

# Gemeinde Kolkwitz

Planart: **Bebauungsplan  
„Neue Siedlung“  
OT Hänchen**

Planteil	Satzung	Bestandteile	Planteil und Zeichenerklärung Textliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Grünordnerische Festsetzungen
		beigefügt	Begründung

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

Vorhabensträger: **Gemeinde Kolkwitz  
Berliner Str. 19  
03099 Kolkwitz**

Planverfasser: **Architekturbüro  
Johann Karsten  
Annahütter Straße 2  
01998 Kettlitz**

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 Gebäudeoberkanten von 9,00 m (Firsthöhe) beziehen sich auf die Geländehöhe der öffentlichen Straßen und Wege im Bereich der Grundstückszufahrten.

2.3. Geringfügige Abweichungen von der zwingend festgesetzten Traufhöhe und Gebäudeoberkante (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 den privaten Grundstücken nachzuweisen.

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

## **C Örtliche Bauvorschriften**

1. Die Gebäude sind mit Satteldach zu errichten. Der Dachfirst muß mittig in der jeweiligen Grundfläche liegen. Beide Hauptdachflächen müssen die gleiche Dachneigung aufweisen. Die Minstdachneigung beträgt  $35^\circ$  und die maximale Dachneigung  $45^\circ$ .
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 unzulässig.
3. Einzelhäuser als Neubau im hinteren Bereich der Baufelder sind traufseitig 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 Vegetationsbestände,
- Erhalt und Förderung des Obstbaumbestandes,
- Die auf dem überplanten Gebiet befindlichen Gehölze unterliegen der Pflanzbindung (Bestandschutz). Sie sind zu pflegen und zu erhalten.
- Ansiedlung von Laubgehölzen zur Überwindung der Monokultur des Nadelwaldes

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

- Flurgehölzriegel parallel zur Anliegerstraße zwischen den Grundstücken

- Anlage einer Flurholzhecke mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen in durchschnittlicher Breite von 3m (Pflanzliste laut Anlage),
- die Pflanzweite sollten 1 x 1m betragen,
- gebuchtete oder zerlappte Ränder sowie differenzierte Höhengestaltungen sind hinsichtlich der optischen ökologischen Vielfalt zu fördern

- naturnahe Obst- und Gemüsegärten

- die vorhandenen Gartenstrukturen 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 hinteren Bereich der Grundstücke zu ersetzen
- auf die Versiegelung der Grundstücksflächen ist durch die Verwendung wasserdurchlässiger 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 Baumaßnahme vorhandenen Bestand und den zur Kompensation des Eingriffs notwendig Ersatzmaßnahmen.

Als erforderliche Ersatzpflanzung wird hier die Anpflanzung von einem einheimischen standortgerechten Obst- oder Laubbaum je angefangene 50m<sup>2</sup> versiegelter Fläche erachtet.

Die Sträucher und Einfriedungen im Bereich der Grundstückseinfahrten, sind so zu wählen, daß die Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche nicht übermäßig eingeschränkt wird.

#### **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 schweres Baugerät und Kontaminationen sind zu vermeiden.

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

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

5. Koniferen unterschiedlichster Art sind keineswegs standorttypisch. Ihre Pflanzung ist im Baugebiet zu vermeiden.

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