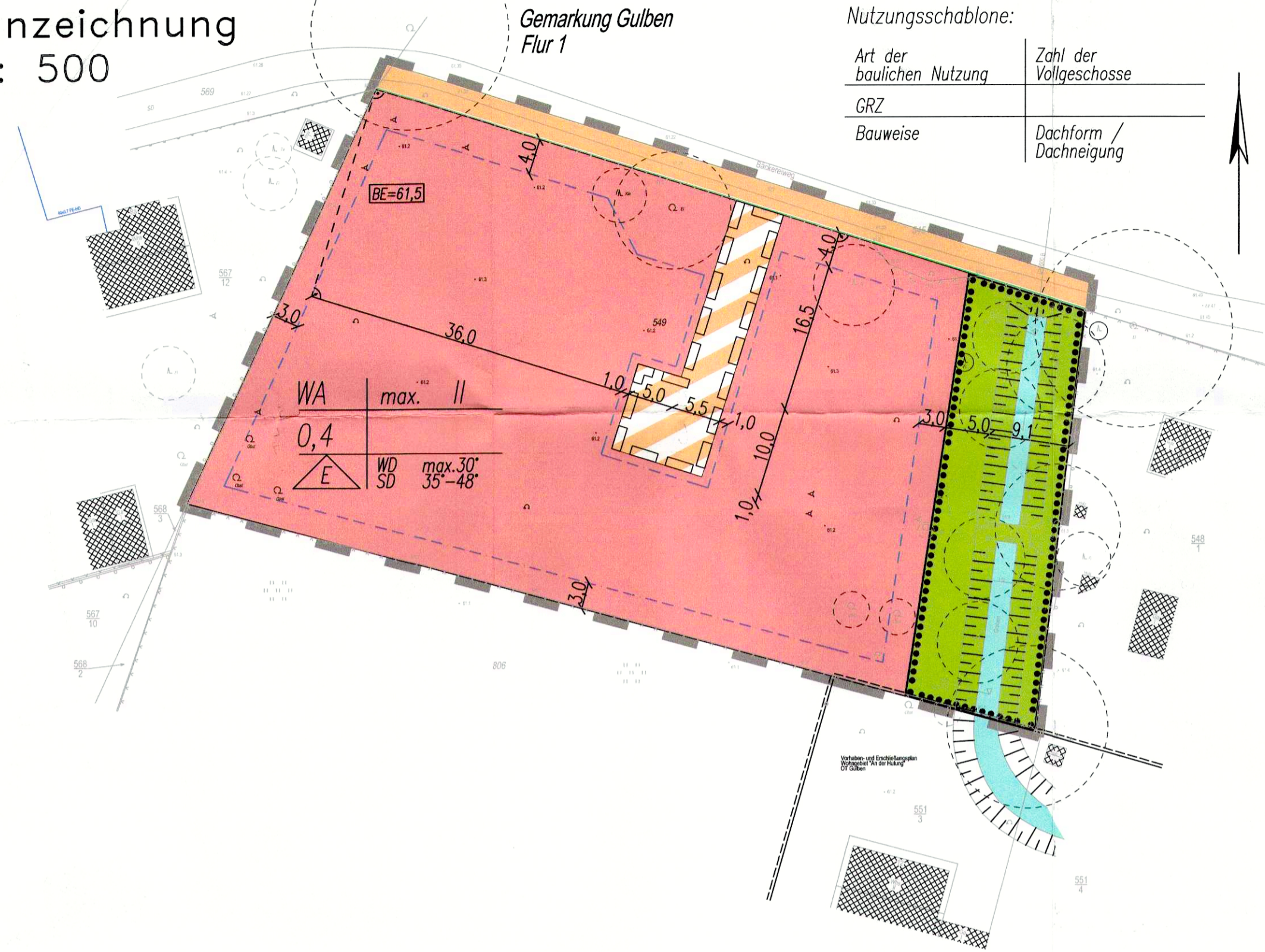


# Planteil (Teil A)

Planzeichnung  
1 : 500



Gemarkung Gulben  
Flur 1

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	
Bauweise	Dachform / Dachneigung

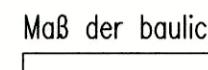
## Planzeichenerklärung

nach PlanV 90

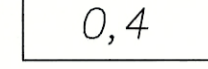
Art der baulichen Nutzung (§ 9[1]1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO)



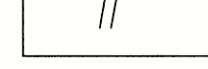
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



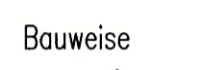
Maß der baulichen Nutzung (§ 9[1]1 BauGB, §§ 16–21 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ – § 19 BauNVO)



Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)



Bauweise (§ 9[1]2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)

offene Bauweise (§ 22[2] BauNVO)

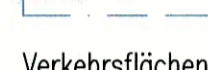
nur Einzelhäuser (auch mit Einliegerwohnung) zulässig



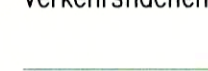
Baugrenze (§ 23[3] BauNVO)



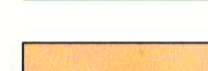
überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)



Verkehrsflächen (§ 9[1]11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Private Verkehrsfläche

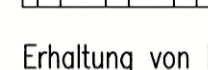


mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9[1]21 u.[6] BauGB)

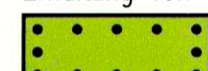


Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9[1]25b BauGB)

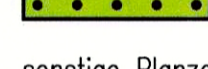
Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Gehölzpflanzungen



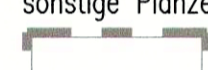
sonstige Planzeichen



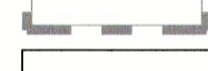
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9[7] BauGB)



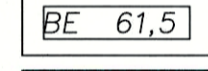
Bezugsebene in m über DHHN 92 – hier maßgebende Geländehöhe für OKRohfußboden Erdgeschoss



Wasserfläche (hier zu erhaltendes fließgewässer)



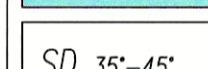
Dachform hier min. Dachneigung – max. Dachneigung



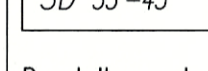
Darstellung ohne Normcharakter



vorhandene Flurstücksgrenzen



Bestand an Gebäuden



Planzeichen nach amtlichem Lageplan

Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes  
Grundlage erstellt am 19.08.2015  
Vermessungsassessor Marr  
Madlower Hauptstraße 7  
03050 Cottbus

Aufnahme: Juli 2015  
Plangebiet: Landkreis Spree-Neiße  
Gemeinde Kolkwitz  
Gemarkung Gulben  
Flur 1, Flurstück 549,  
Flur 1, Teilflurstück 545

Höhenbezug: DHHN, 92 ü. NN ist ca. NN  
Maßstab: 1:500

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

Cottbus, am ..... (Siegel) ..... (Unterschrift)

# Textteil (Teil B)

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Art.6 G vom 20.10.2015 (BGBl. I, S.1722)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO)  
Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S.1548)  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanV 90)  
Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S.1509)  
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)  
vom 17.09.2008 (GVBl./08, [Nr.14] S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl./10, Nr.39)  
Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG)  
vom 06.08.2004 (GVBl./04 [Nr.16], S.350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl./10, Nr.28)  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)  
vom 29.07.2009 (BGBl. I, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 4 (100) des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S.3154, 3185)

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9[1]1 BauGB, §§ 1–15 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) – WA –  
– Auf der Grundlage des §1(6) Nr.1 BauNVO sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen (§4[3] BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes  
2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9[1]1 BauGB, §§ 16–21 BauNVO)  
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) – GRZ –  
– Die GRZ ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.  
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) und Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)  
– Auf der Grundlage des §18(2)u.(4) BauNVO ist die Höhe baulicher Anlagen durch zeichnerische Festsetzung der Vollgeschosshöhe nach §20(1) BauNVO als Höchstmaß bestimmt.  
– Der Erdgeschossfußboden (OK Rohfußboden) der Gebäude ist mit max. 0,80 m über der maßgebenden Geländeoberfläche festgesetzt  
– Auf der Grundlage des §18(1) BauNVO, i.V.m. §9(2) BauGB ist die maßgebende Geländeoberfläche als Bezugsebene (BE) in m ü. DHHN 92 zeichnerisch bestimmt.  
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9[1]1 BauGB, § 22[2] BauNVO)  
Bauweise (§ 22 BauNVO)  
– eine Form der offenen Bauweise ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)  
– Auf der Grundlage des §23(1)u.(5) BauNVO sind bauliche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Das gilt auch für Nebenanlagen gem. §14 BauNVO.  
– Anlagen für die technische Versorgung des Gebietes sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9[1]4 BauGB)  
– Garagen und überdachte Stellplätze gem. §12(2) BauNVO sind auf der Grundlage von §12(6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
– Auf der Grundlage des §12(6) BauNVO sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

3.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] 25 a BauGB)  
a) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkroniger Baum gemäß Artenliste 1 (Hochstamm, Mindeststammumfang 14/16) zu pflanzen.  
b) Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Artenliste 2 zu pflanzen.  
c) An vorhandenen und neuentstehenden Grundstücksgrenzen, ausgenommen Grundstücksgrenzen zur privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, ist jeweils in voller Länge eine einreihige Strauch- bzw. Heckenpflanzung gemäß Artenliste 3 als Einfriedung vorzunehmen (Strauchpflanzung bzw. je lfd.m 3 Stück Heckenpflanzung, Mindestpflanzgröße je 100/125).  
d) Alle Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

3.2 Versiegelung  
Befestigungen der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Wege, Zufahrten, Stellplätze, Abstell- sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind nicht zulässig.

- 3.3 Artenlisten
- |                          |   |  |   |
|--------------------------|---|--|---|
| Artenliste 1:            | Sandbirke ;<br>Apfeldorn ;<br>Traubeneiche ;<br>Eberesche                                 | Hainbuche ;<br>Walnuss ;<br>Stieleiche ;<br>Winterlinde ;<br>Pflaume ;<br>Kirsche ;<br>Quitte ;                          | Rot-Dorn ;<br>Mehlbeere ;<br>Vogelkirsche ; |
| Artenliste 2:            | Apfel ;<br>Kirsche ;  |  | Birne ;                                     |
| Artenliste 3, Sträucher: | Gewöhnliche Berberitze ;<br>Gemeine Heckenkirsche ;<br>Blut-Johannisbeere ;<br>Holunder ; | Roter Hartnagel ;<br>Apfelrose ;<br>Gemeiner Flieder ;<br>Gemeiner Schneeball ;<br>Büschelrose ;<br>Myroblanen-Pflaume ; |   |
| Artenliste 3, Hecken:    | Hainbuche ;<br>Alpen-Johannisbeere  | Weißdorn ;   | Gemeiner Liguster ;                         |

3.4 Beleuchtung  
Für die Straßenbeleuchtung sind arten- und insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

## 4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9[4] BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

4.1 Einfriedungen (i.V.m. § 8 BbgBO)  
Einfriedungen sind entlang der Planstraße nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Mauern sind nicht zulässig.  
4.2 Dachform, Dachneigung (i.V.m. § 8 BbgBO)  
– Satteldach, Dachneigung 35° – 45°  
– Walmdach, Dachneigung max. 30°  
Flachdächer sind nur für Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO als Ausnahmen zulässig. Diese sind zu begrünen.  
4.3 Anlagen der Außenwerbung (i.V.m. § 9 BbgBO)  
Anlagen der gem. § 9(2) BbgBO zulässigen Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur i.V.m. der Außenwand im Erdgeschossbereich zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht, Lauflichtanlagen und Laserwerbung sind auf der Grundlage des § 81 BbgBO unzulässig.

## SONSTIGE HINWEISE

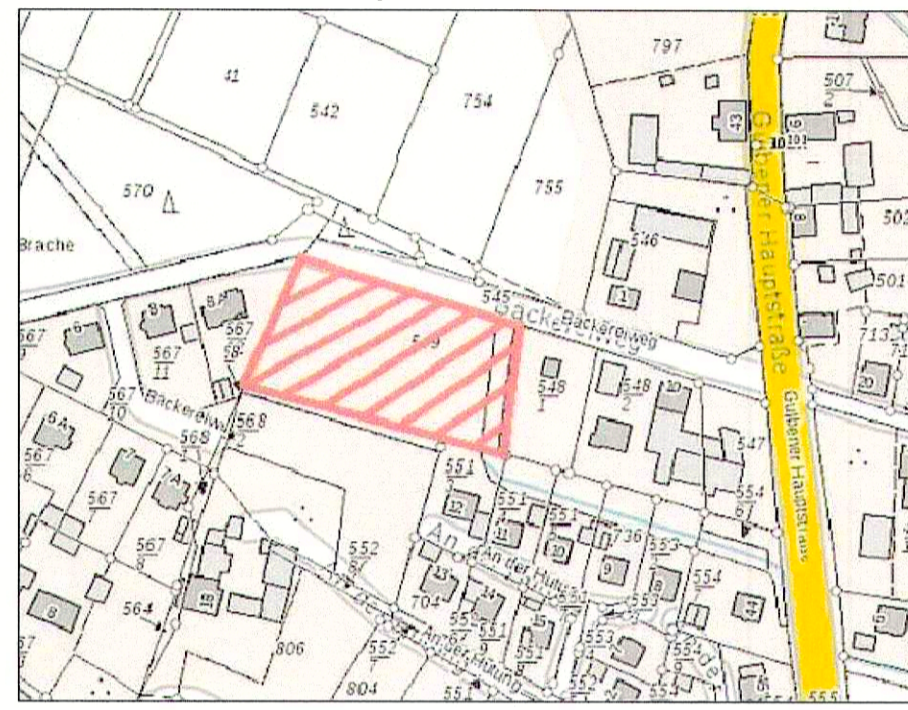
1. Belange des Bodendenkmalerschutzes  
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale sind für min. fünf Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 [3] BbgDSchG).

# Präambel

Aufgrund § 10 Baugesetzbuch (BauGB), vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6, Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, S.1722), sowie nach § 81 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), vom 17.09.2008 (GVBl./08, S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 29.11.2010 (GVBl./10, Nr.39), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Kolkwitz vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde diese Satzung über den Bebauungsplan "Am Bäckereiweg", bestehend aus Planteil (Teil A) und Textteil (Teil B) erlassen.

Kolkwitz, am ..... (Siegel) ..... (Unterschrift)  
Bürgermeister

# Übersichtsplan 1:5000



# GEMEINDE KOLKWITZ

Vorhaben: "Am Bäckereiweg"

Verfahren: Bebauungsplan  
Planstand: Januar 2016  
Beigefügt: Begründung

Plangeber: Gemeinde Kolkwitz  
Bahnhofstraße 69  
03099 Kolkwitz

Auftragnehmer: Dipl. - Ing. walther  
G. - Hauptmann - Str. 1  
03099 Kolkwitz

# Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss in öffentlicher Sitzung am 28.04.2015 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Kolkwitz bekanntgemacht worden (§ 2[1] BauGB).

Kolkwitz, 01.03.2016 (Siegel) ..... (Unterschrift)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden wurden mit Schreiben vom 23.10.2015 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 4[1] BauGB).

Kolkwitz, 01.03.2016 (Siegel) ..... (Unterschrift)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d. Fassung –September 2015–, bestehend aus Planteil (Teil A) und Textteil (Teil B), und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 02.11.2015 bis 03.12.2015 in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Kolkwitz öffentlich ausliegen. Die Durchführung der Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von Jedermann Anregungen und Hinweise schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Kolkwitz bekannt gemacht (3 3[2] BauGB).

Kolkwitz, 01.03.2016 (Siegel) ..... (Unterschrift)

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung –Januar 2016–, bestehend aus Planteil (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde von der Gemeindevertreterversammlung am 23.02.2016 als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt (§10 BauGB).

Kolkwitz, 01.03.2016 (Siegel) ..... (Unterschrift)

9. Der Verfahrensablauf zur Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht der gesetzlichen Bestimmung. Die von der Gemeindevertreterversammlung anerkannte Begründung ist vom Januar 2016. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planteil (Teil A) und Textteil (Teil B) wird hiermit ausgefertigt (§ 11 BauGB).

Kolkwitz, 01.03.2016 (Siegel) ..... (Unterschrift)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß Vertrag über die Aufgaben und Trägerschaft sowie die Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg (Landesplanungsvertrag, Neufassung vom 01.11.2011) i.V.m. §1(4) BauGB mit Schreiben vom 11.05.2015 beteiligt worden.

Kolkwitz, 01.03.2016 (Siegel) ..... (Unterschrift)

4. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 13.10.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung –September 2015– gebilligt und beschlossen, diesen sowie den dazugehörigen Entwurf der Begründung öffentlich auszulegen (§ 3[2] BauGB).

Kolkwitz, 01.03.2016 (Siegel) ..... (Unterschrift)

6. Prüfung der von Bürgern und von Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise durch die Gemeindevertreterversammlung am 23.02.2016. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden (§§ 3[2], 4 BauGB).

Kolkwitz, 01.03.2016 (Siegel) ..... (Unterschrift)

8. Anzeige des Bebauungsplanes in der Fassung –Januar 2016–, bestehend aus Planteil (Teil A) und Textteil (Teil B), bei der höheren Verwaltungsbehörde (§ 10 BauGB).

Kolkwitz, 01.03.2016 (Siegel) ..... (Unterschrift)

10. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde gemäß § 10(3) BauGB am ..... 2016 im Amtsblatt der Gemeinde Kolkwitz ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215[2] BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (3 44[3] Satz 1 u.2 sowie 4) BauGB) hingewiesen worden. Die Satzungen sind am 30.06.2016 in Kraft getreten. (§ 12 BauGB)

Kolkwitz, 01.03.2016 (Siegel) ..... (Unterschrift)