Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

I Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstgrenze

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser

Baulinie

Baugrenze

geplante Grundstücksgrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Fußweg

5. Flächen für Landwirtschaft u. Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

Flächen für Landwirtschaft

Flächen für Wald

6. Sonstige Darstellung u. Festsetzung

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

SD Satteldach

GFZ Geschoßflächenzahl (GFZ)

GRZ Grundflächenzahl (GRZ)

Gemeinde Kolkwitz

Planart: Bebauungsplan „Neue Siedlung" OT Hänchen

Planteil | Satzung | Bestandteile: Planteil und Zeichenerklärung, Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Grünordnerische Festsetzungen

begleitet | Begründung

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

Vorhabenträger: Gemeinde Kolkwitz, Berliner Str. 19, 03099 Kolkwitz

Planverfasser: Architekturbüro Johann Karsten, Ausaltener Straße 2, 03968 Kettitz

Stand: März 1997

A Planteil und Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet — gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl — gemäß § 16 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — gemäß § 16 BauNVO

TH Traufhöhe als Höchstmaß — gemäß § 16 BauNVO

OK Oberkante Gebäude als Höchstmaß — gemäß § 16 BauNVO

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise — gemäß § 22 BauNVO

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — gemäß § 22 BauNVO

---- Baugrenzen — gemäß § 23 BauNVO

B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

1.1. Auf den Grundstücken im Geltungsbereich der Satzung sind die im § 4 BauNVO („Allgemeines Wohngebiet") unter Abs. 2 Nr.1 aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig. Die unter Abs.2 Nr.2 und Nr.3 genannten Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig (gemäß § 1 Abs. 3, 4, 5 und 6 BauNVO).

1.2. Darüber hinaus sind im Plangebiet nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Gebietscharakter nicht widersprechen.
(Gem. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)

1.3. Im gesamten Geltungsbereich der Satzung sind Tankstellen, Anlagen der Verwaltung sowie Gartenbaubetriebe unzulässig. (Gem. § 1 Abs.4 und 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen darf die festgesetzte GRZ nicht überschritten werden (gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO).

2.2. Die zwingend festgesetzte Traufhöhen von 3,80m und Gebäudehöhenkante von 9,00 m (Firsthöhe) beziehen sich auf die Straßenmitte der benachbarten Straßen und Wege im Bereich der Grundstücksgrenze.

2.3. Geringfügige Abweichungen von der zwingend festgesetzten Traufhöhe und Gebäudehöhenkante (Firsthöhe) können bei vorliegen besonderer Gründe zugelassen werden (gemäß § 18 Abs.2 BauNVO).

3. Sonstige Festsetzungen

3.1. Die notwendigen Stellplätze, die sich aus der Wohnnutzung ergeben, sind vollständig auf dem privaten Grundstücken nachzuweisen.

3.2. Stellplätze sowie Nebenanlagen können auch außerhalb der Baufenster errichtet werden (gemäß § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO). Garagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

C Örtliche Bauvorschriften

1. Die Gebäude sind mit Satteldach zu erstellen. Die Dachfirste sind mittig in der jeweiligen Grundfläche liegen. Beide Hauptdachflächen müssen die gleiche Dachneigung aufweisen. Die Mindestdachneigung beträgt 35° und die maximale Dachneigung 45°.

2. Anbauten als Verlängerung der vorhandenen Siedlungshäuser sind in der gleichen Firsthöhe und Dachneigung wie das Siedlungshaus auszuführen. Gauben und Erker sind auf den der Straße zugewandten Seiten auszubilden.

3. Einzelhäuser als Neubau im hinteren Bereich der Baufelder sind traufständig parallel zur Straße auszurichten.

D Grünordnerische Festsetzungen

1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

▪ Gartenflächen zum Waldrand

- Schutz der vorhandenen Vegetation bestände,
- Erhalt und Förderung des Obstbaumbestandes,
- Die auf dem überplanten Gebiet befindlichen Gehölze unterliegen der Pflanzbindung (Bestandsbäume). Sie sind zu pflegen und zu erhalten.
- Anmeldung von Landgebäuden zur Überweisung der Monokultur des Nadelwaldes

2. Flächen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

▪ Planzeichenerläuterung zur Anlagenpraxis zwischen den Grundstücken

- Anlage einer Flurbuchhecke mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen in durchschnittlicher Breite von 3m (Pflanzlinie laut Plan)
- die Pflanzweise sollen 1 x in betragen,
- gebuchtete oder zerlappte Ränder sowie differenzierte Höhenausbildungen sind hinsichtlich der optischen ökologischen Vielfalt zu fördern

▪ naturnahe Obst- und Gemüsegärten

- die vorhandenen Gemeinschaftsanlagen sind zu erhalten und zu fördern
- eine Entnahme ist nur ausnahmsweise für die zugelassene Nutzung im unvermeidlichen Umfang zulässig
- entnommene Gehölze sind durch die Anpflanzung von Obstbäumen im kleinen Bereich der Grundstücke zu ersetzen
- auf die Verwegerung der Grundstücksflächen ist durch die Verwendung wasserdurchlässige Materialien zu verzichten,

3. Zeitliche Festsetzungen

Die Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken sind spätestens in der dem Bauabschluß der einzelnen Bauvorhaben folgenden Pflanzperiode auszuführen.

4. Festsetzungen zur Qualität und Größe der Gehölze

Die Größe und die Auswahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher richtet sich nach dem vor der Bauausführung vorhandenen Bestand und den zur Kompensation des Eingriffs notwendig Ersatzmaßnahmen.
Als erforderliche Ersatzpflanzung wird hier die Aufforstung von einem einheimischen standortgerechten Obst- oder Laubbaum je angefangene 50m² Grundstücksfläche festgesetzt.
Die Straucher und Einzelbaumen im Bereich der Grundstücksanschlüsse, sind so zu wählen, daß die Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche nicht übermäßig eingeschränkt wird.
Die minimale Pflanzqualität liegt bei 3 x v mit einem Stammumfangmesser von 12 - 14 cm

5. Empfehlungen

1. Der Nachweis für die Einhaltung der Grünordnerischen Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Darstellung der konkreten Maßnahmen auf dem Grundstück im Lageplan zu erbringen.

2. Bei sämtlichen Bauarbeiten ist die DIN 18915 zu beachten. Bodenverdichtungen durch schweren Baugerät und Kontaminationen sind zu vermeiden.

3. Einfriedungen und Fassaden mit einer breite von mehr als 5m sollen mit gegrünten Gehölzen dauerhaft begrünt werden.

4. Die in der dem Grünordnungsplan beigefügten Liste aufgeführten einheimischen standortgerechten Gehölze sollen vorrangig im Plangebiet verwendet werden.

5. Koniferen unterschiedlicher Art sind keinesweg standortgetreu. Ihre Pflanzung ist im Baugebiet zu vermeiden.

6. Die Hausgärten sollen naturnah gestaltet werden. Statt Rasenflächen sollten Bruzadstreiwiesen die Gartenflächen charakterisieren.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Kolkwitz vom 26.10.1995. Der Beschluß des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.: Ausgabe vom 24.05.1996 erfolgt.

Ort,Datum,Siegel — Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 Nr.2 BauGB i.V.m. § 4 Abs.3 BauGB beteiligt worden.

Ort,Datum,Siegel — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 2 BauGB ist am durchgeführt worden.

Ort,Datum,Siegel — Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.11.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ort,Datum,Siegel — Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung Kolkwitz hat am 28.04.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ort,Datum,Siegel — Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1995. Der Katasterauszug (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom Sept.1995.

Ort,Datum,Siegel — Bürgermeister

Es wird bescheinigt, daß die Planunterlage dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters entspricht.

Ort,Datum,Siegel — Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom bis nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom bis zum im Amtsblatt der Gemeinde Kolkwitz bekanntgemacht worden.

Ort,Datum,Siegel — Bürgermeister

7. Die Übereinstimmung mit der Liegenschaftskarte wird bestätigt.

Ort,Datum,Siegel — Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung Kolkwitz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.04.1997 geprüft. Das Ergebnis ist im Büro bereitsständig und mitgeteilt worden.

Ort,Datum,Siegel — Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B),sowie Teil C und D, wurde am 28.04.97 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Ort,Datum,Siegel — Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B),sowie Teil C und D, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Ort,Datum,Siegel — Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderenden Beschluß der Gemeindevertretervversammlung Kolkwitz vom erfüllt.
Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom bestätigt.
Az.:

Ort,Datum,Siegel — Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B),sowie Teil C und D, wird hiermit ausgefertigt.

Ort,Datum,Siegel — Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststellen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.04.1997 ortsüblich durch Bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-und Formvorschriften und den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiterer auf die Frist für die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr.4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Ort,Datum,Siegel — Bürgermeister

9. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom **09.09.1997** bis zum **09.10.1997** nach § 3 Abs. 2 BauGB. öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom bis zum im Amtsblatt der Gemeinde Kolkwitz bekanntgemacht worden.

Ort, Datum, Siegel — Unterschrift

10. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und mit Schreiben vom **09.09.1997** zur Abgabe einer Stellungnahme zum geänderten Entwurf aufgefordert worden.

Ort, Datum, Siegel — Unterschrift

11. Die Gemeindevertretung Kolkwitz hat die Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **13.01.1998** abgewogen.

Ort, Datum, Siegel — Unterschrift

Großgemeinde Kolkwitz
Gemeinde Hänchen

Vorhaben	Wohngebiet
Planverfahren	Bebauungsplan
Planteil	Satzung — bestehnde: Teil A Planteil u Zeichenerklärung; Teil B Textliche Festsetzungen; Teil C Örtliche Bauvorschriften; Teil D Grünordnerische Festsetzungen
Planfassung	Januar 1997 Satzungsbeschluß
Gebiet	Gemarkung HÄNCHEN; Flur 3; Flurstücke 73, 74, 126-173
Auftragnehmer Satzung	Architektbüro JOHANN KARSTEN, Ausaltener Str. 2, 03968 Kolkwitz, Tel.: 035754/1422, Fax: 035754/1424