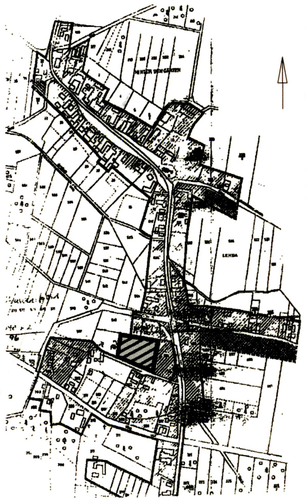
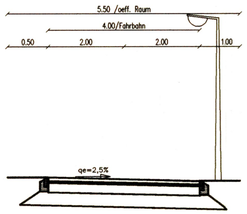




Nachfolgende Rechtsgrundlagen wurden zur Bearbeitung herangezogen:

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i.V. mit Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Art. 6 Sechstes G zur Änd. d. VwGO und anderer Gesetze v. 01.11.1996 (BGBl. I S. 1626)

Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998, S. 137)

Bekanntmachung der Neufassung der Brandenburgischen Bauordnung
in der Fassung vom 25.03.1998

A PLANTEIL UND ZEICHENERKLAERUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 ABS. 1 Nr. 1 Bau GB
   WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 Bau NVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 ABS. 1 Nr. 1 Bau GB
   0,4 — Grundflaechenzahl — § 16, 17 Bau NVO
   0,6 — Geschossflaechenzahl
   I — Zahl der Vollgeschosse — § 16 Bau NVO
   TH — Traufhoehe als Hoechstmass 4,50 m — § 16 Bau NVO
   FH — Firsthoehe als Hoechstmass 9,50 m — § 16 Bau NVO
3. BAUWEISE, UEBERBAUBARE GRUNDSTUECKSFLAECHE — § 9 ABS. 1 Nr. 2 Bau GB
   O — offene Bauweise — § 22 Bau NVO
   E — nur Einzelhaeuser zulaessig — § 22 Bau NVO
   vordere und hintere Baugrenze — § 23 Bau NVO
   2 WO — Beschraenkung der Zahl der Wohnungen — § 9 ABS. 1 Nr. 6 Bau GB
4. VERKEHRSFLAECHEN — § 9 ABS. 1 Nr. 11 Bau GB
   Strassenbegrenzungslinie
   Strassenverkehrsflaeche mit Fuehrung Versorgungs- und Abwasserltg. — § 9 ABS. 1 Nr. 13, 14 Bau GB
5. GRUENFLAECHEN — § 9 ABS. 1 Nr. 15 Bau GB
   private Gruenflaeche Erhaltung von Baeumen /Stroeuchern
   private Gruenflaeche neu
   Anpflanzen Stroeucher
6. SONSTIGE PLANZEICHEN — § 9 ABS. 7 Bau GB
   Grenze des raeumlichen Geltungsbereiches
   61,4 m ueber HN Festpunkt

WA	I
0,4	0,6
O	SD
TH	FH

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Auf den Grundstuecken im Geltungsbereich der Satzung sind die im § 4 (1), (2) BauNVO aufgefuehrten Nutzungen zulaessig

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Durch die im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen darf die GRZ-Grundflaechenzahl- nicht ueberschritten werden.

2.2 Die zwingend festgesetzten Traufhoehen und Firsthoehen beziehen sich auf die befestigten Flaechen im Bereich der Grundstueckszufahrten.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

3.1 Die notwendigen Stellplaetze fuer die zugelassenen Nutzungen sind vollstaendig auf privaten Grundstuecken nachzuweisen.

3.2 Die Gebaeude duerfen die festgesetzte Baugrenze nicht ueberschreiten. Ein Vortreten von Gebaeudeteilen in geringfuegigem Ausmass kann zugelassen werden.

3.3 Auf den nicht ueberbaubaren Grundstuecksflaechen koennen Nebengebaeude im Sinne des § 14 der BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt fuer bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflaechen zulaessig sind – oder zugelassen werden koennen. (§ 23 Abs. 5 Bau NVO)

C OERTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Werbeanlagen duerfen 1,50 m2 nicht ueberschreiten.

4.2 Vorgaerten duerfen nicht als Arbeitsflaechen genutzt werden.

4.3 Im Geltungsbereich der Satzung sind fuer die Hauptgebaeude nur steil geneigte Daecher –35 bis 45 Grad– mit kleinformatiger Hartdeckung zulaessig. Dies gilt nicht fuer Anlagen fuer erneuerbare Energien. Zulaessige Dachformen: Satteldach, Krueppelwalm.

4.4 Gauben und Dacheinschnitte sind zulaessig. Beide duerfen nicht gleichzeitig auf einer Dachflaeche errichtet werden. Die Gauben einer Hauseinheit sind in gleicher Bauweise auszufuehren. Die Gesamtbreite der Gauben oder Dacheinschnitte duerfen ein Drittel der Trauflaenge der jeweiligen Dachflaechen nicht ueberschreiten.

4.5 Fuer die Fassaden sind nur Putzoberflaechen oder Verkleidungen mit natuerlichen Materialien wie: Holz, Klinker oder Steinplatten in gebrochenen Farbtoenen zulaessig.

4.6 Notwendige Einfriedungen zu den oeffentlichen Verkehrsflaechen sind als einfacher Metall- oder Holzzaun oder als Hecke auszufuehren.

D GRUENORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 Die nicht ueberbauten Grundstuecksflaechen sind gaertnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht fuer hauswirtschaftliche Flaechen – als Zufahrten erforderlich sind.

5.2 Hofflaechen, Wege, Zufahrten und dgl. duerfen nur in dem Mass versiegelt werden, wie ihr Zweck eine derartige Ausfuehrung erfordert.

5.3 Anpflanzungen sind mit einheimischen Geholzen vorzunehmen. (siehe Pflanzliste)

5.4 Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten nach DIN 18 915 Blatt 2 abzuschieben, zu lagern und wiederzuverwenden.

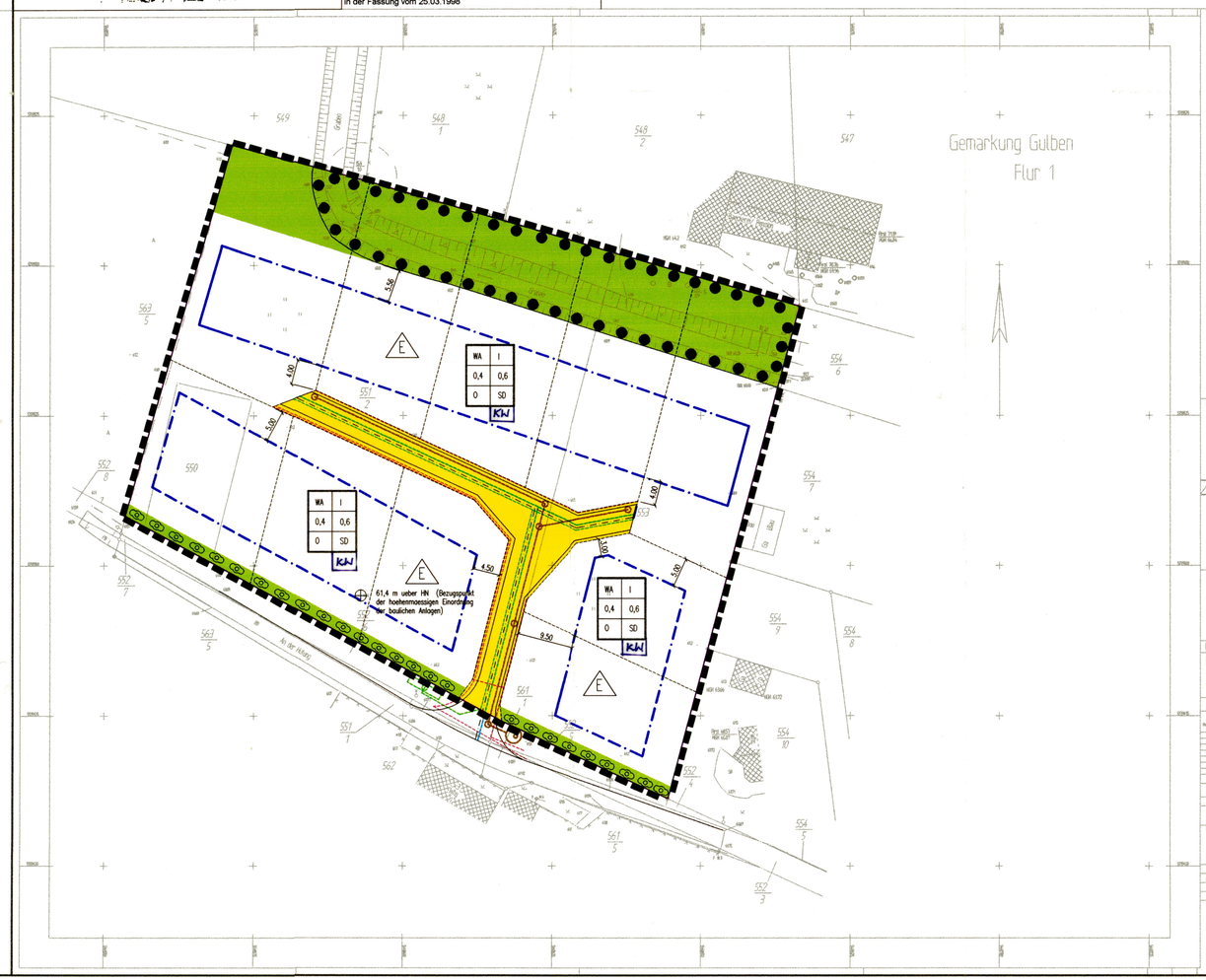
5.5 Das auf den Grundstuecken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zurueckzuhalten, zu versickern oder einer Nutzung zuzufuehren.

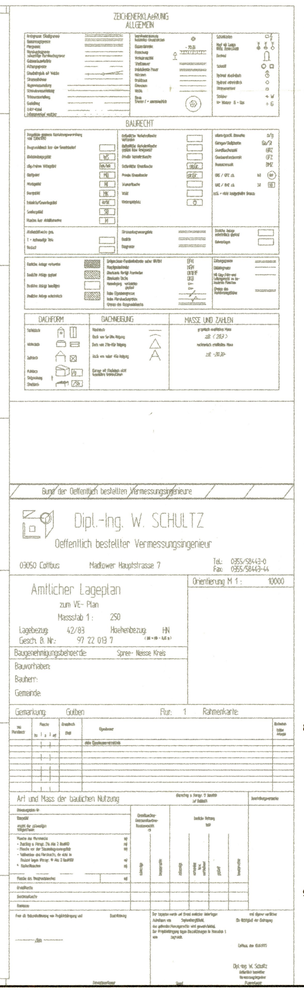
5.6 Die Anliegerstrasse wird in Pflasterbauweise ausgefuehrt.

5.7 Der Graben im noerdl. Bereich einschl. vorh. Bewuchs bleibt erhalten und ist durch die kuerftigen Grundstueckseigentuemer zu pflegen. Im Bereich des Grabens sind einseitig standortgerechte einheimische Gehoelze (Qualitaet Heister) zu unterpflanzen.

5.8 Die Bauherrengemeinschaft uebernimmt Ersatzpflanzungen auf den Grundstuecken. Die nicht ueberbauten Grundstuecksflaechen sind gaertnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht fuer hauswirtschaftliche Flaechen als Zufahrt erforderlich sind. Anpflanzungen sind mit einheimischen Geholzen vorzunehmen (siehe Pflanzliste). Je 150 m2 unbebauter Grundstuecksflaeche ist ein Obstbaum zu pflanzen.

5.9 Die Einfriedung der Grundstuecke entlang der Strasse "An der Hutung" ist durch freiwachsende oder geschnittene Hecken in Hoehe bis 1,50 m aus standortgerechten, gebietstypischen Stroeuchern zweiter Ordnung (siehe Pflanzliste) vorzunehmen.





Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planungsunterlage 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

   Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur — Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift

2. Die Planung beruehrten Traeger oeffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 3.2.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Kolkwitz, den 24.6.98 — Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift

3. Die Gemeindevertretung hat am 17.2.98 den Entwurf des Vorhaben- und Erschliessungsplanes in der Fassung vom Dezember 1997 mit seiner Begruendung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Kolkwitz, den 24.6.98 — Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift

4. Der Entwurf des VE-Planes in der Fassung von Dezember 1997, bestehend aus dem Planteil mit Zeichenerklaerung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), den Oertlichen Bauvorschriften (Teil C) und den Gruenordnerischen Festsetzungen (Teil D) hat in der Zeit vom 9.3.98 bis 24.3.98 woehrend folgender Zeiten:

Mo/Mi/Do.	7.00 – 15.00 Uhr
Di.	7.00 – 18.00 Uhr
Fr.	7.00 – 12.00 Uhr oeffentlich ausgelegen.

   Die oeffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen woehrend der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden koennen und das Gelegenheit zur Eroerterung besteht, im Amtsblatt am 28.2.98 ortsueblich bekanntgemacht worden.
   Die Troeger oeffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.3.98 ueber die Offenlegung informiert.

   Kolkwitz, den 24.6.98 — Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Buerger sowie die Stellungnahmen der Troeger oeffentlicher Belange am 24.3.98 geprueft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Kolkwitz, den 24.6.98 — Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift

6. Der VE-Plan in der Fassung von August 1997, bestehend aus dem Planteil mit Zeichenerklaerung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), den Oertlichen Bauvorschriften (Teil C) und den Gruenordnerischen Festsetzungen (Teil D) wurden am 24.3.98 als Satzung beschlossen.

   Kolkwitz, den 24.6.98 — Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift

7. Die Genehmigung dieses VE-Planes in der Fassung vom Dez. 1997 bestehend aus dem Planteil mit Zeichenerklaerung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), den Oertlichen Bauvorschriften (Teil C) und den Gruenordnerischen Festsetzungen (Teil D) wurden mit Verfuegung der hoeheren Verwaltungsbehoerde vom 05.10.98 mit/ ohne Massgaben ~~und Auflagen~~ erteilt.

   Kolkwitz, 10.11.98 — Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift

8. Die hoehere Verwaltungsbehoerde hat den VE-Plan mit Verfuegung vom 5.10.98 genehmigt.

   Cottbus 4.12.98 — Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift

9. Der VE-Plan in der Fassung vom Dez. 1997, bestehend aus dem Planteil mit Zeichenerklaerung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), den Oertlichen Bauvorschriften (Teil C) und den Gruenordnerischen Festsetzungen (Teil D), wird hiermit ausgefertigt.

   Kolkwitz, 08.12.98 — Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift

10. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer woehrend der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und ueber den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 19.12.98 im Amtsblatt ortsueblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Maengeln der Abwaegung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiterer auf Foelligkeit und Erloeschen von Entschaedigungsanspruechen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am 19.12.1998 in Kraft getreten.

    Kolkwitz, 04.01.1999 — Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift

GROSSGEMEINDE KOLKWITZ

Planart: **Vorhaben-u. Erschliessungsplan Wohngebiet "An der Hutung" OT Gulben**

M 1/500

Planteil: Satzung — Bestandteile: Teil A Planteil und Zeichenerklaerung; Teil B Textliche Festsetzungen; Teil C Oertliche Festsetzungen; Teil D Gruenordnerische Festsetzungen

Verwaltung: Grossgemeinde Kolkwitz, Bauamt, Berliner Str. 19, 03099 Kolkwitz

Vorhabenstraeger: Lutz Lehmann, F.-Engels-Str. 2, 03099 Kolkwitz

Planverfasser: INGBA, Ingenieurgesellschaft mbH Cottbus, Wilhelm-Kuelz-Str. 30, 03046 Cottbus

Planer: Dipl.-Ing. (FH) H. Stephan

Erschliessungsplanung: INGBA, Ingenieurgesellschaft mbH Cottbus, Wilhelm-Kuelz-Str. 30, 03046 Cottbus

Stand: Dezember 1997

Brandenburgische Ingenieurkammer — Dipl.-Ing.(FH) B. Blume — 04/97