



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung:
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
 WA - Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 I Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß
 max. TH maximale Traufhöhe
 max. FH maximale Firsthöhe

Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, Baugrenze:
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22-23 BauNVO)
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 O offene Bauweise
 Baugrenze

Grünflächen:
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen:
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)
 Festsetzung der Hauptfirstrichtung
 SD Festsetzung von Satteldachformen mit 38° bis 45°
 23-45° Hauptdachneigung (Krüppelwalm ist zulässig)

weitere Nutzungsarten:
 G/C Flächen für Garagen bzw. Carports

Planzeichen ohne Normcharakter:
 Bestandsgebäude
 Flurstücksgrenze und -bezeichnung
 5 m Maß in Metern
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der ersten Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 A1 - gründerische Maßnahmen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
 Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Es sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen (2WE) zulässig.
 Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen gilt die Oberfläche der Fahrbahnmitte der anliegenden Straße mit OFF = 0,00 m, gemessen in der Mitte der am Grundstück angrenzenden Straßenfront.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO; § 23 Abs. 5 BauNVO; § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO; § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 Garagen/Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für Garagen/Carports festgesetzten Flächen zulässig.
 Garagen/Carports sind in einem baulichen Zusammenhang mit dem Wohnhaus zu errichten.
 Grenzüberbauung ist nur mit Garagen/Carports zulässig.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 Die Fassaden an Gebäuden sind nicht in Weiß auszuführen.
 Flüssiggasbehälter sind durch Versenken oder Umpflanzen dem Sichtfeld weitestgehend zu entziehen. Mülltonnen sind so aufzustellen, dass sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht sichtbar sind.

5. Grünordnerische Festsetzungen
 VM1 Versickerung von Niederschlagswasser
 Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, flächig zu versickern.
 VM2 Ausbau privater Verkehrsflächen
 Die privaten Verkehrsflächen (z.B. Zufahrten, Wege) sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster, Holzabdeckungen, Schotterrasen, Feinsplitt, Sand) auszubauen.

A1 Anlegen von Gärten
 Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

A2 Pflanzung von Obstbäumen
 Pflanzung von drei Obstbäumen auf einer Fläche von 90m² auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die Obstbäume und Arten und Sorten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

A3 Pflanzung einer überschrünten freiwachsenden Hecke
 Pflanzung von drei Kleinbäumen und 30 Sträuchern als einreihige Hecke. Die Baum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

HINWEISE

Hauptartenliste
 Für Maßnahme A2
 Pflanzung von drei Obstbäumen auf einer Fläche von 90 m² auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die Obstbäume und Arten und Sorten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.
 Für Maßnahme A3
 Pflanzung von drei Kleinbäumen und 30 Sträuchern als einreihige Hecke. Die Baum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

Denkmalschutz
 Sollten bei Erdarbeiten vermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalschutz und Archäologischen Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Bodendenkmals zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11 Abs. 4 und 12 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Kampfmittel
 Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09. November 2018, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der Verordnung unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Städtebaulicher Vertrag
 Zur Realisierung der Änderung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Kolkwitz und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB).

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Kolkwitz vom 18.10.2022. Der Beschluss wurde am 29.10.2022 im Amtsblatt für die Gemeinde Kolkwitz ortsüblich bekannt gemacht.
 Kolkwitz, den 18.06.24
 Bürgermeister
 - Die Gemeinde Kolkwitz hat am 12.12.2023 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 Kolkwitz, den 18.06.24
 Bürgermeister
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), haben in der Zeit vom 30.01.2024 bis einschließlich 29.02.2024 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.01.2024 im Amtsblatt für die Gemeinde Kolkwitz ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Regelungen des § 4a Abs. 6 Satz 1 BauGB fand Anwendung. Der Hinweis nach § 4a Abs. 6 Satz 2 wurde in die ortsübliche Bekanntmachung aufgenommen.
 Kolkwitz, den 18.06.24
 Bürgermeister
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 19.12.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Kolkwitz, den 18.06.24
 Bürgermeister
 - Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Kolkwitz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 28.05.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Kolkwitz, den 18.06.24
 Bürgermeister
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 28.05.2024 von der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Kolkwitz beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
 Kolkwitz, den 18.06.24
 Bürgermeister
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 Kolkwitz, den 18.06.24
 Bürgermeister
 - Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.06.2024 im Amtsblatt für die Gemeinde Kolkwitz Nr. 06 / 2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.
 Der Bebauungsplan ist am 29.06.24 in Kraft getreten.
 Kolkwitz, den 18.06.24
 Bürgermeister
 - Katastervermerk**
 Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 18.05.2024 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.
 Spremberg, den 17.05.2024
 Ort, Datum
 Dieter Rosnau
 (ÖbW)

ÜBERSICHTSPLAN

Quelle: BRANDENBURGVIEWER: GeoBasis-DE/LGB; dl-de/by-2-0

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO (BauNVO)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanZV (PlanZV)
 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18]).

1. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet am Waldesrand“ Gemeinde Kolkwitz OT Glinzig	
Vorhaben	Planphase Satzung
1. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet am Waldesrand“	Maßstab 1:1.000
Örtlicher Geltungsbereich: Gemeinde Kolkwitz Flur 1 Gemarkung Glinzig Flurstück 246/3	Format 670 mm x 440 mm
	Bearbeitung Herr Opitz
Plangeber Gemeinde Kolkwitz Bauverwaltung	Bearbeitung Herr Breuning
Berliner Straße 19 03099 Kolkwitz	Datum 07. Mai 2024
Entwurfsverfasser	

kollektiv stadtsucht GmbH
 Rudolf-Breitscheid-Straße 72
 03046 Cottbus
 0355 / 75 21 66 11
 info@kollektiv-stadtsucht.com