden privaten Erschließungsstraßen für die Grundstücke in 2. bzw. 3. Reihe geplant.

Ruhender Verkehr

Notwendige Stellplatzanlagen sind auf den privaten Grundstücken zu errichten und nachzuweisen.

Eine zusätzliche Nutzung der privaten Verkehrsflächen für die Bereitstellung von Stellplätzen ist nicht zulässig.

Trinkwasserversorgung

Seitens des zuständigen Versorgers wurden folgende Aussagen getätigt:

Auf dem Flurstück 178 verläuft eine Trinkwasserleitung 250 AZ in einem Abstand von 7 m etwa parallel zur südlichen Grundstücksgrenze. Nach § 8 Absatz 1 der „Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ besteht Duldungspflicht.

Ein Überlagern bzw. Überbauen der Leitung ist grundsätzlich nicht zulässig.

Bauwerke sind gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 400-1 „Technische Regeln Wasserverteilstellenanlagen (TRWV), Teil 1 Planung“ vom Februar 2015 mindestens in einem Abstand von 3 m zu diesen Leitungen zu errichten. Dies betrifft auch die Errichtung von Garagen, Terrassen, Carports, massiven Zaunanlagen, Mauern, Erdwällen, Regenwasserspeichern u..ä. Einfache Zaunanlagen dürfen nicht direkt auf die Leitungen gesetzt werden (Abstand der Zaunanlage bzw. -pfeiler mindestens 1m).

Bei Pflanzungen im Bereich von Leitung ist das DVGW-Regelwerk, Hinweis GW 125, und das gleichlautende DWA-Merkblatt DWA-M 162 („Bäume, unterirdische

Leitungen und Kanäle“) vom Februar 2013 und bei Neupflanzungen das DWGW-Regelwerk, Hinweis 125 („Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“) vom März 1989 zu beachten.

Das Hinweisblatt GW 125 mit Stand März 1989 weist für geplante Baumpflanzungen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m von der Stammachse zur Außenhaut der Ver- bzw. Entsorgungsanlage aus.

Eine Nutzung als Gartenland bzw. das Anlegen einer Grünfläche im Bereich der Leitungen sind möglich.

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet kann ausgehend von der Trinkwasserleitung 250 AZ, gesichert werden.

Es sind Sticleitungen in die Erschließungsstraßen zu legen, von denen dann die straßenbegleitenden Hausanschlussleitungen abzweigen.

Auch die straßenbegleitenden Grundstücke sollen über die Stichstraße mit Trinkwasser versorgt werden. Für die Verlegung der Versorgungsleitungen in der privaten Straße ist die Zustimmung der Eigentümer erforderlich.

Der Trinkwasserdruck für das Baugebiet beträgt 4,15 bar - 5,15 bar. Die Druckangabe des Versorgers bezieht sich auf den Hausanschluss bei Nulldurchfluss und Geländehöhe.

Die trinkwasserseitige Erschließung des Baugebiets muss durch die LWG erfolgen.

Gegenwärtig ist die Maßnahme nicht im Investitionsplan der LWG eingeordnet.

Durch den Investor ist eine Information, zu welchem Zeitpunkt die Trinkwasserversorgung des Baugebiets zu sichern ist, an die LWG zu richten.

Als Voraussetzung zur Auslösung der Planung sind rechtzeitig die Trinkwasseranträge (pro Grundstück ein Antrag) an die LWG zu übergeben.

Auf der Basis dieser Trinkwasseranträge ist eine Vereinbarung zur Planung, Durchführung und Finanzierung der Trinkwasseranlage zwischen der LWG und dem Investor abzuschließen.

Schmutzwasserableitung

Gemäß der nach § 66 (1) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) bestehenden Abwasserbeseitigungspflicht ist das auf den Flächen im Satzungsgebiet anfallende Abwasser ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu beseitigen.

Die Schmutzwasserableitung kann über die Schmutzwasserdruckleitung DN 300 in der Ströbitzer Straße gesichert werden.

Auf der Basis der einzureichenden Abwasseranträge errichtet und betreibt die LWG zwei Druckentwässerungsanschlüsse nahe der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße. Diese stellen den Übergabepunkt zwischen der öffentlichen Schmutzwasseranlage in der Ströbitzer Straße und den beiden Grundstücksabwasseranlagen in den Erschließungsstraßen dar.

In den Privatstraßen sind vom Investor als Bestandteil der Grundstücksabwasseranlage die Zuleitungskanäle (Freispiegelkanäle) bis zu den Pumpwerken herzustellen.

Die Herstellung der Druckentwässerungen und die Einleitung von Schmutzwasser ins öffentliche Netz sind zu beantragen.

Durch den Investor ist eine Information, zu welchem Zeitpunkt die Schmutzwasserableitung des Baugebiets zu sichern ist, an die LWG zu richten.

Als Voraussetzung zur Auslösung der Planung der Pumpwerke sind rechtzeitig die Abwasseranträge (pro Grundstück ein Antrag) an die LWG zu übergeben.

Entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde Kolkwitz ist pro Grundstück ein einmaliger Anschlussbeitrag zu entrichten.

Niederschlagswasser

Gemäß der nach § 66 (2) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) bestehenden Abwasserbeseitigungspflicht sind die Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten oder Nutzer der Grundstücke zur Beseitigung von Niederschlagswassers verpflichtet.

Das auf den Grundstücken anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser befestigter Flächen ist gemäß § 54 (4) BbgWG ohne Beeinträchtigung von Nutzungen auf Nachbargrundstücken und Verkehrsflächen vor Ort, vorzugsweise über die belebte Bodenzone, zu versickern. Dies gilt ausdrücklich auch für die geplanten Erschließungsstraßen.

Zur Verminderung der abfließenden Niederschlagsmengen und Gewährleistung einer großflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone sollten auf dem Grundstück möglichst wasserdurchlässige Befestigungsarten gewählt und die zu befestigenden Flächen auf das notwendige Mindestmaß begrenzt werden.

Niederschlagswasserversickerungsanlagen sind unter Beachtung der Baugrundverhältnisse und des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 ausreichend groß zu bemessen.

Löschwasser

Im Löschbereich ist aus den Wasserverteilungsanlagen Löschwasser für den Grundschutz in Höhe von 96 m³/h für mindestens 2 Stunden verfügbar.

Gas/ Wärmeversorgung

Unmittelbar vor dem Plangebiet parallel zur Ströbitzer Straße verläuft eine Gasleitung. Der Anschluss an das öffentliche Netz des zuständigen Gasversorgers ist im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 BauGB zu prüfen.

Versorgungsleitungen innerhalb der geplanten privaten Verkehrsflächen vom Anschlusspunkt Ströbitzer Straße bis zu den Hausanschlüssen sind bei Bedarf neu herzustellen. Die Kostenübernahme erfolgt über den Vorhabenträger.

Die alternative Versorgung des Plangebietes mit Wärme und Wasserversorgungsanlagen mittels erneuerbarer Energien ist zulässig.

Elektroenergieversorgung

Der Anschluss an das öffentliche Netz - MitNetz – Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH – ist geplant.

Versorgungsleitungen innerhalb der geplanten privaten Verkehrsflächen vom Anschlusspunkt Ströbitzer Straße bis zu den Hausanschlüssen ist bei Bedarf neu herzustellen. Die Kostenübernahme erfolgt über den Vorhabenträger.

Die ergänzende Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie mittels erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik) ist zulässig.

Kommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Netz Telefon/ Internet der Telekom ist geplant. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Versorgungsleitungen innerhalb der geplanten privaten Verkehrsflächen vom Anschlusspunkt Ströbitzer Straße bis zu den Hausanschlüssen sind bei Bedarf neu herzustellen. Die Kostenübernahme erfolgt über den Vorhabenträger.

Abfallentsorgung

Entsorgungsverträge sind über das zuständige Entsorgungsunternehmen abzuschließen.

Die Ausbildung der Zufahrt ist gemäß der Vorgaben des zuständigen Entsorgungsunternehmens im bauordnungsrechtlichen Verfahren/ Einzelgenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

4. Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen mit Begründung (soweit notwendig) stellen Erläuterungen zum Verständnis in der Handhabung dar und dienen der Umsetzung des geplanten Bebauungskonzeptes.

Kursiv gehaltene Textteile beinhalten die Begründung.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemein zulässig im Allgemeinem Wohngebiet sind:

- Wohngebäude

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird durch die Planungsinhalte und -ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestimmt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Nutzungsschablone auf der Planzeichnung festgesetzt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung an Hand der zulässigen Vollgeschosse, der Firsthöhe und der zulässigen GRZ lehnt sich an die vorhandene Umgebungsbebauung der Ströbitzer Straße an.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Bauweise orientieren sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung der Ströbitzer Straße.

4.4 Verkehrsflächen

Die festgesetzte Verkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche festgesetzt und dient zur Erschließung der Grundstücke in der 2. und 3. Reihe als

- Fahrfläche/ Grundstückszufahrt/ Feuerwehrezufahrt
- 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.

Die für die Erschließung notwendige Erschließungsstraße soll als private Verkehrsfläche im Eigentum der zukünftigen Erwerber der vorgenannten Wohngebietsbebauung verbleiben.

Eine öffentliche Widmung ist nicht vorgesehen.

Die Nutzung durch Besucher bzw. durch den notwendigen Erschließungsverkehr (Ver- und Entsorgung z. Bsp. Abfall) sowie für Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr ist ausdrücklich zulässig.

Die Unzulässigkeit von Stellplätzen innerhalb der Erschließungsstraße wurde festgesetzt, da die vorhandenen Grundstücksgrößen ausreichend Platz zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken bieten.

4.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das anfallende Regenwasser der befestigten Flächen und Gebäude im Wohngebiet ist auf den Grundstücken des Anfalls zu versickern.

Gemäß der nach § 66 (2) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) bestehenden Abwasserbeseitigungspflicht sind die Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten oder Nutzer der Grundstücke zur Beseitigung von Niederschlagswassers verpflichtet.

Die vorhandenen Grundstücksgrößen lassen eine Versickerung auf den Grundstücken zu. Der Nachweis bzw. die Eignung des Bodens sind durch Vorlage eines Baugrundgutachtens und ggf. erforderlichen rechnerischen Nachweisen im weiterführenden bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

5. Begründung bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Dachformen

Innerhalb des Plangebietes sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Garagen, Carports und Nebengebäude können auch mit Flach- oder Pultdächern errichtet werden.

Diese Festsetzung wurde getroffen, um die in der Umgebungsbebauung anzutreffenden Dachlandschaften auch im Plangebiet weiterzuführen und somit das Erscheinungsbild abzurunden bzw. dem Einfügungsgebot Rechnung zu tragen.

5.2. Fassade

Zulässig sind Putz- oder Klinkerfassaden.

Diese Festsetzung wurde ebenfalls getroffen, um die in der Umgebungsbebauung anzutreffenden Fassaden auch im Plangebiet errichten zu können und somit das Erscheinungsbild abzurunden bzw. dem Einfügungsgebot Rechnung zu tragen. Darüber hinaus sollen Fassaden aus Kunststoff oder ähnlichen untypischen Materialien ausgeschlossen werden.

6. Begründung grünordnerische Festsetzungen

- 6.1.** je 100 m² versiegelte Fläche auf den Baugrundstücken, ist 1 Laubbaum als Straßenbegleitgrün zur Privatstraße zu pflanzen.
- 6.2.** auf der nördlichen Maßnahmefläche ist eine 5m breite, freiwachsende Hecke gemäß beigefügter Pflanzliste ohne Einfriedung zur offenen Landschaft anzulegen.

*Gem. § 44 Abs. 1 Pkt. 2 BNatSchG sind artenschutzrechtliche Verbots-
tatbestände in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten der Avi-Fauna zu beachten.
Auf Grundlage von § 44 Abs. 5 Pkt. 2 BNatSchG werden unvermeidbare
Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tierarten
durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen neu geschaffen.*

Hauptartenliste für Ersatz- und Ausgleichspflanzungen

1. Laubbäume und -sträucher für freiwachsende Hecken

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Eß-Kastanie	<i>Castanea sativa</i>
Gemeine Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotblühende Roßkastanie	<i>Aesculus carnea</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Europäische Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Graugrüne Rose	<i>Rosa dumalis</i>

Rauhblättrige Rose	<i>Rosa jundzillii</i>
Rotblättrige Rose	<i>Rosa glauca</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>

2. Straßenbäume

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Eßbare Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i> "Edulis"
Gemeine Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Nelken-Kirsche	<i>Prunus serrulata</i> „Kanzan“
Säulen-Kirsche	<i>Prunus serrulata</i> „Amanogawa“
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer“
Kleinkronige Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> „Rancho“

3. Obstbäume

Apfel	„Baumanns Renette“ „Boikenapfel“ „Boskoop“ „Cox Orange“ „Croncels“ „Danzinger Kantapfel“ „Goldparmäne“ „Grahams Jubiläum“ „Graue Renette“ „Gravensteiner“ „Hasenkopf“ „Jakob Lebel“ „James Grieve“ „Jonathan“ „Kaiser Wilhelm“ „Landsberger Renette“ „Ontario“ „Weißer Klarapfel“ „Zitronenapfel“
Birne	„Alexander Lucas“ „Butterbirne“ „Clapps Liebling“ „Gute Graue“ „Gute Luise“ „Williams Christ“ „Zuckerbirne“ „Pastorenbirne“

Süßkirsche	„Kassins Frühe“ „Große Schwarze Knorpelkirsche“ „Büttners Rote Knorpelkirsche“ „Burlat“ „Große Prinzessinkirsche“ „Schneiders Späte Knorpelkirsche“ „Hedelfinger Riesenkirsche“ „Teickners Schwarze Herzkirsche“
Sauerkirsche	„Köröser Weichsel“ „Ludwigs Frühe“ „Morellenfeuer“ „Rote Maikirsche“ „Schattenmorelle“
Pflaume	Hauszwetsche „Anna Späth“ „Große Grüne Reneklode“ „Bühler Frühzwetsche“ „Kirkes Pflaume“ „Königin Viktoria“ „Mirabelle von Nancy“ „Ontariopflaume“ „President“ „Wangenheims Frühzwetsche“ „Spilling“

Größe und Qualität der Pflanzen

Die Straßenbäume haben die Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Drahtballierung und einen Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm.

Die Laubbäume in der Hecke haben die Qualität verpflanzte Heister, ohne Ballen, und eine Größe von 150 - 200 cm und einen Stammumfang ab 6 cm.

Die Laubsträucher in der Hecke haben die Qualität verpflanzter Strauch, sind wurzelnackt und haben 3 bis 4 Triebe.

Pflegezeitraum für die Pflanzungen

Die Straßenbäume sind mindestens 4 Jahre zu pflegen und bei Verlusten sind diese entsprechend der gepflanzten Bbaumart zu ersetzen.

Die Pflanzungen der Bäume und Sträucher in der Hecke sind mindestens 3 Jahre zu pflegen und bei Verlusten sind diese entsprechend der gepflanzten Arten zu ersetzen.

Diese Maßnahmen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen Gemeinde und Investor.

7. Plandokument- Verfahrensvermerke

Die notwendigen Verfahrensvermerke werden aus Gründen einer nachhaltigen Planungsarbeit nur auf dem endgültigen Satzungsdocument vorgenommen

8. Durchführungsvertrag

Auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB ist die die Umsetzung des Vorhabens, zu welchem der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Zulässigkeit begründet, zwischen der zuständigen Gemeinde und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zu schließen. Der Durchführungsvertrag muss spätestens bis zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB vorliegen.