


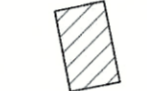

PLANZEICHENERKLÄRUNG / ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

-  eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§8 BauNVO)
- GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- OK** Oberkante der baulichen Anlagen in Metern als Höchstmaß
- HB** Höhenbezug in Meter (Höhenbezugssystem DHHN 92)
-  Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)
-  Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
-  Mit Geh- Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

-  Bauverbotsbereich nach §9 FStrG, Kennzeichnung 40m Abstand gemessen von der äußeren Fahrbahnkante der Bundesautobahn

PLANZEICHEN OHNE NORMENCHARAKTER

-  Bestandsbebauung nach Vermessungsgrundlage
-  Flurstücke mit Flurstücksnummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Betriebe, bauliche Anlagen und Nutzungen, die nicht wesentlich stören und von denen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn gefährden.
Ausnahmsweise zulässig sind:
- Räume und Gebäude für freie Berufe
- Büro- und Geschäftsgebäude
Unzulässig sind:
- Lagerhäuser
- Öffentliche Betriebe
- Einzelhandelsbetriebe
- Betriebe des Beherbergungswesens
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und kirchliche Zwecke
- Wohnungen
- Vergnügungstätten
2. Unterirdische Geschosse sind unzulässig.
3. Innerhalb der mit dem Planzeichen 15.8 PlanZ90 festgesetzten Fläche ist das Errichten von Hochbauten jeder Art unzulässig. Die Errichtung anderer baulicher Anlagen bedarf der Zustimmung/ Genehmigung des Landesbetriebes Straßenwesen.
4. Alle Festsetzungen innerhalb dieser Fläche sind nur bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren zum Autobahnausbau beginnt oder bis zu dem Zeitpunkt an dem den Betroffenen Gelegenheit gegeben wird, den Plan des Planfeststellungsverfahrens zum Autobahnausbau einzusehen.
5. Als Ausgleichsmaßnahme sind pro angefangene 100m² Neuversiegelung auf dem Baugrundstück ein Baum und 50m² Gehölzpflanzung innerhalb des Plangebietes zu pflanzen. Die Pflanzdichte für Sträucher beträgt 1 Strauch auf 2,00m².
6. Sollten Flächenbefestigungen mit einem Versiegelungsgrad abweichend von 50% (Teilversiegelung) realisiert oder geplant werden, so kann die Ausgleichsmaßnahme ausnahmsweise angepasst werden.
7. Flächenversiegelungen, die innerhalb eines Abstandes von 40m zur Autobahn, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand (in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet) realisiert werden, müssen mit wasserdurchlässigen Deckschichten (Teilversiegelung) ausgebildet werden.
8. Für die Pflanzmaßnahmen sind Gehölze der Pflanzliste zu verwenden, abweichende Arten sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen.
Pflanzliste:
Bäume:
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Winter-Linde (Tilia cordata), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus); Spitz-Ahorn (Acer platanoides); Feld-Ahorn (Acer campestre); Flatter-Ulme (Ulmus laevis); Hainbuche (Carpinus betulus); Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia);
Sträucher:
Haselnuß (Corylus avellana); Sal-Weide (Salix caprea); Faulbaum (Frangula alnus); Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus); Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea); Hunds-Rose (Rosa canina); Rote Johannisbeere (Ribes rubrum in Sorten); Stachelbeere (Ribes uva-crispa in Sorten); Himbeere (Rubus idaeus in Sorten);
Obstbäume:
Birne: „Alexander Lucas“, „Butterbirne“, „Clapps Liebling“, „Gute Graue“, „Gute Luise“, „Williams Christ“, „Zuckerbirne“, „Pastorenbirne“;
Pflaume: Hauszweitsche, „Große Grüne Rensköler“, „Anna Späth“, „Bühler Frühzweitsche“, „Kirkes Pflaume“, „Mirabelle von Nancy“, „Ontariopflaume“, „President“, „Wangenheims Frühzweitsche“

HINWEISE

1. Gemäß §54 BbgVGW ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt schadlos zu versickern. Gesammeltes Oberflächenwasser sowie sonstige Schmutz- und Abwässer aller Art dürfen dem Straßenkörper bzw. den Entwässerungsanlagen der A 15 weder mittel- noch unmittelbar zugeleitet werden.
2. Bei Baumaßnahmen, Änderungen und Nutzungsänderungen im Nabereich der Bundesautobahn, in einem Bereich bis 100m gemessen von der äußeren Fahrbahnkante der Autobahn, ist das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) §9 zu beachten.
3. Der Landesbetrieb Straßenwesen ist über alle Bautätigkeiten, Änderungen und Nutzungsänderungen im 40m-Bereich vorab zu informieren. Gegebenenfalls sind Zustimmungen oder Genehmigungen vom Landesbetrieb Straßenwesen einzuholen, im Nabereich der Autobahn können z.B. Fernleitungsleitungen etc. vorhanden sein. Die Information-Anzeigepflicht gegenüber der Straßenbaubehörde gilt auch für Vorhaben, die nach BbgBO genehmigungsfrei sind.
4. Bei der Beantragung von Werbeanlagen außerhalb des gekennzeichneten 40m-Bereiches ist §9 BbgBO (Werbeanlagen) ist zu beachten.
5. Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des 5m breiten Gewässerrandstreifens sowie unmittelbar am und im Gewässer bedürfen gemäß §87 Abs.1 BbgVGW der gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung. Die Zugänglichkeit des Randstreifens zu Zwecken der Gewässerunterhaltung ist sicherzustellen.
6. Das Plangebiet befindet sich im Wiederanstiegsbereich des Grundwassers. Die vorberaublichen Grundwasserstände werden sich vermutlich wieder einstellen. Daher ist mit oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen.
7. Es ist auszuschließen, dass mineralölverunreinigtes Niederschlagswasser zur Versickerung gelangt. Fahrzeug- bei denen die Gefahr des Austritts von Mineralöl oder anderen Betriebsmitteln besteht, müssen auf einer befestigten, wasserundurchlässigen Fläche gelagert/ abgestellt werden. Mineralölverunreinigtes Niederschlagswasser dieser Flächen ist über eine ausreichend bemessene Leuchtstoffleuchtkegelanlage gemäß DIN EN 856-1 und -2 zu behandeln, bevor es zur Versickerung gelangt.
8. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Leitungen der Deutschen Telekom. Der Bestand und der Betrieb der Leitungen sind zu gewährleisten. Bei Baumaßnahmen ist die Telekom zu beteiligen. Vor der Aufnahme von Arbeiten ist der Baubeginn bei der Außenstelle Ressort PTI 11 in 03044, Cottbus, Heinrich-Hertz-Str. 6, Fax 0355627-5779 anzuzeigen.
9. Im Plangebiet befinden sich Leitungen der MITNETZ Strom mbH. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen sind die geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik zu beachten.
10. Löschwasser für den Grundschutz ist aus den Wasserverteilungsanlagen der LWG im betreffenden Bereich nicht verfügbar.
11. Die Vorhabenfläche ist als Verdachtsfläche für stofflich schädliche Bodenveränderungen unter der Reg.-Nr.: 011971 1089 im Kataster des Landkreises Spree-Neiße vermerkt.
12. Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des erteilten Erlaubnisfeldes Forst (11-1563). Das Erlaubnisfeld erlaubt die Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen nebst den bei der Gewinnung anfallenden Gassen.
13. Abfall- und/oder bodenschutzrechtliche Anforderungen sind bei der tatsächlichen Umsetzung der geplanten Maßnahmen mit der zuständigen unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vorab abzustimmen.
14. Zur Vermeidung möglicher Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG ist der Standortbereich der Waldmaeise vor Beeinträchtigungen zu schützen. Ist dies bei der künftigen Nutzung des Standortes (z. B. Erneuerung der Zaunanlage) nicht möglich, wird darauf hingewiesen, dass bei einer Umsetzung bzw. Beseitigung eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 oder eine Befreiung gemäß § 67 des Bundesnaturschutzgesetzes gesetzlich vorgeschrieben ist. Die Genehmigung ist beim Landkreis Spree-Neiße, Fachbereich Umwelt, Heinrich-Heine-Str. 1, 03149 Forst zu beantragen.

KATASTERVERMERK

Die verwandte Planunterlagen 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.
Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom April 2013.

24.11.2014
Cottbus, den

Unterschrift (H. Strese & J. Rehs)

Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes
Gemeinde: Kolkwitz, Gemarkung: Hänchen, Flur: 2
Maßstab: 1:200, Höhenbezug DHHN92,
Lagebezugssystem: ETRS 89
Die Regelungen des Urheberrechtsgesetzes sind zu beachten

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414 ff.), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

VERFAHRENSVERMERKE

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan in der Fassung vom Juni 2014 wurde am 23.09.2014 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Kolkwitz als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.


Kolkwitz, 20.11.2014

Bürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan in der Fassung vom Juni 2014 wurde am 20.11.2014 ausgefertigt.


Kolkwitz, 20.11.2014

Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 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 20.11.2014 Amtsblatt für die Gemeinde Kolkwitz Nr. 12/2014 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.

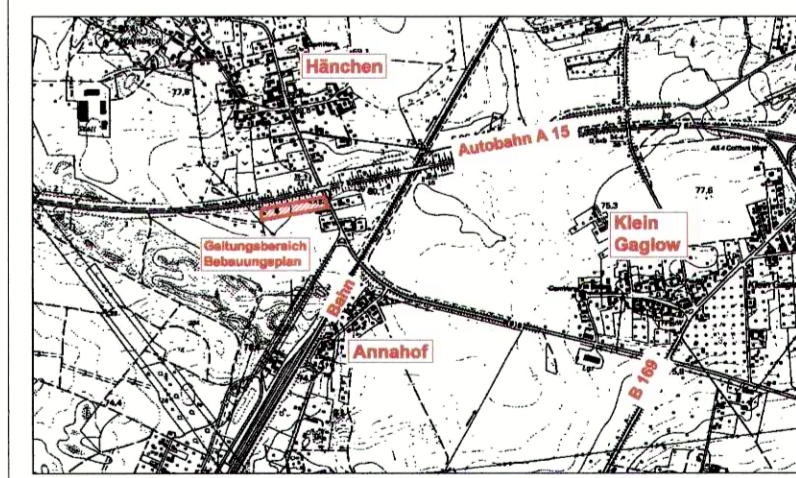
Der Bebauungsplan ist am 20.11.2014 in Kraft getreten.


Kolkwitz, 20.11.2014

Bürgermeister

KARTENGRUNDLAGE (Übersichtsplan)
TK 10, © Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg <http://www.geobasis-bb.de>

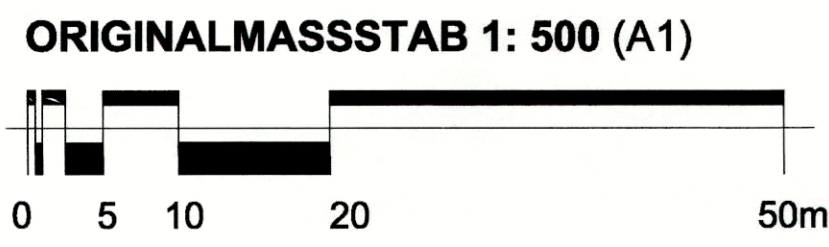
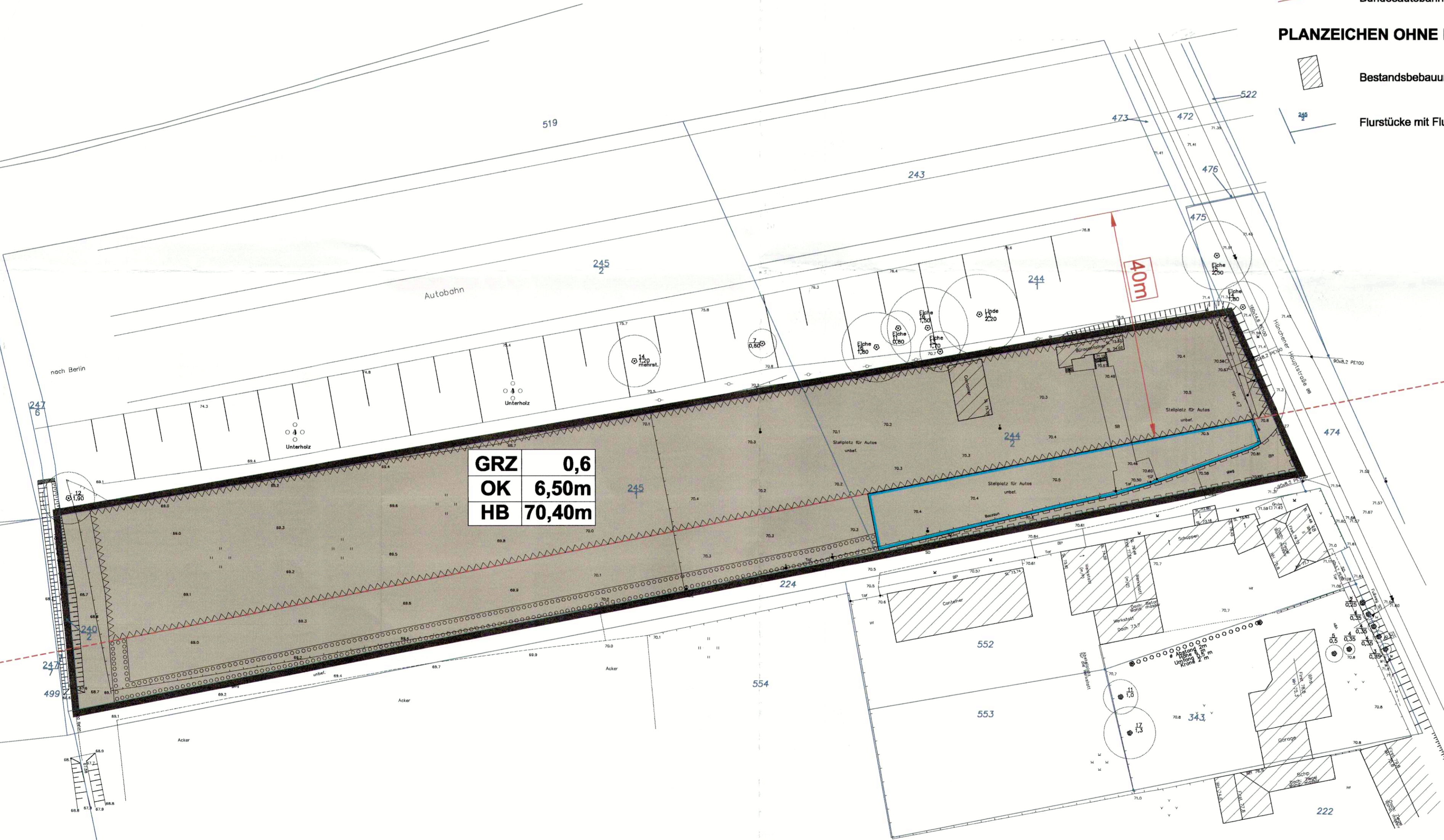
Gemeinde
Kolkwitz
Ortsteil
Hänchen



Autohandel Hänchen
Bebauungsplan
Satzung Juni 2014

Gemeinde
Kolkwitz
Berliner Straße 19
03099 Kolkwitz


Planungsbüro
WOLFF
architektur · stadt · und dörpflanzung
Bonnensanderstr. 18/19 03044 Cottbus
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90
www.planungsbuero-wolff.de
info@planungsbuero-wolff.de



Plannummer: 24.09.2014, Projektbezeichnung: BgB 1 (Bk 100, 1:500, 1:500, 1:500)