



Ersatzfläche 10.000 m²
Entwicklung zur extensiven Mähwiese

ORIENTIERUNG M. 1 : 50 000

M. 1 : 500
0 5 10 20 30m

BEBAUUNGSPLAN

A PLANTEIL UND ZEICHENERKLÄRUNG

- A1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO
 - 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden §9 Abs.1 Nr.6 BauGB
 - 0,4** Grundflächenzahl gem. §16 BauNVO
 - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. §16 BauNVO
 - max. TH** maximale Traufhöhe gem. §16 BauNVO
 - max. FH** maximale Firsthöhe gem. §16 BauNVO

- A2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. §22 BauNVO
 - Baulinie gem. §23 BauNVO
 - Baugrenze gem. §23 BauNVO

- A3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie

- A4. Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 und Abs.4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBauO)**
- Festsetzung der Hauptfrichtung §9 Abs.1 Nr.2 BauGB
 - SD** Festsetzung von Satteldachformen mit 38°...45° §89 BbgBauO (Krüppelwalm ist zulässig)

- A5. Weitere Nutzungsarten**
- Flächen für Garagen bzw. Carports §9 Abs.1 Nr. 4 BauGB
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (Strom, Trinkwasser und Telekommunikationsversorgung) §9 Abs.1 Nr.13 BauGB
 - mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (zentrale Trink- und Abwasserleitung) §9 Abs.1 Nr.21 BauGB
 - Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches §9 Abs.7 BauGB

- A6. Sonstige Darstellungen bzw. Bestandsangaben**
- Höhenpunkt (System: HN)
 - Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Nummer
 - Geplante Grundstücksgrenze
 - Gebäudedarstellung nach dem Gestaltungsplan - ohne Normencharakter
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) und Abs.6 BauGB
- Längenmaße und Höhenangaben in Metern.
Sonstige Planzeichen und Planzeichen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes entsprechen der Plangrundlage (Amtlicher Lageplan).

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- B1.** Garagen/Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für Garagen/Carports festgesetzten Flächen zulässig.
- B2.** Garagen/Carports sind in baulichem Zusammenhang mit dem Wohnhaus zu errichten.
- B3.** Grenzbebauung ist nur mit Garagen/Carports zulässig. Bei beidseitiger Grenzbebauung im mittleren Grundstück an der Ortsverbindungsstraße ist eine offene Durchfahrt auszubilden.
- B4.** Als Bezugshöhepunkt für die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen gilt die Oberfläche der Fahrbahnmitte der anliegenden Straße mit OFF=0,00m, gemessen in der Mitte der am Grundstück angrenzenden Straßenfront.
- B5.** Die Fassaden an Gebäuden sind nicht in Weiß auszuführen.
- B6.** Flüssigabfälle sind durch Versenken oder Umpflanzen dem Sichtfeld weitestgehend zu entziehen. Mülltonnen sind so aufzustellen, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar sind.
- B7.** Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen (2 WE) zulässig.

C GRÜNORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Privatgärten der Wohngrundstücke (§9 Abs.1 Nr.4, 25 BauGB)**
- 1.1 Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind abwechslungsreich gegliederte Gehölzstrukturen zu schaffen. Ab einer Grundstücksgröße von 200 m² ist mindestens 1 mittelgroßer Laubbaum je angelegter 200 m² im Vorgarten (als Hausbaum und Straßenbegrenzung) zu pflanzen. Die höheren Gartenbereiche sollen überwiegend Obstbäume erhalten (als Beitrag zur Entwicklung zum Obstbaumlandgebiet). Mindestens 70% der Freifläche der Gartengrundstücke sind als Vegetationsfläche anzulegen.
- 1.2 Wege und Plätze sind wasserundurchlässig zu befestigen.
- 1.3 Die Gartengrundstücke haben bei Wohnungen mit mehr als 2 Wohnräumen mindestens 3 m² Spielflächen je Wohnung für Kleinkinder bis zu 6 Jahren aufzuweisen.
- 1.4 Bis zu 10% der zu pflanzenden Gesamtstückzahlen sind andere als in Brandenburg heimische Arten zulässig. Thuja-Hecken sind nicht zulässig. Als in Brandenburg nicht heimisch gelten alle nicht in der "Vorläufigen Liste geeigneter einheimischer Baum- und Straucharten für Hecken und Flugschützflanzungen" aus dem Brandenburgischen Umweltjournal enthaltenen Arten.
- 2. Erhalt und Entwicklung von Gehölzen (§9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB) (Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen)**
- 2.1 Der auf den Grundstücken vorhandene Gehölzbestand des Kiefernforstes und seines Saumes, der Erlenreihe und weiterer Bäume und Laubbäume ist in seinem Charakter, Art und Ausmaß zu erhalten und bei Abgang nach der gültigen Baumzuchtverordnung zu ersetzen.
- 4. Einfriedungen der Gartengrundstücke (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) (Gestaltungsmaßnahmen)**
- 4.1 Für die Einhegung der Grundstücke entlang öffentlicher Straßen und Wege sind geschlossene oder frei wachsende Laubbäume sowie gewerkte Holzlatenzäune zulässig.
- 4.2 Die Höhe der Hecken hat 1,20 m und der Zaun 0,80 m nicht zu übersteigen. Mauern in gleicher Höhe können in Verbindung mit Eingangsgestaltungen zugelassen werden.
- 5. Abstands- und Rahmepflanzung (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) (Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen)**
- 5.1 Minderung der Einflüsse des Gebietes in die Umgebung und als Beitrag zur Entwicklung der biologischen Vielfalt ist an geeigneten äußeren Grenzorten des Wohngebietes eine Brandenburgische Schichthecke anzulegen. Geeignet ist besonders die Norw- und Südgrenze.
- 6. Fassadenbegrünung (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB) (Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen)**
- 6.1 Mindestens 5% der Außenwände der Wohngebäude sind mit Kletterpflanzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie können wesentlich zu einem grünen Ortsbild beitragen. Als Pflanzfläche sind mindestens 2 m² anzulegen.
- 6.2 Bei der Bepflanzung der Fassaden sind Wurzelkletterer (z.B. Efeu, Kletterrosen), Rankenpflanzen (z.B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe), Winterpflanzen (z.B. Goldblatt, Schlingensichler, Pflehwendel), Spezialkletterer (z.B. Kletterrosen, Bocksdorn) oder Spaliergehölze (z.B. Apfel-, Birnen-, Kirschbäume) zu verwenden.
- 7. Wohnstraßen, Garagenzufahrten, PKW-Stellflächen (§9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB) (Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen)**
- 7.1 Die Wohnstraßen dürfen nur teilweise versiegelt werden. Gehwege, Grundstückszufahrten und Pkw-Stellplätze müssen in den Fugen wasserundurchlässig Pflasterbeläge erhalten.
- 8. Wasserhaushaltsschonende Maßnahmen (§9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB) (Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen)**
- 8.1 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf demselben voll zur Versickerung zu bringen. Als Sickerflächen sind Vegetationsflächen und teilweise befestigte Flächen vorzuziehen. Sind dies nicht ausreichend, so sind spezielle Sickeranlagen, wie Sickergruben, Sickerläden oder Sickerdrainagen zu bauen.
- 7.4 Pflanzenlisten**
- a) Baumarten:**
 Alnus glutinosa (Schwarz- Erle)
 Betula pendula (Weiß- Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Crataegus laevigata "Paul Scarlet" (Rötdorn)
 Fagus sylvatica (Blau- Buche)
 Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
 Malus in Sorten (Zier- Apfel)
 Pinus avium (Vogel- Kirsche)
 Quercus robur (Stiel- Eiche)
 Salix alba (Sal- Weide)
 Salix caprea mas (Echte Salweide)
 Tilia cordata (Winter- Linde)
 Ulmus laevis (Flatter- Ulme)
 Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer)
 und Obstbäume verschiedener Arten
- b) Straucharten:**
 Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter-Hatzenfeger)
 Corylus avellana (Haselnuß)
 Crataegus monogyna (Europ. Pfaffenhütchen)
 Eonymus europaeus (Gemeiner Efeu)
 Hedera helix (Schwarzg. Liguster)
 Lonicera xylosteum (Gern. Heckenkirsche)
 Rhamnus catharticus (Purgier- Kreuzdorn)
 Ribes nigrum (Schw. Johannisbrot-rebe)
 Rosa canina (Hunds- Rose)
 Rubus fruticosus (Gew. Brombeere)
 Rubus idaeus (Echte Himbeere)
 Salix caprea (Salweide)
 Salix cinerea (Graue Weide)
 Salix repens (Krieb- Weide)
 Salix viminalis (Korb- Weide)
 Viburnum opulus (Schneeball)
- c) Bodendecker:**
 Anemone nemorosa (Busch- Windröschen)
 Asarum europaeum (Hasselwurz)
 Brunnera macrophylla (Kauk - Vergißmich)
 Galium odoratum (Waldmeister)
 Hosta fortunei (Hosta)
 Luzula sylvatica (Waldmarie)
 Lysimachia nummularia (Pfennikraut)
 Ompalodes verna (Gedenkriemen)
 Oxalis acetosella (Wald- Sauerklee)
 Prunella grandiflora (Braunelle)
 Tiarella cordifolia (Schaumblüte)
 Vinca minor (Kleines Immergrün)
- 11.1 Naturnahe Gestaltung von Flur 243**
 Das etwa 1 Hektar große Flurstück 243 mit derzeitiger Ackerbrache mit beginnender Verbuschung soll zu einer extensiv genutzten Mähwiese aufgewertet werden. Herbizidinsatz und Mineraldüngergaben sind nicht zulässig. Es ist einmal jährlich optisch-ressortlich zu mähen.
- 11.2 Laubbaumsreihe**
 Die angrenzende Landschaft erhält eine Baumbepflanzung, die den Charakter eines durchgrünften Wohngebietes verstärkt und wesentliche ökologische Funktionen erfüllen soll. Entsprechend der Abwägung sind Laubbäume zu pflanzen. Es sind folgende Arten zu verwenden:
 Serrulata Kanzan (Blütenkirsche) kleinstufig
 Großkronig > 8m
 Mittelkronig 5 bis 8m
 Kleinkronig < 5m
 Die Größe der von Versiegelung offenzuhaltenden Pflanzstellen hat mindestens 4 qm betragen.

Nach Verfahrensvermerk Nr. 7
Wim 15.05.1996

- RECHTSGRUNDLAGEN:**
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
 - Flächennutzungsverordnung (FlächNVO) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleistungs- und die Darstellung des Plangebietes
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBauO)

- KATASTEREINORDNUNG:**
- Gemarkung Glinzig; Flur 1;
Flurstücke: 246/2 und 247/2 (Teilflurstück)

- PLANGRUNDLAGE:**
- Amtlicher Lageplan vom Februar 1995, angefertigt vom Vermessungs- und Ingenieurbüro D. Blume, Werben.

VERFAHRENSVERMERKE:

- 1 Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 24a Abs.1 Nr.1 BauGB erfolgt.
- 2 Die Gemeindevertretung hat am 04.04.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 3 Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 03.05.1995 i.d.B. 12.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 4 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Begründung hat in der Zeit vom 01.07.1995 bis 01.07.1995 während der Dienstzeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 01.07.1995 öffentlich bekanntgemacht worden.
- 5 Die Gemeindevertreter haben die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.08.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 6 Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textlichen Festsetzungen (Teil B) und Grünordnerischen Festsetzungen (Teil C) wurde am 03.08.1995 von den Gemeindevertretern als Satzung beschlossen. Die Begründung...
- 7 Die Genehmigung der Satzung mit dem Bebauungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 06.03.1996 AZ: 192/96 erteilt (Genehmigung mit Vorabklärung).
Satzungsänderungsbeschluss, Behördensatzung Nr. 58/96 vom 07.05.1996
- 8 Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung wurde am 07.05.1996 im Amtliche Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht worden.

BESTÄTIGUNGSVERMERK

gemäß Rundverlaß des MSWV vom 14.05.1993

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des §1 der Plangebietverordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 12.02.1993.

Verstou, d. 14.2.96
Ort, Datum

GLINZIG Amtsfreie Gemeinde Kolkwitz
Spree - Neißة - Kreis

Planverfahren/ Vorhaben: (vorzeitiger) Bebauungsplan zum "Wohngebiet am Waldesrand" in Glinzig

Plantitel / Phase: PLANSATZUNG

Bestandteile: Teil A Planteil und Zeichenerklärung
Teil B Textliche Festsetzungen
Teil C Grünordnerische Festsetzungen

Plannummer: 06/ 01/ 95 - 04 Planstand: Dezember 1995

Plandurchführung: Gemeinde Kolkwitz, in städtebaurechtlicher Regelung mit der CONFIDENCE Liegenschaftsgesellschaft mbH, Matternstraße 104, 14129 Berlin

Auftragnehmer: Städt. Bauamt
INGPLAN FRIEBEL
03046 Cottbus, Wernerstraße 53 Tel./Fax: (0355) 700897

Grünordnerische Festsetzungen:
Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. K. Voigtländer
Landschaftsarchitekt
Plauerer Straße 165, 13053 Berlin