

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / KENNZEICHNUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017, BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Art. 2 G.v. 08.08.2020 I 1728

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 44])

KATASTERRECHTLICHE BESCHEINIGUNG

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

Cottbus, (Siegel)
.....
Unterschrift

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wiesen- und Teichlandschaft Kolkwitz/Hänchen“.

Das Plangebiet liegt innerhalb der bergbaulichen Beeinflussung durch die Grundwasserabsenkung.

Die Flächen im Plangebiet sind als Wald nach LWaldG zu bewerten. Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde zeitweilig oder dauernd in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Im Zuge der Bauantragsstellung ist ein Waldumwandlungsverfahren durchzuführen.

Hinweise
Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben ggf. fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

Gemäß § 54 BbgWG ist das Niederschlagswasser von den Dach- und den sonstigen Grundstücksflächen auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.

Auf die geltenden gesetzlichen Regelungen zur Freiflächengestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO wird hingewiesen.

Gemäß § 23 LWaldG ist im Wald oder in einem Abstand von weniger als 50 Meter vom Waldrand das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder der Umgang mit brennenden oder glimmenden Gegenständen sowie das Rauchen verboten. Ausgenommen sind unter anderem Nutzungsberechtigte auf ihren Grundstücken, sofern der Abstand des Feuers zum Wald mindestens 30 Meter beträgt.

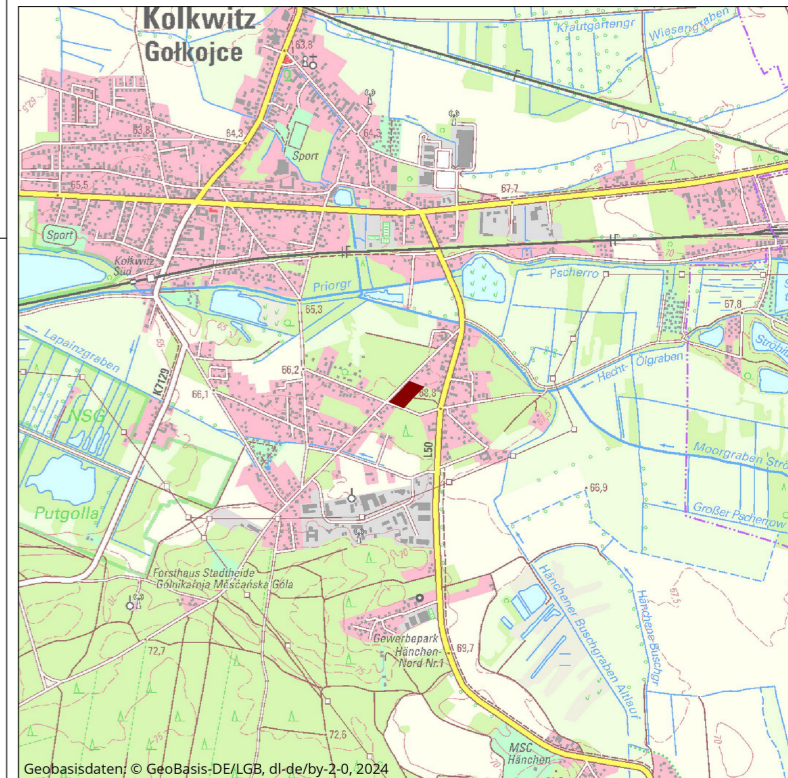
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Wohngebäude
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 Ausnahmsweise zulässig sind:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 Unzulässig sind:
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen.
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind Überschreitungen der festgesetzten von baulichen Anlagen überdeckte Fläche (hier die GRZ) durch in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgeführten Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 20 % zulässig.
- Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und baulicher Anlagen, die innerhalb der Abstandsflächen der Brandenburgischen Bauordnung zulässig sind, und eine Grundfläche von jeweils > 10 m² aufweisen, dürfen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) errichtet werden. Die Anlage von Grundstückszufahrten ist außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.
- Toreinfahrten zum Grundstück sind zurückgesetzt von der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einem Abstand von mindestens 5,0 m zu errichten.
- Von den in der Planzeichnung eingezeichneten Standorten zur Anpflanzung von Bäumen darf parallel zur Straßenbegrenzungslinie um 3,0m abgewichen werden. Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" mit der Bezeichnung "Waldsaum" ist ein 3-reihiger Waldvorbau aus Bäumen und Gehölzen zu entwickeln. Der Reihenabstand beträgt mindestens 1,5 m. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt 0,5 m. Die festgesetzte Maßnahmenfläche darf nicht dauerhaft eingezäunt werden, es ist nur ein temporärer Wildschutzzaun für die Zeitspanne der Abwuchsphase zulässig. Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
 - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
 - Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauGB
 - Flächen für Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
 - Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - 3,5 Bemaßung in Metern
- Erläuterungen zur Nutzungsschablone
- Allgemeines Wohngebiet
 - Grundflächenzahl
 - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig
 - Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Gemeinde
Kolkwitz
Bebauungsplan
"Wohnbebauung an der Koschendorfer Str."

Entwurf April 2024

Plangeber
Gemeinde Kolkwitz
vertreten durch das
Bauamt
Berliner Straße 19
03099 Kolkwitz

