



Baufeld (BF) 1	
Wohnen	
FH 9,5 m	SD &WD
o	GRZ 0,4

Baufeld (BF) 2	
Abstellen Technik	
FH 8,5 m	SD
o	GRZ 0,4

Baufeld (BF) 3	
Lager, Verarbeitung, Vermarktung, Sozial- und Aufenthaltsräume für Saisonarbeiter	
FH 6,5 m	SD &PD
o	GRZ 0,4

PLANZEICHENERKLÄRUNG (nach PlanZV)	
Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 2 BauNVO)	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22f BauNVO)
WS Kleinsiedlungsgebiete	Baugrenze o offene Bauweise
Füllschema/ Erklärung der Nutzungsschablone	Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
Baufeld Nummer	Flächen für die Landwirtschaft
Geplante Nutzung	Verkehrsfächen: (§ 9 Abs. 1 Nr 11 BauGB)
Firsthöhe	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,4
Dachform	Firsthöhe als Höchstmaß über dem Höhenbezugspunkt
Bauweise	Grundflächenzahl
Grundflächenzahl	
Firsthöhe	

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

In dem Kleinsiedlungsgebiet WS sind gemäß § 2 Abs. 2 BauNVO Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe sowie der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Ausnahmen gemäß § 2 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Grundflächenzahl
Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 S. 1 und § 19 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist auf 0,4 begrenzt.

Eine Überschreitung durch Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um den Faktor 50 von 100 ist zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 S. 1 und § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen ist über die Firsthöhe (FH), den höchsten Punkt des Daches (Dachfirst), definiert.

Die Firsthöhe ist im Baufeld 1 auf maximal 9 m über der mittleren Geländeoberkante (GOK) festgesetzt.
Die Firsthöhe ist im Baufeld 2 auf maximal 8,5 m über der mittleren Geländeoberkante (GOK) festgesetzt.
Die Firsthöhe ist im Baufeld 3 auf maximal 6,5 m über der mittleren Geländeoberkante (GOK) festgesetzt.

Die festgesetzte Höhe darf ausnahmsweise für im Zusammenhang mit der Gebäudenutzung stehende, untergeordnete technische An- und Aufbauten, wie Lüftungs-, solarthermische- und Photovoltaikanlagen überschritten werden. Die Gesamthöhe der Anlage darf dabei 1,50 m nicht überschreiten. Die Anlagen müssen im gleichen Maße ihrer Höhe vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut abrücken.

Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe wird die mittlere Geländeoberkante (GOK) mit 66,44 m über NN festgesetzt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
3.1 Bauweise
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Für das Kleinsiedlungsgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Abstandsflächen nach Landesrecht (vgl. § 6 BbgBO) sind zu berücksichtigen.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Treppen oder Dachüberstände bis zu einer Länge von 1,2 m überschritten werden. Balkone, Loggien oder Wintergärten sind von dieser Ausnahme ausgenommen.

Garagen/Stellplätze und Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Hofflächen, Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten und dürfen nur in dem Maß versiegelt werden, wie ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß auf diesen zurückzuhalten und zu versickern oder einer Nutzung zuzuführen (vgl. § 54 Abs. 4 S. 1 BbgWG).

4. Dächer
In dem Baufeld 1 sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
In dem Baufeld 2 sind nur Satteldächer zulässig.
In dem Baufeld 3 sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig.

5. Flächen für die Landwirtschaft
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Es werden Flächen festgesetzt, auf denen landwirtschaftliche Nutzungen zu konzentrieren und die von Bebauung freizuhalten sind. Gemäß § 201 BauGB sind auf diesen Flächen Nutzungen im Zusammenhang mit Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, gartenbaulicher Erzeugung, Erwerbsobstbau, Weinbau, berufsmäßige Imkerei und berufsmäßige Binnenfischerei zulässig.

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen und eine Grundfläche von 150 m² nicht überschreiten, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

6. Verkehrsflächen
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur inneren Erschließung des Plangebiets werden private Verkehrsflächen festgesetzt.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht festgesetzt. Fahrzeuge sind auf den Baugrundstücken in entsprechenden baulichen Anlagen und auf zugehörigen Flächen unterzubringen. Stellplätze sind dabei in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten und dürfen nur in dem Maß versiegelt werden, wie ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert.

7. Grünordnerische Festsetzungen
Maßnahme M1 - Obstgehölzpflanzungen auf der Intensivgraslandfläche
Zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft und das Landschaftsbild, für den Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere werden für den Geltungsbereich innerhalb der privaten Grundstücksfläche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Im Zusammenhang mit den bestehenden Streuobstflächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen, sind weitere 20 Obstbäume in regionalen Sorten in der gehölzfreien Wiesenfläche zu pflanzen. Mit der Neupflanzung wird die Lebensraumvielfalt innerhalb des Lebensraumes Streuobst entscheidend erhöht und die bestehenden Flächen miteinander verbunden.

Diese sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen, bei Verlust nachzupflanzen. Damit wird eine Aufwertung der landwirtschaftlichen Grünlandfläche im Baugebiet erreicht. Die Pflanzungen sind unter Berücksichtigung des Bestandes art- und standortgerecht gemäß der Pflanzliste anzulegen.

- Hinweise**
- | | |
|---|---|
| Pflanzliste | Liste 4 - Obstbäume in regionalen Sorten |
| Liste 1 - Strauchgehölze für Hecken | Rinensorten |
| Weißdorn (Crataegus monogyna) | Alexander Lucas |
| Kornelkirsche (Cornus mas) | Bergamotte |
| Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) | Blutbirne |
| Haselnuss (Corylus avellana) | Bosc's Flaschenbirne |
| Schlehe (Prunus spinosa) | Bristol Cross |
| Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum) | Bunte Julibirne |
| Rote Johannisbeere (Ribes rubrum) | Clairgeou |
| Stachelbeere (Ribes uva-crispa) | Clapps Liebling |
| Hundsrose (Rosa canina) | Concorde |
| Schottische Zaunrose (Rosa rubiginosa) | Conference |
| Himbeere (Rubus idaeus) | Frühe von Trévoux |
| Brombeere (Rubus fruticosus ssp.) | Geller's Butterbirne |
| Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) | Graf Dietrich |
| Sauerdorn (Berberis vulgaris) | Gräfin von Paris |
| Liste 2 - Laubbäume | Gute Graue |
| Klein- und Mittelgroßkronige Arten | Gute Louise |
| Mehlbeere Sorbus aria | Köstliche von Charneu |
| Eberesche - Sorbus aucuparia | Nordhäuser Winterforelle |
| Gewöhnliche Birke - Betula pendula | Pastorenbirne |
| Feldahorn i.S. Acer campestre | Rote Williams Christ |
| Birne i.S. - Pyrus | Petersbirne |
| Weißdorn - Crataegus laevigata i.S. | Vereinsdechantsbirne |
| Apfel i.S. Malus Hybriden | Kirschen / Pflaumen i.S. - Prunus |
| Späth - Erle - Alnus x spaelii | Pflaumen / Zwetschgen |
| Großkronige Arten | Bühler Frühzwetsche |
| Sommereiche - Quercus robur | Graf Althanns Reneklade |
| Winterliche Quercus petraea | Hauszwetsche „Schüfer |
| Sommerlinde Tilia platyphyllos | Hauszwetsche „Wolff |
| Winterlinde Tilia cordata | Hauszwetsche „Königin Victoria“ |
| Liste 3 - Obstbäume in regionalen Sorten | Oullins Reneklade |
| Apfelsorten | Wangenheims Frühzwetsche |
| Alliänder Pfannkuchenapfel | Mirabelle von Nancy |
| Auralia | Sauerkirschen |
| Bolkenapfel | Fanal |
| Bretbacher Gewürzapfel | Ostheimer Weichsel |
| Boskoop | Spanische Glas |
| Carola | Heimanns Rubinweichsel |
| Champagnerrenette | Süßkirschen |
| Cox Orangerennette | Badebomer Schwarze Knorpel |
| Danziger Kantapfel | Büttners Rote Knorpelkirsche |
| Goldrenette Freiherr von Berlepsch | Dänissens Gelbe Knorpelkirsche |
| Gravensteiner | Farnstädter Schwarze |
| Jakob Fischer | Große Schwarze Knorpelkirsche |
| Jakob Lebel | Hedelfinger Riesenkirsche |
| Kaiser Wilhelm | Knauffs Schwarze |
| Pommerscher Krummstiel | Maibagreau |
| Rheinischer Bahnapfel | Schneiders Spöte Knorpelkirsche |
| Roter Boskoop | |
| Schöner von Hermhut | |
| Weißer Klarapfel | |

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeindevertreteritzung der Gemeinde Kolkwitz/Golkojce am 12.09.2023 mit der Beschlussnummer 061/23. Der Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Kolkwitz/Golkojce Nr. bekannt gemacht.

Kolkwitz/Golkojce, den
Unterschrift

Abfrage der Ziele der Raumordnung
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 12 Abs. 1 des Gesetzes zum Landesplanungsvertrag mit Schreiben vom 30.01.2024 beteiligt worden. Die Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 23.02.2024 mitgeteilt.

Kolkwitz/Golkojce, den
Unterschrift

Änderung des Geltungsbereichs
Die Gemeindevertreteritzung der Gemeinde Kolkwitz/Golkojce hat in ihrer Sitzung am 28.05.2024 die Änderung des Geltungsbereichs beschlossen

Kolkwitz/Golkojce, den
Unterschrift

Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertreteritzung der Gemeinde Kolkwitz/Golkojce hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden. Die Gemeindevertreteritzung der Gemeinde Kolkwitz/Golkojce hat in ihrer Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hofbrennerei Zubiks, Außenstelle Glinzig“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzungsbeschluss und die Begründung, den Umweltbericht und den Artenschutzfachbeitrag sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan gebilligt.

Kolkwitz/Golkojce, den
Unterschrift

Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am zur Genehmigung beim Landkreis Spree-Neiße eingereicht und am genehmigt.

Kolkwitz/Golkojce, den
Unterschrift

Bekanntmachungsvermerk
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Hofbrennerei Zubiks, Außenstelle Glinzig“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann, sind am im Amtsblatt Nr. der Gemeinde Kolkwitz/Golkojce ortsüblich bekannt gemacht worden und damit in Kraft getreten.

Kolkwitz/Golkojce, den
Unterschrift

Ausfertigungsvermerk
Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hofbrennerei Zubiks, Außenstelle Glinzig“ wird hiermit ausgefertigt.

Kolkwitz/Golkojce, den
Unterschrift

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und PlöÙze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Kolkwitz/Golkojce, den
Unterschrift

PLANGEBER:	Gemeinde Kolkwitz Berliner Str.19 03099 Kolkwitz		
VORHABENTRÄGERIN:	Familie Zubiks Zur Koselmühle 62 03099 Kolkwitz		
PLANVERFASSER:	kollektiv stadtsucht GmbH Rudolf-Breitscheid-StraÙe 72 03046 Cottbus kollektiv stadtsucht		
PROJEKT:	vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hofbrennerei Zubiks, Außenstelle Glinzig“ VORENTWURF		
Gemeinde:	Kolkwitz (Golkojce)	Höhenbezugssystem:	DHHN2016
Gemarkung:	Glinzig	Plangröße	1170 x 604 mm
Flur:	02	Bearbeitung:	Lucas Opitz, Hanna Zeißig
Flurstücke	tlw. 31, 32, 33, 34/2 und 35/2	Zeichnung:	Rebar Salah
Geltungsbereich	1,15 ha	Planummer:	01
Maßstab	1:500	Datum:	13.06.2024