

Großgemeinde Kolkwitz

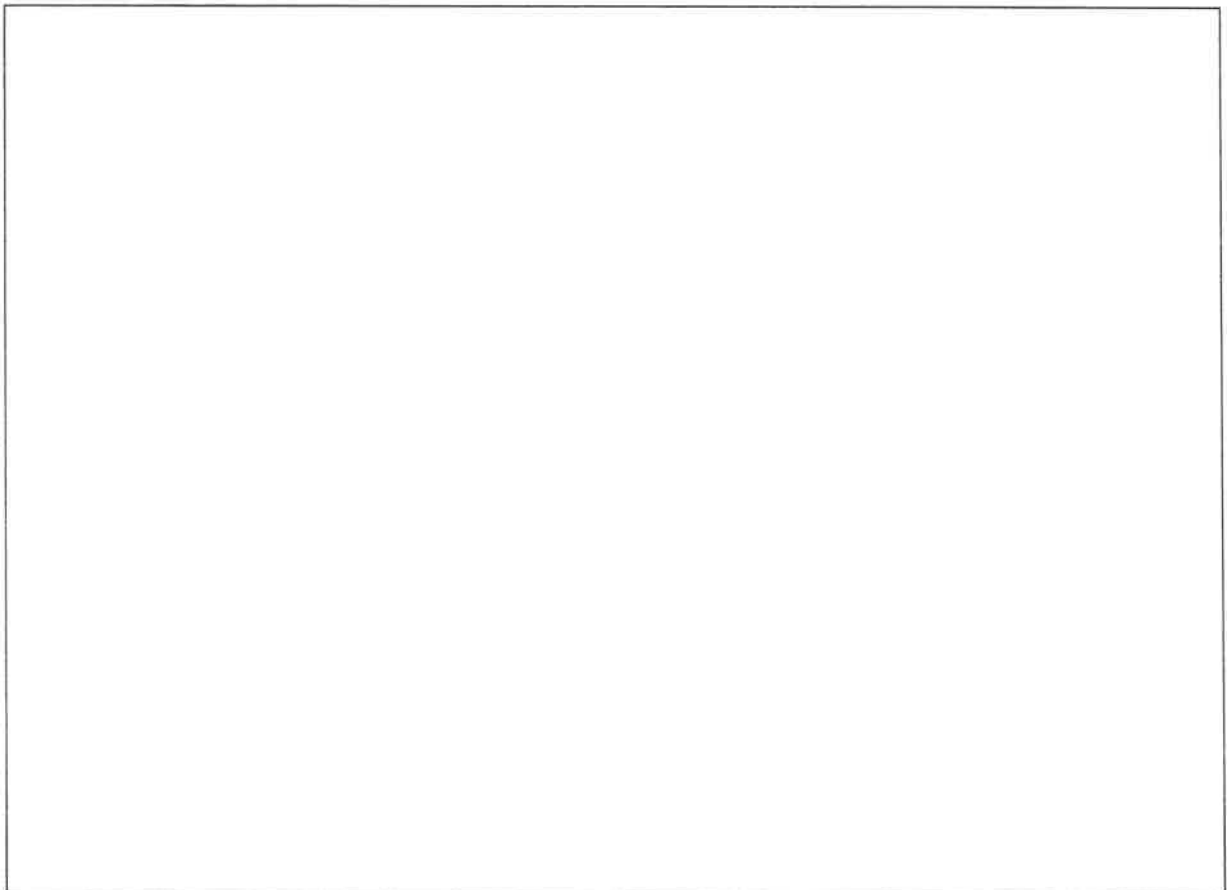
Ortsteil Annahof

vorzeitiger Bebauungsplan

Wohngebiet „Zum Scharfen Berg“

Begründung

Planfassung: Mai 1997 (Entwurf)



Impressum

Plangeber **Großgemeinde Kolkwitz**
Bauamt
Berliner Straße 19
03099 Kolkwitz
Herr Mucha

Vorhabenträger **Haacke-Haus**
Herr Liebscher
Landgrabenstraße 30
03046 Cottbus

Bebauungsplan  **Planungsbüro**
WOLFF
architektur stadt- und dorfplanung
03044 Cottbus Annenstraße 4
Tel / Fax Cottbus (0355) 70 04 57

Grünordnungsplan **LandschaftsArchitekturbüro**
Hagen Engelmann
Pestalozzistraße 4
03044 Cottbus
Tel 0355/ 79 27 56 Fax 0355/ 79 47 99

Tiefbauplanung **Ingenieurbüro SAWA GmbH**
Schmellwitzer Straße 128
03044 Cottbus
Tel. 0355/86 04 06

Vermessung **Kataster- und Vermessungs-**
amt
des Landkreises Spree-Neiße

Inhalt

1 ALLGEMEINES	4
1.1 ANLASS/ERFORDERLICHKEIT	4
1.2 VERFAHREN	4
1.3 GELTUNGSBEREICH	5
1.4 PLANUNGSZIELE	5
2 RAHMENBEDINGUNGEN/BESTAND	6
2.1 REGIONALE BEDINGUNGEN	6
2.2 ÖRTLICHE BEDINGUNGEN	7
3 STÄDTEBAULICHES LEITBILD	7
3.1 ERSCHLIEBUNG	7
3.2 NUTZUNGEN	9
3.3 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD	9
3.4 UMWELT- UND NATURSCHUTZ/IMMISSIONSSCHUTZ	10
4 RECHTSVERBINDLICHE FESTSETZUNGEN UND AUSWIRKUNG DER PLANUNG	11
4.1 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	11
4.2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	13
4.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
4.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	16
4.5 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN	17
4.6 NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN/HINWEISE	17
5 DURCHFÜHRUNG UND WEITERFÜHRENDE MAßNAHMEN	17
5.1 BODENORDNUNG	17
5.2 SICHERUNG DER PLANUNG UND DURCHFÜHRUNG	17
5.3 KOSTEN	17
5.4 FLANKIERENDE MAßNAHMEN	18
6 ANHANG	18

1 Allgemeines

1.1 Anlaß/Erforderlichkeit

Erforderlichkeit städtebauliche Spannungen	<p>In der Region Cottbus ist ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung zu verzeichnen. Damit wächst auch der Zuwanderungsdruck auf die Randgemeinden.</p> <p>Die Gemeinde Kolkwitz möchte durch das Angebot von preisgünstigen Bauflächen vorrangig den jungen Dorfbewohnern eine Perspektive in den Ortsteilen geben. Eine begrenzte Zuwanderung in die Gemeinde ist ebenfalls erwünscht. Daneben soll die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gefördert werden.</p> <p>Die Abrundung und Verdichtung bestehender Ortsteile, im Einklang mit dem Entwurf zum FNP, ist, neben der Entwicklung von Kolkwitz, der einzige Weg, die o. g. Ziele zu erreichen. So können lebensfähige dörfliche Gemeinwesen in den Ortsteilen zu erhalten bleiben ohne die Belange von Natur und Umwelt sowie die des Landschaftsschutzes zu vernachlässigen.</p>
Anlaß	Anlaß der Einleitung des Bauleitverfahrens war das Interesse eines Investors, die Fläche des Plangebietes zu entwickeln und dabei die Gemeinde von personellen und finanziellen Aufwendungen freizustellen.
Ziel und Zweck	Ziel der Planung ist es, für die Errichtung von 16 Eigenheimen Baurecht zu schaffen und die Erschließung für das Baugebiet selbst, und darüber hinaus für den gesamten Ortsteil zu gewährleisten. Besonderes Augenmerk wird auf die Entwicklung des Landschaftsbildes, den Naturschutz und die Minderung der Lärmbelastungen für die Anwohner gelegt.

1.2 Verfahren

Verfahren	<p>Baurecht wird über ein vorzeitiges Bebauungsplanverfahren nach § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB geschaffen, da ein Flächennutzungsplan z.Z. erst aufgestellt wird. Das BauGB-Maßnahmengesetz soll für die Vereinfachung des Verfahrens und Beschleunigung der Planung genutzt werden. Mit dem Investor wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten und der erforderlichen Erschließung abgeschlossen.</p> <p>Die Gemeinde sichert mit dem Bebauungsplanverfahren die Durchsetzung ihrer Interessen. Der Investor ist bei einem Bebauungsplanverfahren durch rechtliche Anforderungen nicht so stark belastet, wie bei einem VEP-Verfahren (z.B. Eigentum).</p>
Rechtsgrundlagen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch das Jahressteuergesetz 1997 vom 20.12.1996 2. Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17. Mai 1990 (BGBl I S. 926), in der Bekanntmachung der Neufassung vom 28. April 1993 (BGBl I S. 622) 3. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (GBBl. I S.132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) 4. Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. / 1991 S. 58) 5. Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.Juni 1994 (Gesetz und Verordnungsblatt des Landes Brandenburg Teil I Nr. 12 S. 126) 6. Das Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 29. Juni 1992
Verfahrensstand	<p>Die Gemeinde hat am 04.04.1995 den Aufstellungsbeschluß zur Einleitung des Verfahrens gefaßt. Die vorliegende Planung ist mit der Raumordnungsbehörde und der Kreisverwaltung abgestimmt. Die Ziele der Landesplanung und Raumordnung wurden der Gemeinde mit Schreiben vom 15.09.1993 mitgeteilt.</p> <p>Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden auf der Grundlage des von der Gemeindevertretung autorisierten Vorentwurfs in der Fassung vom Juni 1996 beteiligt.</p> <p>Die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Einwohnerversammlung wurde ebenfalls auf</p>

dieser Basis durchgeführt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und vorgebrachten Belange, sowie des vorliegenden Grünordnungsplan (GOP) und einer Lärmprognose war die Überarbeitung des Vorentwurfs notwendig.

Änderungen
zur letzten Version

In den Geltungsbereich wurde, mit Zustimmung des Eigentümers, das Flurstück 135/9 vollständig aufgenommen. Das Erschließungssystem wurde abgeändert und die Planzeichnung entsprechend überarbeitet. Das Maß der baulichen Nutzung wurde verringert. Lärmschutzmaßnahmen und weitere Änderungen und Ergänzungen aufgrund der Ausdehnung des Geltungsbereiches wurden in die Satzung aufgenommen. Die Grünordnerischen Festsetzungen wurden aufgrund des GOP ergänzt. Daneben wurden redaktionelle Überarbeitungen am Text notwendig. Die Begründung wurde angepaßt.

Plangrundlage

Die vorliegende Fassung beruht auf einem amtlichen Lageplan des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Spree-Neiße vom Dezember 1995 mit Ergänzungen vom April 1997.

1.3 Geltungsbereich

Art und Größe der
Flächenausweisung

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 130 (teilweise), 131 (teilweise), 132 (teilweise), 133, 134/2, 134/4 (teilweise) 134/5, 134/6, 134/7, 134/8, 134/9 (teilweise), 135/9 und 135/12 (teilweise) der Flur 2 der Gemarkung Hänchen.
Er umfaßt eine Fläche von ca. 1,49 ha, einschließlich der Wegeflächen. Als Nettobauland stehen ca. 1,12 ha zur Verfügung. Die Grundstücke weisen demzufolge eine Durchschnittsgröße von 700 m² auf.

Neben den im Eigentum des Erschließungsträgers befindlichen Flächen wurden weitere in den Geltungsbereich einbezogen. Hier handelt es sich zum einen um Grundstücke, die durch die geplante Wegeführung erschlossen werden (Flurstücke 130, 131, 132 und 134/4), und zum anderen um das Flurstück 135/9, das für eine ordentliche Straßenanbindung an die Bundesstraße benötigt wird. Für die aufgeführten Grundstücke wird Baurecht geschaffen, so daß das Einbeziehen objektiv auch im Interesse der Eigentümer liegt.

Vom Flurstück 135/12 wurde der Streifen, der bisher als Weg zur Kleingartenanlage genutzt wird, ebenfalls in Geltungsbereich der Satzung übernommen, um klare Rechtsverhältnisse zu schaffen.

Begrenzung

Der Geltungsbereich wird

- im Norden durch die B 169 (Flurstück 129)
 - im Osten durch den bebauten Teil des Flurstücks 134/4 und die Grenze zur Gemarkung Klein-Gaglow
 - im Süden durch das Flurstück 134/9
 - im Westen durch die Flurstücke 135/6 und 135/12
- begrenzt.

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich mit Ausnahme der Nummer 133 vollständig in privatem Eigentum. Das Flurstück 133 gehört der Gemeinde. Der Investor handelt im Auftrag des Eigentümers, dem der Großteil der Flächen gehört.

1.4 Planungsziele

Leitbild der Siedlungsentwicklung

Die Großgemeinde will, neben der vorrangigen Entwicklung des Dorfes Kolkwitz, die Ortsteile stabilisieren. Das Schließt auch die Siedlung Bergstraße/Annahof innerhalb der das Plangebiet liegt ein. Wenn man beide Teilgebiete (Bergstraße und Annahof) als Einheit betrachtet handelt sich nicht um eine Splittersiedlung, die sich nicht weiterentwickeln und verfestigen soll, sondern um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einigem städtebaulichen Gewicht, der entwicklungsfähig ist. Die Abrundung ist Teil der im Rahmenplan aufgezeigten Maßnahmen zum Abbau der vorhandenen städtebaulichen Defizite und Unzulänglichkeiten im Gesamtgebiet, die die Gemeinde in Wahrnehmung ihrer Planungshoheit durchführen wird.

Das Gebiet Annahof/Bergstraße, früher zu zwei Gemeinden gehörig, soll entsprechend dem parallel erarbeiteten Rahmenplan durch das Errichten von 16 Eigenheimen abgerundet und maßvoll verdichtet werden. Damit wird die nördlich und südlich bereits vorhandene Wohnbebauung fortgeführt. Die Erschließung des Gesamtgebietes ist durch Sicherung einer Straßen-

verbindung von der Bundesstraße zur Bergstraße zu verbessern.

städtebauliche Ordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich, obwohl inmitten eines locker bebauten Ortsteiles von einigem städtebaulichen Gewicht, rechtlich im Außenbereich. Das Vorhaben stellt eine Fortführung und Abrundung der bestehenden Wohnbebauung dar. Die Grundstücke sind im FNP-Entwurf als Bauflächen dargestellt. Die städtebauliche Ordnung, insbesondere die Erschließung, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und gesunder Lebensverhältnisse sowie die Umweltvorsorge können nur über eine Bauleitplanung gesichert werden.

Aus dem nahen Umfeld sind vor allem die Belange der Erschließung der Kleingartenanlage und der vorhandenen Wohngrundstücke und die Forderungen des Baulastträgers der Bundesstraße zu beachten.

Bei der Beplanung und Realisierung des vorliegenden Standortes handelt es sich, neben den bereits realisierten, um einen weiteren Bauabschnitt im Gebiet Annahof/Bergstraße.

2 Rahmenbedingungen/Bestand

2.1 regionale Bedingungen

regionale Einordnung	Das Gebiet Annahof/Bergstraße ist heute Ortsteil der Großgemeinde Kolkwitz. Die Siedlung befindet sich im näheren Umland des Oberzentrums Cottbus unmittelbar an der B 169. Der Ortsteil kann als Auspendlerwohngemeinde ohne eigene Zentralität angesprochen werden.
Landschaft	Die Landschaft im Umfeld ist reich gegliedert und topographisch abwechslungsreich. Sie dient der Naherholung der Einwohner von Cottbus und wird von Flächen für die landwirtschaftliche Produktion, von Waldflächen und dörflichen Siedlungen geprägt.
Erschließung	Das Gebiet ist durch die Bundesstraße B169 und die den Bereich nördlich tangierende Landesstraße L 50 gut mit Cottbus und dem Umland verbunden. Ein möglicher Ausbau der Bundesstraße ist bei der Planung zu berücksichtigen.
technische Ver- und Entsorgung	Der Ortsteil ist, mit Ausnahme einer zentralen Schmutzwasserentsorgung, ver- und entsorgungstechnisch gut ausgestattet. Das neue Wohngebiet kann aus den vorhandenen Netzen mit vertretbarem Aufwand versorgt werden. Der Anschluß des Ortsteiles an eine zentrale Schmutzwasserkanalisation ist mittelfristig geplant. Vorfluter sind nicht vorhanden. Entlang der Bundesstraße sind Kabel, Leitungen und Rohre verlegt. Die notwendigen Sicherheitsabstände sind zu beachten.
materielle Versorgung	Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen ist im Ortsteil nicht gewährleistet. Für diesen Zweck stehen umfangreiche Kapazitäten in Groß-Gaglow und im Oberzentrum Cottbus zur Verfügung.
kulturelle und soziale Versorgung	Neben den kulturellen und sportlichen Angeboten in den umgebenden Orten Hänchen, Klein und Groß-Gaglow stehen für diese Aktivitäten die Angebote in Cottbus ebenfalls zur Verfügung.
Arbeitsstätten.	Arbeitsplatzangebote bestehen im OT Hänchen, in Kolkwitz, in Klein- und Groß-Gaglow sowie in Cottbus.
bestehende und laufende Planungen	Der FNP ist als abgestimmter Entwurf vorhanden. Er wird gegenwärtig der Bevölkerung im Rahmen der formellen Auslegung präsentiert. Weitere formelle Planaufstellungsverfahren im Gebiet laufen nicht. Ein Rahmenplan für den Raum Annahof/Bergstraße wird parallel aufgestellt. Für die Region Cottbus existiert ein Landschaftsplan.
Schutzgebiete Einschränkungen	Die Fläche befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Sachsendorf. Der Bauschutzbereich der Bundesstraße ist zu beachten. Detaillierte Planungen der Straßenverwaltung liegen, wie bei einem Gespräch beim Straßenbauamt mitgeteilt wurde, noch nicht vor. Ein möglicher Ausbau der Bundesstraße darf durch die Bebauung nicht behindert werden. Demnach muß die Straßenbegrenzungslinie 15m und die Baugrenze 20m von der Fahrbahnkante entfernt sein. Die Einmündung der Erschließungsstraße hat zukünftig rechtwinklig zu erfolgen. Abbiegende Fahrzeuge dürfen den fließenden Verkehr auf der Fernstraße nicht behindern.

2.2 örtliche Bedingungen

Boden/Relief/Wasser	Das Gelände im Plangebiet steigt von der Bundesstraße im Norden von 80,7 bis auf 85,5 im Süden an. Der Baugrund im Umfeld ist tragfähig. Es muß, wegen des bindigen Bodens, mit Schichtenwasser gerechnet werden. Einzelheiten siehe Punkt 2.1.5. GOP.
Wegenetz	Das Plangebiet, die Kleingärten und die bestehenden Wohngrundstücke im Süden werden durch einen unbefestigten Weg zwischen den Flurstücken 134/2 und 135/9 bzw. 135/12 direkt von der B 169 erschlossen, der aber nicht als selbständiges Flurstück existiert. Die Anbindung an die Bundesstraße erfolgt spitzwinklig. Eine ausreichende Sicht ist nicht gegeben. Zusätzliche Einmündungen oder Grundstückszufahrten von der Bundesstraße sind nicht möglich.
Fauna/Flora	Das Flurstück wird seit kurzer Zeit nicht mehr landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Es sind daher auf dem Großteil der Fläche die typischen Gesellschaften aufgelassenen Ackerlandes sowie Wiesen trockener bis frischer Standorte anzutreffen. Die Flächen im weiteren Umfeld sind weiterhin in Nutzung. Innerhalb des Geltungsbereiches ist Baumbestand in Form von einzelnen Nadelgehölzen und Obstbäumen vorzufinden. Einzelheiten siehe Punkte 2.1.3. und 2.1.4. des GOP.
baulicher Bestand	Im Plangebiet ist kein baulicher Bestand vorhanden. Die angrenzenden Grundstücke sind zum größten Teil mit Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken bebaut.
Altlasten	Eine Belastung des Standortes ist nicht bekannt. Die in der Stellungnahme des Landesumweltamtes aufgeführte ehemalige Deponie befindet sich nicht „angrenzend“ an das Baugebiet sondern ist ca. 7km vom Plangebiet entfernt.
Ortsbild/Denkmale	Das Ortsbild der Siedlung wird durch lockere traditionelle Bebauung geprägt. Die turmförmige Transformatorstation am Eingang zur Siedlung ist wichtiges Merkzeichen und sollte erhalten werden. Bodendenkmale sind im Bereich bisher nicht bekannt.
Immissionen	Nach dem vorliegenden Gutachten über die zu erwartenden Lärmimmissionen für das Gebiet wird die Fläche durch den Lärm der Bundesstraße bis in eine Tiefe von ca. 75 stark belastet. An der Grenze zum Plangebiet wurden prognostisch 65dB(A) ermittelt. Bei ungehinderter Schallausbreitung werden die Orientierungswerte für die Nacht auf 2/3 der Fläche des Geltungsbereiches überschritten. Durch geeignete Maßnahmen können die Immissionen deutlich gemindert werden. Gruchsimmisionen oder Erschütterungen sind nicht vorhanden. Von der Bundesstraße geht eine nicht quantifizierbare Belastung mit schädlichen Gasen und Stäuben aus.
Sonstiges	Das Plangebiet wird von einer Mittelspannungsleitung an der Bundesstraße tangiert und im Westen durchquert. An der Bundesstraße liegt eine Trinkwasserhauptleitung. Weiterhin sind Freileitungen der Telekom und der Stromversorger sowie eine Trinkwasserleitung für die unmittelbare Versorgung bestehender Wohngrundstücke vorhanden. Sie wurden frei über die Grundstücke verlegt.

3 städtebauliches Leitbild

3.1 Erschließung

Netzgestaltung	<p>Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine neu zu schaffenden Einmündung in die B 169 durch eine Anliegerstraße. Die neue Straße soll als zweiter Bauabschnitt eine Verbindung zur Bergstraße erhalten und so der Erschließung des gesamten Gebietes Annahof/Bergstraße dienen. Sie wird dann eine Schulbuslinie aufnehmen können. Gemäß den Forderungen des Straßenbauamtes gilt für die Einmündung zukünftig das Prinzip „rechts rein-rechts raus“. Ein Linksabbiegen in die bzw. von der Bundesstraße wird zukünftig unterbunden. Die vorhandene spitzwinklige Anbindung am Trafohaus wird geschlossen. Durch geeignete Maßnahmen der Verkehrsberuhigung ist zu sichern, daß die neue Wegeführung für den Durchgangsverkehr unattraktiv wird. Sie soll nur im Notfall als Umleitungsstrecke dienen können. Um die Auflagen der Bundesstraßenverwaltung erfüllen zu können, ist diese Verbindung in naher Zukunft zu realisieren.</p> <p>Die Kleingärten und die südlich vorhandenen Wohngrundstücke werden weiterhin über den vorhandenen Weg erreicht. Eine rechtwinklige Anbindung des Weges an die Planstraße ist aufgrund der Bestandssituation nicht zu realisieren. Die Sicherheit ist dadurch, daß die Einmündung an der Außenseite der Kurve der Planstraße liegt und damit eine Einsicht möglich ist, dennoch gewähr-</p>
----------------	---

leistet. Die bestehenden, bereits als Wegefläche parzellierten Flurstücke 134/6 und 134/8 dienen der Erreichbarkeit einzelner Parzellen im Plangebiet und als Wendemöglichkeit bis zur Anbindung an die Bergstraße.

Zur Erschließung der Grundstücke an der Bundesstraße dient ein privater Stichweg, der außerhalb des Stauraumes der Einmündung in die B 169 an die Planstraße angebunden ist. Eine Erschließung von der Bundesstraße selbst oder über einen sie direkt begleitenden Weg ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich. Die Einmündung eines derartigen Weges direkt im Knotenbereich würde zu Gefährdungen führen.

Straßenraum Verkehrsanlagen

Der vorhandene private Weg ist etwa 3m breit. Die neue Straße wird mit einer Fahrbahnbreite von 6,0m im Mündungsbereich und 4m bis 4,75m Breite im weiteren Straßenverlauf gestaltet. Für den Begegnungsfall LKW/LKW kann die Gehbahn oder der befestigte Randstreifen mitgenutzt werden. Damit ist auch die Befahrbarkeit durch den Schulbus gewährleistet. Die übrigen Wege werden 3m breit sein, da nur eine begrenzte Anzahl Grundstücke erschlossen werden.

Die Straßenprofile haben die unterirdischen Leitungen, das seitliche Versickern des Regenwassers und die geplanten Bäume zu berücksichtigen. Der öffentliche Straßenraum des Hauptweges muß allgemein 8,5m breit und im Mündungsbereich, wegen der erforderlichen Radien, 18m breit werden. Für den Weg zur Kleingartenanlage sind 6 m Straßenraum ausreichend. Die Randstreifen der Planstraße, insbesondere im Einmündungsbereich, werden begrünt.

Die Anbindung des Wohngebietes an die Bundesstraße ist so auszubilden, daß sie zügig ohne Mitbenutzung der Gegenfahrbahn von dreiachsigen Müllfahrzeugen und vom Schulbus nach dem Prinzip „rechts rein-rechts raus“ befahren werden kann.

Sichtfelder

Die Sichtfelder im Einmündungsbereich der Planstraße in die B 169 gemäß RAS-K-1 sind aufgrund des Bebauungsabstandes von 20m zur Bundesstraße gewährleistet.

ruhender Verkehr

Der erforderliche ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Grundstücken abzudecken. Für zwei bis drei Fahrzeuge sind Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Raum vorzusehen.

stadttechnische Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Versorgungsleitungen an der B 169 werden durch die Planung nicht berührt. Der Schutzstreifen von 15m an der 20 kV-Mittelspannungsleitung ist im Bereich des Flurstücks 135/9 zu beachten.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden zukünftig im Straßenraum untergebracht. Die auf den privaten Grundstücken bestehende Trinkwasserleitung wird, wie die Niederspannungs- und die Telekomfreileitung rückgebaut, das vorhandene Gebäude über die neuen Netze erschlossen. Die Entwicklung des Umfeldes durch den Bau weiterer Wohnungen muß bei der Bemessung der Leitungssysteme berücksichtigt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung kann, bis zum Bau der zentralen Kanalisation, über eine dezentrale Anlage mit gemeinsamer Sammelgrube, die am Zugang zum Wohngebiet errichtet wird, erfolgen.

Das Regenwasser wird auf den Grundstücken zurückgehalten. Das Niederschlagswasser von den nur gering durch Kfz frequentierten Straßenflächen wird seitlich der Fahrbahn versickert.

Die Flurstücke 134/6 und 134/8 werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit und der Versorgungsunternehmen belastet, da sie als Flurstücke vorhanden sind und andererseits nur eine begrenzte Zahl von Parzellen erschließen.

Gesondert auszuweisende Flächen für weitere Versorgungsanlagen werden nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht notwendig. Der Bestand der Trafostation wird gesichert. Die Entsorgung von Wertstoffen kann über Sammelplätze im öffentlichen Straßenraum erfolgen.

Details werden im Erschließungsplan dargestellt. Die Realisierung der erforderlichen Maßnahmen wird über einen Erschließungsvertrag gesichert.

Umweltschutz

Ein Beitrag zur Reduzierung der Lärmemissionen ist die Geschwindigkeitsdämpfung auf 30km/h durch das Straßenprofil. Gleichzeitig wird die Versiegelung, durch das Beschränken der Fahrbahnbreite auf das erforderliche Maß, minimiert. Der Baumbestand wird, bis auf eine Ausnahme, geschützt.

- eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser prägen den Raum und schaffen eine offene Bauungsstruktur
im Bereich der Bundesstraße wird durch die Stellung der Haupt- und Nebengebäude sowie durch sie verbindende Mauern der rückwärtige Teil der Grundstücke vom Lärm abgeschirmt, daneben ist hier eine dichte Bepflanzung vorgesehen
 - Die Bedeutung der Straßen und Wege ist in ihrer Gestaltung klar erkennbar
der Straßenraum wird durch Gruppen von Großgrün geprägt
 - der vorhandene Baumbestand wird erhalten
 - Trauf- oder Giebelstellung der **Wohngebäude**, wie auch die Lage zur Straße können von den Bauherren innerhalb des durch die Baufenster vorgegebenen Rahmens frei gewählt werden
Materialien, Formen und Farben aller nach Außen tretenden Bauteile, Fassaden, Dächer und Öffnungen sind so zu wählen, daß eine einheitlich gute Gesamtwirkung entsteht.
ein Haus soll nicht das andere ausstechen
diese gestalterischen Forderungen ermöglichen den Bauherren ein abwechslungsreiches Bild bei gemeinsamer Baugesinnung für ihr Wohngebietes zu erreichen
 - **Nebengebäude** (Garagen, Ställe, Abstellräume) können der Straße zugeordnet oder als Grenzbebauung errichtet werden
 - eine **Abschirmung** der privaten Hof- und Gartenflächen vom Straßenraum durch Tore, Mauern und Hecken unter Einbeziehung der Nebengebäude ist erwünscht
 - der **rückwärtige** Teil der Grundstücke wird von Bebauung freigehalten und als **Gartenfläche** dorfüblich genutzt
- Die Prinzipien und Vorschriften schränken die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen kaum ein. Sie sind notwendig, daß sich das neue Wohngebiet in den Ort und die Landschaft harmonisch einfügen kann.

3.4 Umwelt- und Naturschutz/Immissionsschutz

Grünordnungsplan	Zur Ermittlung des Eingriffs und Darstellung des Ausgleichs und der Ersatzmaßnahmen wurde ein Grünordnungsplan (GOP) durch ein erfahrenes Ingenieurbüro aufgestellt und mit den zuständigen Stellen abgestimmt. Im folgenden werden die Ergebnisse zusammengefaßt.
Eingriff	Mit der Realisierung des Vorhabens wird Ackerbrache und Wiesenfläche in Wohn- und Gartenland umgewandelt. Die Fläche wird stärker anthropogen belastet. Die Naturnähe des Standortes geht verloren. Teile der Grundstücke werden unwiderrufbar versiegelt. Damit verbunden ist ein dauerhafter Verlust von Lebensraum und Versickerungsfläche für das Niederschlagswasser. Die natürliche Funktion des Bodens wird beeinträchtigt. Einige spezialisierte Tier- und Pflanzenarten werden in das Umfeld abwandern, andere, dem Siedlungsraum besser angepaßte, ihre Stelle einnehmen. Der Gehölzbestand und damit das Vegetationsvolumen wird sich dagegen stark erhöhen. Durch die geringe Größe des Plangebietes sind Veränderungen des Kleinklimas kaum zu erwarten. Der Einfluß auf das Landschaftsbild ist gering. Insgesamt kann die Stärke des Eingriffs als mäßig betrachtet werden.
Vermeidung	Augenscheinlich stellt der am Standort vorgefundene Bestand kein wertvolles schützenswertes Biotop dar. Die Reste von Streuobstwiesen wie der übrige Baumbestand werden erhalten. Geeignete und gleichzeitig für eine Bebauung verfügbare Flächen in der erforderlichen Größe, die einen geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erfordern, existieren in der Siedlung nicht. Mit der Mobilisierung von Bauflächen im Bestand durch Abrundung der Siedlung werden Flächen in der Landschaft vor Zersiedlung geschützt. Ohne generellen Verzicht auf die Schaffung neuen Wohnraumes im Dorf ist der Eingriff nicht zu vermeiden. Die Versiegelung wird durch geeignete Maßnahmen, wie das Festsetzen einer niedrigen GRZ, gering gehalten.
Ausgleich	Die Eingriffe in den Naturhaushalt gelten als ausgeglichen, wenn nach der Durchführung des Vorhabens alle erheblichen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliche Maß gesenkt werden können und die zurückbleibenden Wirkungen nicht nachhaltig sind. Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch landschaftsgerechte Wiederherstellung oder eine entsprechende Neugestaltung kompensiert werden. Die unvermeidlichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Klima und auf das Orts- und Landschaftsbild können ausgeglichen werden durch:

Baumerhalt	Die vorhandenen Bäume und der Unterwuchs der Blaufichten an der Ostgrenze sind entsprechend den Maßgaben des Grünordnungsplanes (GOP) zu erhalten. Notwendiges Beseitigen von Bäumen als Ausnahme ist nur bei gleichwertigem Ersatz im Nahbereich (3m) zulässig.
Entwicklung von Natur und Landschaft	Entsprechend GOP werden auf den rückwärtigen Teilen der Baufelder Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Durch die Überarbeitung der Planzeichnung wurde die Lage geringfügig verändert. Die Fläche von 500m ² für den Flurgehölzriegel wird beibehalten. Die Festsetzungen sind von den Bürgern hinzunehmen. Auf den großen Grundstücken bleibt ausreichend Spielraum für die individuelle Nutzung und Gestaltung der Freiflächen. Zusätzlich zu den Forderungen des Grünordnungsplanes wird aus gestalterischen Gründen an der Bundesstraße vor der Lärmschutzmauer auf den privaten Flächen eine dichte Bepflanzung gefordert.
Pflanzgebot	Die Pflanzgebote werden ebenfalls aus dem GOP übernommen. Die Flächen wurden, entsprechend den neuen Planungen, modifiziert. Auf eine zeichnerische Festsetzung der Lage der Obst- und aller Straßenbäume wird im Interesse der Flexibilität der Gestaltung der Straßen und der privaten Grundstücke verzichtet.

4.2 textliche Festsetzungen

Gebietscharakter	Mit der Bebauung soll, als Bestandteil der Siedlung Annahof/Bergstraße, ein modernes ländliches Wohngebiet mit vorwiegend selbst genutztem Eigentum (Eigenheime) in lockerer Bebauung entstehen, das sich in die Landschaft einfügt. An diesem Ziel muß sich die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen orientieren. Im Gebiet wird eine gewisse kleinteilige Mischung von dorftypischen Aktivitäten der Freizeitbeschäftigung oder des Nebenerwerbs mit dem Wohnen gefördert. Zum Beispiel soll, im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten, Kleintier- und Hobbytierhaltung in einem größeren Maße als in der Stadt erlaubt werden. Für die Festsetzung als Kleinsiedlung besteht kein Bedarf, ein Mischgebiet würde die Ansiedlung von Gewerbe erfordern. Das ist wegen des erhöhten Verkehrsaufkommens unerwünscht.
Art der baulichen Nutzung	Das Leitbild kann am besten durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO realisiert werden. Damit ist eine ausreichende Flexibilität gewährleistet. Die Liste der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO wird nicht eingeschränkt. Von den in Abs.3 aufgeführten Nutzungen werden im Baufeld 1, wegen der Lage zur Bundesstraße, zusätzlich nur kleine Betriebe des Beherbergungswesens, bis zu 20 Betten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe allgemein und auf den Baufeldern 2-4, wegen der abseitigen Lage, nur ausnahmsweise zugelassen. Tankstellen sind generell unzulässig, weil Störungen des fließenden Verkehrs auf der B 169 durch den abbiegenden Verkehr unvermeidbar sind und für die Wohngebiete im Umfeld zusätzliche Störungen entstehen würden und der Ausbaugrad der Wege hierfür nicht geeignet ist. Daneben wird das Grundwasser durch derartige Anlagen gefährdet.
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen im gesamten Plangebiet dient der Sicherung des Charakters der Siedlung als Eigenheimstandort. Das gilt natürlich nicht für Beherbergungseinrichtungen. Verdichteter Wohnungsbau, der im Gebiet untypisch ist, soll im Interesse des Landschaftsschutzes und der Weiterentwicklung des Ortsteils nicht zugelassen werden.
Grundflächenzahl GRZ	Die Grundflächenzahl wird geringer als die höchstzulässigen Werte der BauNVO festgesetzt. Bei den Grundstücken im Baufeld 1, entlang der Bundesstraße ist eine GRZ von 0,3 und eine zusätzliche Versiegelung von 0,1 durch Nebenanlagen (d. h. insgesamt 40% Überbauung) möglich. Damit können alle normalen Eigenheime und mögliche gewerbliche Nutzungen auf ausreichend großen Grundstücken realisiert werden. Auf den Baufeldern 2-4 können nur insgesamt 30% versiegelt werden. Mit den Festsetzungen ist die angestrebte lockere Bebauung abgesichert. Im Baufeld 1 muß ein Grundstück demnach, wenn es mit einem Eigenheim von 120m ² Grundfläche bebaut wird, mindestens 400m ² groß sein. Der entsprechende Wert auf den Baufeldern 2-4 beträgt 600m ² . Bei 100m ² Grundfläche muß eine Parzelle in den Baufeldern 2-4 entsprechend 500m ² bemessen sein. Die angegebenen Werte stellen die Mindestgrößen dar. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 700m ² bei 16 Grundstücken. Ausnahmen sollten nur in besonderen Fällen, z.B. bei gewerblicher Nutzung des Grundstück-

Baumerhalt	Die vorhandenen Bäume und der Unterwuchs der Blaufichten an der Ostgrenze sind entsprechend den Maßgaben des Grünordnungsplanes (GOP) zu erhalten. Notwendiges Beseitigen von Bäumen als Ausnahme ist nur bei gleichwertigem Ersatz im Nahbereich (3m) zulässig.
Entwicklung von Natur und Landschaft	Entsprechend GOP werden auf den rückwärtigen Teilen der Baufelder Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Durch die Überarbeitung der Planzeichnung wurde die Lage geringfügig verändert. Die Fläche von 500m ² für den Flurgehölzriegel wird beibehalten. Die Festsetzungen sind von den Bürgern hinzunehmen. Auf den großen Grundstücken bleibt ausreichend Spielraum für die individuelle Nutzung und Gestaltung der Freiflächen. Zusätzlich zu den Forderungen des Grünordnungsplanes wird aus gestalterischen Gründen an der Bundesstraße vor der Lärmschutzmauer auf den privaten Flächen eine dichte Bepflanzung gefordert.
Pflanzgebot	Die Pflanzgebote werden ebenfalls aus dem GOP übernommen. Die Flächen wurden, entsprechend den neuen Planungen, modifiziert. Auf eine zeichnerische Festsetzung der Lage der Obst- und aller Straßenbäume wird im Interesse der Flexibilität der Gestaltung der Straßen und der privaten Grundstücke verzichtet.

4.2 textliche Festsetzungen

Gebietscharakter	Mit der Bebauung soll, als Bestandteil der Siedlung Annahof/Bergstraße, ein modernes ländliches Wohngebiet mit vorwiegend selbst genutztem Eigentum (Eigenheime) in lockerer Bebauung entstehen, das sich in die Landschaft einfügt. An diesem Ziel muß sich die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen orientieren. Im Gebiet wird eine gewisse kleinteilige Mischung von dorftypischen Aktivitäten der Freizeitbeschäftigung oder des Nebenerwerbs mit dem Wohnen gefördert. Zum Beispiel soll, im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten, Kleintier- und Hobbytierhaltung in einem größeren Maße als in der Stadt erlaubt werden. Für die Festsetzung als Kleinsiedlung besteht kein Bedarf; ein Mischgebiet würde die Ansiedlung von Gewerbe erfordern. Das ist wegen des erhöhten Verkehrsaufkommens unerwünscht.
Art der baulichen Nutzung	Das Leitbild kann am besten durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO realisiert werden. Damit ist eine ausreichende Flexibilität gewährleistet. Die Liste der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO wird nicht eingeschränkt. Von den in Abs.3 aufgeführten Nutzungen werden im Baufeld 1, wegen der Lage zur Bundesstraße, zusätzlich nur kleine Betriebe des Beherbergungswesens, bis zu 20 Betten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe allgemein und auf den Baufeldern 2-4, wegen der abseitigen Lage, nur ausnahmsweise zugelassen. Tankstellen sind generell unzulässig, weil Störungen des fließenden Verkehrs auf der B 169 durch den abbiegenden Verkehr unvermeidbar sind und für die Wohngebiete im Umfeld zusätzliche Störungen entstehen würden und der Ausbaugrad der Wege hierfür nicht geeignet ist. Daneben wird das Grundwasser durch derartige Anlagen gefährdet.
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen im gesamten Plangebiet dient der Sicherung des Charakters der Siedlung als Eigenheimstandort. Das gilt natürlich nicht für Beherbergungseinrichtungen. Verdichteter Wohnungsbau, der im Gebiet untypisch ist, soll im Interesse des Landschaftsschutzes und der Weiterentwicklung des Ortsteils nicht zugelassen werden.
Grundflächenzahl GRZ	Die Grundflächenzahl wird geringer als die höchstzulässigen Werte der BauNVO festgesetzt. Bei den Grundstücken im Baufeld 1, entlang der Bundesstraße ist eine GRZ von 0,3 und eine zusätzliche Versiegelung von 0,1 durch Nebenanlagen (d. h. insgesamt 40% Überbauung) möglich. Damit können alle normalen Eigenheime und mögliche gewerbliche Nutzungen auf ausreichend großen Grundstücken realisiert werden. Auf den Baufeldern 2-4 können nur insgesamt 30% versiegelt werden. Mit den Festsetzungen ist die angestrebte lockere Bebauung abgesichert. Im Baufeld 1 muß ein Grundstück demnach, wenn es mit einem Eigenheim von 120m ² Grundfläche bebaut wird, mindestens 400m ² groß sein. Der entsprechende Wert auf den Baufeldern 2-4 beträgt 600m ² . Bei 100m ² Grundfläche muß eine Parzelle in den Baufeldern 2-4 entsprechend 500m ² bemessen sein. Die angegebenen Werte stellen die Mindestgrößen dar. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 700m ² bei 16 Grundstücken. Ausnahmen sollten nur in besonderen Fällen, z.B. bei gewerblicher Nutzung des Grundstück-

kes, zugelassen werden. Das setzt aber auch die Anwendung von durchlässigen Befestigungsmaterialien für Zufahrten, Wege u. dgl. voraus. Die Notwendigkeit der Überschreitungen sind zu begründen.

Geringfügige Abweichungen von der GRZ, wie auch den Trauf- und Firsthöhen, um bis zu 5% sind ausnahmsweise zulässig. Sie sind städtebaulich nicht relevant.

Maßgebliches Grundstück	Als maßgebliches Grundstück bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gilt die tatsächliche Fläche des Grundstückes hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie..
Geschossigkeit	Wegen des Lärmschutzes werden, in Anlehnung an die Empfehlungen des Gutachtens, im Baufeld 1 an der Bundesstraße nur eingeschossige Gebäude zugelassen. Die Dachräume, die besonders stark dem Lärm ausgesetzt sind, können nicht als Vollgeschoß genutzt, aber dennoch ausgebaut werden. Auf den Grundstücken außerhalb des Lärmteppichs (Baufelder 2-4) ist der volle Ausbau der Dachgeschosse, bei Einhaltung der Traufhöhen, zulässig.
Traufhöhe Firsthöhe	Die Traufhöhen werden in allen Baufeldern mit maximal 3,6 m festgesetzt und die Firsthöhen mit 8,6m. Das erlaubt bei einem Wohngebäude von 10m Tiefe eine Dachneigung von 45°. Die Begrenzung der Traufhöhen ist wegen des Schutzes des Landschaftsbildes und, wie bereits erläutert, an der Bundesstraße, wegen des Lärmschutzes erforderlich. Bei dem festgesetzten Maß kann das Dachgeschoß gut genutzt werden, wenn z. B. ein Drempel vorgesehen wird. Als Bezugspunkte für die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen werden die Straßenhöhen im Bereich der Grundstückszufahrten festgesetzt. Sie können durch die Grundstückseigentümer nicht beeinflusst werden und sind rechtzeitig bekannt. Zum besseren Verständnis werden die Begriffe Vollgeschoß und Traufhöhe definiert.
Bauweise	Im gesamten Geltungsbereich sind Einzel- oder Doppelhäuser, in offener Bauweise zugelassen. Reihenhäuser oder Hausgruppen können wegen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zugelassen werden.
Stellplätze	Die gemäß Bauordnung erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Der öffentliche Straßenraum ist bewußt nicht derart bemessen, um hier Stellplätze in ausreichender Anzahl auszuweisen. Sie sollen auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Für Besucher sind 2-3 Stellplätze, das sind ca. 10% des Bedarfs, vorzusehen.
Garagen Nebengebäude	Wegen der lärmabschirmenden Wirkung sind Garagen und Nebengebäude entlang der Grundstücksgrenze zur B 169 vorzusehen. Wenn die Gebäude aus wichtigen Gründen tiefer als 5m sein müssen, so können sie die festgesetzte Fläche nach innen überschreiten. Abweichungen sind aus funktionellen Gründen zulässig.
Nebenanlagen für Versorgung	Im Plangebiet sind alle dorftypischen Anlagen zulässig. Anlagen von überörtlicher Bedeutung sollten dagegen aus dem Gebiet ferngehalten werden, sofern von ihnen städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind.
Schutzbereich der Mittelspannungs- leitung	Im Schutzbereich der Mittelspannungsleitung von jeweils 7,5m von der Achse der Freileitung dürfen Bauwerke nur mit Zustimmung errichtet werden. Bäume und Sträucher oder Anlagen jeglicher Art dürfen die Stromversorgungsanlagen nicht gefährden. Bei Bau- und Betriebsarbeiten darf in diesem Streifen eine Arbeitshöhe von 3m nicht überschritten werden.
Leitungsrecht	Die Notwendigkeit des Einräumens eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf den für diesen Zweck bereits festgesetzten Flächen wurde weiter oben erläutert.
Lärmschutz	Die Orientierungswerte Tages- und Nachtrichtwerte in einem Streifen von ca. 75m Breite ohne Lärmschutzmaßnahmen deutlich überschritten. Das Gutachten geht zwar noch von den baulichen Bedingungen des Vorentwurfes aus, man kann aber die Schlußfolgerungen auf die veränderte Situation übertragen. Für das Baufeld 1 werden in Anlehnung an das Gutachten folgende Festsetzungen zur Minderung des Lärmes festgesetzt. Es ist eine Lärmschutzmauer von 2,5m Höhe mit integrierten Nebengebäuden in einem Abstand von 20m entlang der Bundesstraße zu errichten. Die Wohngebäude in diesem Gebiet dürfen nur ein Vollgeschoß aufweisen. Mit diesen Maßnahmen kann gesichert werden, daß die Orietierungswerte für allgemeine Wohngebiete tags nicht mehr oder unwesentlich und nachts nur noch geringfügig (um 5 bis 8 dB(A)) überschritten werden. Auch die Freiräume können damit, entsprechend der Gebietskategorie, genutzt werden. Im Innern der Gebäude, und vor allem in den Schlafräumen, können durch geeignete Maßnahmen die Anhaltswerte für die mittleren Innenschallpegel der VDI-Richtlinie 2719 erreicht werden. Hierzu sind die Fenster in der Schallschutzklasse 1 bzw. 2 auszuführen, abhängig da-

von, ob die Fassade dem Lärm ausgesetzt ist oder nicht. Es ist eine entsprechende Ausführung der Wände und Dachflächen notwendig. Damit können gesunde Lebensverhältnisse gesichert werden. Die Schlafräume sind auf der dem Lärm abgewandten Seite vorzusehen. Die ausreichende Lüftung der Schlafräume ist durch technische Mittel zu sichern. Hier kommen Fenster mit entsprechender schallisolierender Belüftungsvorrichtung oder künstlicher Belüftung in Frage. Letztere können mit Wärmeaustauschern kombiniert werden.

Weitere bautechnische Einzelheiten können erst im Rahmen der Bauplanung festgesetzt und im Bauantragsverfahren geprüft werden, da es eine große Vielfalt an Möglichkeiten des passiven Schallschutzes und an deren Kombinationen gibt. Die Auswahl und Ausschöpfung der Möglichkeiten liegt in der Hand der Bauherren. Er hat im Bauantragsverfahren den Nachweis zu führen, daß die geforderten Werte tatsächlich unter den konkreten Bedingungen eingehalten werden können.

An bestehenden Verkehrswegen und bereits vorbelasteten Gebieten, wie das vorliegende, können die Orientierungswerte im Freiraum nicht vollständig eingehalten werden. Durch die gemäß den Empfehlungen des Gutachtens festgesetzten Maßnahmen können die Immissionen und die damit verbundenen negativen Einwirkungen aber deutlich reduziert werden.

Die Bürger nehmen die mit den Maßnahmen verbundenen Einschränkungen bewußt in Kauf. Die Forderung nach vollständigem Einhalten der Orientierungswerte würde bedeuten, daß 5-6 WE nicht errichtet werden können. Im Interesse der Versorgung der Bürger mit Wohnraum und unter Beachtung der Möglichkeiten, die Immissionen deutlich zu reduzieren, wird die geringe Überschreitung der Orientierungswerte hingenommen.

4.3 örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen	Im Plangebiet soll zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes keine großflächige Werbung zugelassen werden. Hinweisschilder in angemessener Größe und Werbung am oder auf dem Grundstück des Gewerbetreibenden sind natürlich zulässig.
Vorgärten Einfriedungen	Vorgärten sind, wegen der Herausbildung des Ortsbildes, gärtnerisch zu gestalten. Die Grundstücke sollen, wie im Dorf üblich, deutlich vom öffentlichen Straßenraum getrennt werden. Die Einsicht in die Grundstücke kann durch geschlossene Tore verwehrt werden. Wegen des Lärmschutzes sind an der Bundesstraße Mauern mit einer Höhe bis zu 2,5m vorzusehen. Bei schmalen Grundstücken können auf der Grenze zum Nachbarn Sichtschutzmauern errichtet werden soweit sie im Baufenster liegen. Mauern und Zäune sollen aus ökologischen und gestalterischen Gründen begrünt werden.
Freiflächen	Für die unbebauten Teile der Grundstücke sind gewisse Einschränkungen wegen des Natur- und Landschaftsschutzes notwendig. Für diese Flächen wurden die Festsetzungen des GOP übernommen. Den Bürgern bleibt ein weiter Spielraum bei der Gestaltung der Flächen, da keine Standortbindung besteht und die Forderungen von der üblichen Gartennutzung nicht wesentlich abweicht.
Gebäudegestaltung	Generelles Ziel ist es, Eigenheime, die sich in die Landschaft einfügen und gleichzeitig die Zeit ihrer Errichtung erkennen lassen, zu errichten.
Dächer	Die Dachlandschaft ist ein wesentliches Element des Orts- und Landschaftsbildes. Sie erhält am Standort durch die exponierte landschaftliche Lage besondere Bedeutung. Allgemein wird für die Hauptgebäude ein Steildach vorgeschrieben. Es soll mit üblichen Dachziegeln gedeckt sein. Ausnahmsweise sind natürlich auch andere Oberflächen, wie Faserzement, Metall u.ä. sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zugelassen, wenn Bedenken wegen des Schutzes des Landschaftsbildes nicht bestehen (Höhe, Form, kein glänzendes Material). Die Festsetzungen beziehen sich nicht auf die Nebengebäude. Für diese gelten keine Einschränkungen. Pultdächer oder andere moderne Dachformen können ausnahmsweise zugelassen werden. Expressive und exotische Farben und Formen sollen aber vermieden werden. Dachflächenfenster, Gauben, Zwerchgiebel und sonstige Aufbauten sind zulässig. Sie sollen zurückhaltend und sparsam eingesetzt werden. Die Dachfläche selbst muß weiterhin dominieren.
Fassaden	Auch für die Fassaden wird eine zurückhaltende Gestaltung durch Farbgebung in gebrochenen (mit Schwarz abgetönten) Farben aus traditionellen Materialien (Putz, Holz, Stein, Klinker, Ziegel, Keramik oder deren Kombinationen) angestrebt. Reines Weiß ist im Dorf fremd. Die

Öffnungen, wie Fenster und Türen, sollen dorftypisch eine Lochfassade bilden.

4.4 grünordnerische Festsetzungen

Bodenschutz	<p>Unnötige Versiegelungen, Auffüllungen und Abgrabungen im Baugebiet sind zu vermeiden, damit die natürliche Funktion des Bodens (Speicher-, Filter-, Absetz- und Puffereigenschaften für eindringende Stoffe und Wässer), seine Funktion als Lebensraum für Tier und Pflanze und als Versickerungsfläche für Niederschlagswasser weitgehend erhalten bleibt. Eine Versiegelung ist unnötig, wenn die Nutzungen und Aktivitäten auch ohne Flächenbefestigung mit geringen Nachteilen möglich sind oder eine andere Lösung das Ausmaß der Bodenversiegelung in Grenzen hält (z.B. Garage mit sehr langen Zufahrten nicht an der rückwärtigen Grenze, Einsatz von „Ökopflaster“).</p>
Niederschlagswasser	<p>Ziel der Festsetzungen ist es, den Abfluß aus dem Wohngebiet nicht wesentlich zu erhöhen und die Grundwasserneubildung (Trinkwasserschutzgebiet) nicht mehr als notwendig einzuschränken. Eine Versickerung auf den Grundstücken kommt dem Ziel am nächsten. Das Speichern und die Nutzung, insbesondere für die Pflege des Gartens, hilft dagegen Trinkwasser sparen.</p> <p>In jedem Fall ist dafür zu sorgen, daß belastetes Wasser nicht versickern kann. Also sollen Stellplätze im Gegensatz zu den Zufahrten dicht versiegelt und überdacht werden.</p>
Baumerhalt	<p>Die Reste der ehemaligen Obstwiesen sollen aus gestalterischen und ökologischen Gründen erhalten bleiben. Wenn in Einzelfällen das Beseitigen von Bäumen notwendig wird, so sind Obstgehölze als Starkbaum neu zu pflanzen. Der Unterwuchs unter der Blaufichtenreihe am östlichen Rand des Plangebietes ist zu erhalten. Für notwendige Entnahmen ist Ersatz zu leisten.</p> <p>Die Festsetzungen wurden aus dem GOP übernommen. Sie schränken die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke nur in geringem Maße ein.</p>
Pflanzgebote	<p>Auf den rückwärtigen Teilen der Grundstücke im Baufeld 1 und 2, die nicht in den Baufronten liegen, sind als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft gemäß GOP Hecken und Gehölzgruppen anzulegen. Die Festsetzungen lassen den Grundstückseigentümern einen großen Gestaltungsspielraum.</p>
Gärten	<p>Die Flächen auf den Grundstücken, die nicht für die normale Nutzung benötigt werden, sind ökologisch hochwertige strukturreiche Gärten anzulegen. Leitbild sind dabei die Obstwiesen, Gärten und Grabelandflächen der ländlichen Gemeinden.</p> <p>Die Festsetzungen wurden sinngemäß aus dem GOP übernommen. Auf den Grundstücken sind also, neben den Hauptgebäuden, Nebenanlagen und sonstigen Anlagen, auch ausreichend bemessene Rasenflächen für den Aufenthalt im Freien u. dgl. zulässig.</p>
Straßenbäume	<p>Im Straßenraum sind gemäß GOP insgesamt 37 Großbäume zu pflanzen. Auf die Festsetzung aller Einzelstandorte wird verzichtet, um für die Freiflächen- und Tiefbauplanung ausreichend Spielraum zu belassen. Nur die Standorte, die für die Gestaltung des Straßenraumes von besonderer Bedeutung sind, wurden zeichnerisch festgesetzt. Zusätzlich sind 10 Bäume ohne Standortbindung gefordert.</p>
GOP	<p>Die Forderungen des GOP wurden mit geringen Abweichungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gegenüber dem Untersuchungsgebiet des GOP erfordert nicht keine Überarbeitung des Fachgutachtens. Der Bestand weicht nicht wesentlich von dem im Untersuchungsgebiet ab. Die Schlüsse und Forderungen können auf den neuen Geltungsbereich übernommen werden. Durch Vergrößerung der Fläche für den Flurgehölzriegel von 500m² auf 750m² ist die Ausdehnung der Eingriffsfläche hinreichend kompensiert. Die übrigen Festsetzungen zum Erhalt oder Ersatz sind ohnehin flächenneutral getroffen worden.</p>
Kontrolle	<p>Die Realisierung der Maßnahmen auf den privaten Flächen hat in der den Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen und ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Damit ist eine Kontrolle mit geringem Verwaltungsaufwand möglich und den Bauherren bleibt die übliche Zeit für die Realisierung.</p> <p>Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen sollte im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor geregelt werden.</p>

Empfehlungen Zur Durchsetzung des Zieles einer ökologischen Entwicklung des Wohngebietes können durch die Bauherren weitere Maßnahmen ergriffen werden, die gemäß den Vorschlägen des GOP in der Plansatzung aufgezeigt sind.

4.5 Ausnahmen und Befreiungen

Bedingungen Ausnahmen und Befreiungen sollen verantwortungsbewußt zugelassen werden, wenn unbeabsichtigte Härten entstehen und das Wohl der Allgemeinheit nach Abwägung mit den Belangen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes, des Schutzes der Natur, sowie der Nachbarn eine Abweichung gerechtfertigt, oder wenn unvermutet außergewöhnliche städtebauliche oder architektonische Einzellösungen verhindert würden.

Die Satzung will nicht fortschritthemmend sein, oder durch Festhalten an Einzelheiten eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Nutzung verhindern. In jedem Fall muß der Charakter des Baugebietes gewahrt bleiben. Die aufgezeigten Möglichkeiten der Kompensation sollen genutzt werden.

Sicherheitsabstände dürfen dadurch nicht unterschritten werden.

Geringfügigkeit Als geringfügig kann eine Abweichung von den maßlichen Festsetzungen der Satzung angenommen werden, wenn bis zu 5% von einem festgesetzten Maß abgewichen werden soll.

4.6 Nachrichtliche Darstellungen/Hinweise

Trinkwasserschutzzone Der Umgang mit wasserschädigenden Stoffen ist nach den einschlägigen Gesetzen anzeigepflichtig.

Bodendenkmale Auf die einschlägigen Forderungen des Gesetzes beim Auffinden von Bodendenkmalen wird hingewiesen.

5 Durchführung und weiterführende Maßnahmen

5.1 Bodenordnung

Erwerb durch die Gemeinde Die Fläche des Flurstückes 135/12, die in den Geltungsbereich einbezogen wurde, wird gegenwärtig als privater Weg öffentlich genutzt. Im Rahmen der Investition sollte die Fläche durch die Gemeinde erworben werden. Die Satzung stärkt die rechtliche Position der Gemeinde, die Fläche öffentlich zu widmen.

Die übrigen, nicht in der Hand des Investors liegenden Flächen, werden für den ersten Bauabschnitt nicht benötigt.

5.2 Sicherung der Planung und Durchführung

Mit dem Investor ist alsbald ein Erschließungsvertrag, der die Verantwortung für die Herstellung der technischen Infrastruktur und die Erschließung regelt abzuschließen.

Die Gemeinde muß eine Satzung zur Entsorgung des Abwassers aufstellen, um die ordnungsgemäße kontrollierbare Entsorgung von Sammelgruben zu gewährleisten.

Eine Veränderungssperre muß nicht erlassen werden.

5.3 Kosten

Kostenschätzung Die Kosten für die Maßnahme können gegenwärtig noch nicht bestimmt werden.

Finanzierung Der Gemeinde entstehen durch die Planung und Realisierung des Wohngebietes keine Kosten, wenn die öffentlich-rechtlichen Verträge mit dem Investor abgeschlossen werden.

5.4 Flankierende Maßnahmen

Begleitende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes werden nach dem gegenwärtigen Planstand nicht notwendig. Um die volle Funktionsfähigkeit des Wohngebietes herzustellen sollte alsbald die Ausbau der Straßenanbindung an die Bergstraße durch die Gemeinde vorgenommen werden. Vorher ist das Sperren der Einfahrt in das Gebiet für Linksabbieger von der Bundesstraße nicht möglich.

6 Anhang

- Bestandskarte
- Übersichtskarte
- Plansatzung
- Gestaltungsplan
- Grünordnungsplan
- Erschließungskonzept
- Gutachten
- Stellungnahmen
- Kennziffern
- Literatur

Plangeber

Großgemeinde Kolkwitz

Bauamt

Berliner Straße 19

03097 Kolkwitz

Tel. 0355/29 300-0

Auftragnehmer



architektur stadt- und dorfplanung

03044 Cottbus Annenstraße 4

Tel (0355) 70 04 57 Fax 70 04 90

A Planteil und Zeichenerklärung

Nutzungsschablonen als Festsetzung

Baufeld 1

WA	I
2 Wo	ED o
GRZ	0,3
TH	3,6
FH	8,6

Baufeld 2

WA	II
2 Wo	ED o
GRZ	0,2
TH	3,6
FH	8,6

Baufeld 3

WA	II
2 Wo	ED o
GRZ	0,2
TH	3,6
FH	8,6

Baufeld 4

WA	II
2 Wo	ED o
GRZ	0,2
TH	3,6
FH	8,6

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

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden als Höchstzahl gem. § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

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

GRZ Grundflächenzahl gem. § 16 BauNVO

TH Traufhöhe als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO


FH Firsthöhe als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl gem. § 16 BauNVO



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

ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	gem. § 22 BauNVO
-----	Baugrenze	gem. § 23 BauNVO
O	offene Bauweise	gem. § 22 BauNVO

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

	Straßenverkehrsfläche
—————	Straßenbegrenzungslinie
●●●●●	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt





5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

	Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizitätsversorgung
	Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Schmutzwassersammelgrube

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

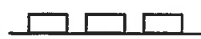
◆◆◆◆◆	oberirdisch hier: 20kV-Freileitung
◇◇◇◇◇	unterirdisch hier: Trinkwasserleitung

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Erhalt von Bäumen	
	Anpflanzen von Bäumen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Planzeichen 13.2.1)	gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von	gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie von Gewässern
(Planzeichen 13.2.2)

8. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu
belastende Fläche (Planzeichen15.5)

gem. § 9 Abs.1 Nr. 21
und Abs.6 BauGB



Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen
schädliche Umwelteinwirkungen
hier. Lärmschutzwand 2,5m Höhe
(Planzeichen15.6)

gem. § 9 Abs.1 Nr. 24
und Abs.6 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

gem. § 9 Abs. 7 BauGB



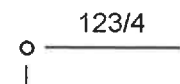
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des
Maßes der Nutzung innerhalb von
Baugebieten

gem. § 1 Abs. 4 und § 16
Abs. 5 BauNVO

9. Darstellungen ohne Normcharakter

•99.9

Höhenangabe (Bestand)



bestehende Flurstücksgrenze mit
Bezeichnung des Flurstückes



geplante Grundstücksgrenzen

LR 1

Hinweis auf textliche Festsetzungen zum
Leitungsrecht

B Textliche Festsetzungen

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

B.1.1 Auf den Grundstücken im Geltungsbereich der Satzung sind die im § 4
BauNVO („Allgemeines Wohngebiet“) unter Abs. 2 aufgeführten Nutzungen allgemein
zulässig.

(gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)

B.1.2 Darüber hinaus sind im Baufeld 1 kleine Betriebe des
Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für
Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe allgemein und in den Baufeldern 2, 3 und 4
ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Gebietscharakter nicht widersprechen.

(gem. § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)

B.1.3 Im gesamten Geltungsbereich der Satzung sind Tankstellen unzulässig.

(gem. § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)

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

B.2.1 Durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen darf die
festgesetzte GRZ in allen Baufeldern nur um 0,1 überschritten werden.

(gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)

B.2.2 Weitere Überschreitungen der GRZ sowie Überschreitungen der zulässigen
Trauf- und Firsthöhen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie weniger

als 5 v. H. vom festgesetzten Maß abweichen und bei deren Einhaltung unbeabsichtigte Härten entstehen würden. Die negativen Auswirkungen auf die Umwelt und das Ortsbild sind in diesen Fällen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.
(gem. § 19 Abs. 4 und § 18 Abs. 2 BauNVO)

B.2.3 Die zwingend festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Geländehöhe der der Erschließung des Grundstücks dienenden öffentlichen Straßen- bzw. Wegefläche im Bereich der Grundstückszufahrt.
(gem. § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

B.3 Sonstige Festsetzungen

B.3.1 Die Gebäude im Geltungsbereich sind in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus zu errichten. Die Hauptgebäude sind innerhalb der durch Baugrenzen definierten Baufenster in Giebel- oder Traufstellung vorzusehen.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

B.3.2 Die notwendigen Stellplätze, die sich aus der Wohn- und sonstigen Nutzung gem. BbgBO ergeben, sind vollständig auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Garagen und Nebenanlagen können auch außerhalb der durch Baugrenzen markierten Baufenster, mit Ausnahme der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und der Flächen mit Festsetzungen zum Schutz bestehender Pflanzungen, errichtet werden.
(gem. § 9 Abs. 4 und 6 BauGB i. V. m. §§ 6, 52 und 89 BbgBO)

B.3.3 Im Baufeld 1, entlang der Bundesstraße sind die Garagen und Nebengebäude, die mindestens eine Höhe von 2,5m erreichen, innerhalb des durch das Planzeichen 15.6 der PlanZVO-90 gekennzeichneten Bereiches einzuordnen. Überschreitungen der Flächenbegrenzung in das innere der Grundstücke sind ausnahmsweise möglich, wenn die Gebäudetiefe mehr als 5m beträgt. Ausnahmsweise können Nebengebäude auch außerhalb der Fläche errichtet werden, wenn durch das Einhalten der Festsetzung unbeabsichtigte Härten entstehen würden. Der Lärmschutz darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und 24 BauGB)

B.3.4 Neben den standortlich festgesetzten, der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen können weitere Anlagen gem. § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, wenn von ihnen keine Beeinträchtigungen der zugelassenen Nutzung des Baugebietes ausgehen. Dies gilt ebenfalls für Anlagen für erneuerbare Energien.
(gem. § 14 Abs. 2 BauNVO)

B.3.5 Im Schutzbereich der 20-kV Mittelspannungsleitung, der beidseitig jeweils einen Streifen von 7,5m entlang der Achse der Freileitung beansprucht, dürfen Bauwerke nur mit Zustimmung des zuständigen Energieversorgungsunternehmens errichtet werden. Bäume, Sträucher oder Anlagen jeglicher Art dürfen die Stromversorgungsanlagen nicht gefährden. Bei Bau- und Betriebsarbeiten darf in diesem Streifen eine Arbeitshöhe von 3m nicht überschritten werden.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

B.3.6 Die Fläche, die mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZVO-90 und der Bezeichnung LR 1 gekennzeichnet ist, ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen örtlichen Energieversorgungsbetriebe belastet.
Die Fläche, die mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZVO-90 und der Bezeichnung LR 2 gekennzeichnet ist, ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsbetriebe belastet. Sie dient der Erschließung einzelner Grundstücke im Baufeld 1.
Die Fläche, die mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZVO-90 und der Bezeichnung LR 3 gekennzeichnet ist, ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der

Öffentlichkeit und der Versorgungsbetriebe belastet. Sie dient der Erschließung einzelner Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

B.3.7 Innerhalb des durch das Planzeichen 15.6 der PlanZVO-90 gekennzeichneten Bereiches ist in einem Abstand von 20m von der Fahrbahnkante eine Lärmschutzanlage als Mauer oder Wall bzw. in Form einer Kombination aus beiden mit einer Höhe von 2,5m zu errichten. Garagen und Nebengebäude sind zu integrieren, wenn sie die Höhe von 2,5m nicht unterschreiten.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

B.3.8 Im Baufeld 1 sind durch die Bauherren passive bauliche Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen, die geeignet sind, daß in den Aufenthaltsräumen die in der VDI 2719, Seite 12, Tabelle 6 aufgeführten Anhaltswerte für die höchstzulässigen mittleren Innenschallpegel von 30 dB nachts und 35 dB tags nicht überschritten werden. Schlafräume dürfen nur auf der der Bundesstraße abgewandten Gebäudeseite vorgesehen werden. Die ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern ist zu gewährleisten. Das Einhalten der Forderungen ist mit dem Bauantrag oder der Bauanzeige nachzuweisen.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

B.4 Hinweis

B.4.1 Die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Außenseite der Dachhaut. Untergeordnete Nebenanlagen wie Antennen, Schornsteine o.ä. werden nicht berücksichtigt.
(gem. § 18 Abs. 1 BauNVO)

B.4.2 Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach Landesrecht Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.
(gem. § 20 Abs. 1 BauNVO)

B.4.3 Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen der Satzung können auf der Grundlage des § 31 BauGB zugelassen werden. Vorweggenehmigungen nach § 33 BauGB können erteilt werden.
(gem. § 31 und 33 BauGB)

B.5 Nachrichtliche Übernahmen gem. 9 Abs. 6 BauGB

B.5.1 Das Bebauungsplangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Sachsendorf. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist anzeigepflichtig.

B.5.2 Das Auffinden von Bodendenkmalen, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Metallsachen, Tonscherben, Knochen, Münzen, Holzpfähle oder -bohlen o.ä. ist gemäß § 19 Abs.1 und 2 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 22. Juli 1991 (DSchG Bbg) unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Außenstelle Cottbus, Bahnhofstraße 50, 03050 Cottbus oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Funde sind ablieferungspflichtig.

C Örtliche Bauvorschriften

C.1 Werbeanlagen

C.1.1 Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sind im Geltungsbereich der Satzung unzulässig.

(gem. § 13 und § 89 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 8 BbgBO)

C.1.2 Werbeanlagen sind am Ort der Leistung anzubringen und dürfen das Erdgeschoß der Gebäude nicht überragen. Ihre Fläche darf nicht mehr als 5 v. H. der jeweiligen Fassadenfläche bzw. 1,5 m² betragen. Werbeanlagen mit wechselndem oder grellem Licht sind unzulässig.

(gem. § 89 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 8 BbgBO)

C.2 Freiflächen/Einfriedungen

C.2.1 Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen genutzt werden. Sie sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

(gem. § 89 Abs.1 Nr. 4 und Abs. 8 BbgBO)

C.2.2 Einfriedungen zur Straße sind, mit Ausnahme der Lärmschutzmauer, die im Baufeld 1 innerhalb der durch das Planzeichen 15.6 der PlanZVO-90 gekennzeichneten Fläche vorzusehenden ist, als einfacher Holz-oder Metallzaun, als Mauer oder als Hecke auszuführen. Ihre Höhe darf 1,2m nicht über- und 1,0m nicht unterschreiten. Mauern im gesamten Geltungsbereich sind auf mindestens 50% ihrer Länge zu begrünen.

(gem. § 89 Abs.1 Nr. 5 und Abs. 8 BbgBO)

C.2.3 Mauern und geschlossenen Einfriedungen bis zu 1,6m Höhe als Sichtschutz zwischen den Grundstücken innerhalb der Baufenster sind im Plangebiet zulässig.

(gem. § 89 Abs.1 Nr. 5 und Abs. 8 BbgBO)

C.3 Gebäude

C.3.1 Im Geltungsbereich der Satzung sind für die Hauptgebäude nur steil geneigte Dächer, mit einer Dachneigung zwischen 32° und 48°, mit kleinformatiger Hartdeckung zulässig. Unterschiedliche Neigungen der beiden Hauptdachflächen sind unzulässig. Der Hauptfirst muß in Gebäudemitte verlaufen. Anlagen für erneuerbare Energien sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht stören .

(gem. § 89 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 8 BbgBO)

C.3.2 Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Beide dürfen nicht gleichzeitig auf einer Dachfläche errichtet werden. Die Gesamtbreite der Gauben darf nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Traufe betragen. Die Gauben einer Hauseinheit sind in gleicher Bauweise auszuführen.

(gem. § 89 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 8 BbgBO)

C.3.3 Für die Fassadenoberflächen sind vorwiegend traditionelle Materialien, wie Putz, Holz, Stein, Ziegel, Klinker, Keramik oder deren Kombinationen, in gebrochenen, d.h. mit Schwarz verschnittenen und abgetönten Farbtönen zu verwenden. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Gebäudegestaltung können zugelassen werden, wenn außergewöhnliche und richtungsweisende architektonische Leistungen verhindert würden und Bedenken wegen des Landschaftsbildes nicht bestehen.

(gem. § 89 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 8 BbgBO)

D Grünordnerische Festsetzungen

D.1 Bodenschutz

D.1.1 Auffüllungen über die ursprünglich vorhandene Geländehöhe hinaus sind nur innerhalb der Bauflächen bis zur Geländehöhe des öffentlichen Weges zulässig.
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

D.1.2 Hofflächen, Wege, Zufahrten u. d. gl. dürfen nur in dem Maß versiegelt werden, wie ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert. Für Zufahrten und Hofflächen, mit Ausnahme von Stellplätzen, sind sickerfähige Belagsarten zu verwenden.

(gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

D.2 Niederschlagswasser

D.2.1 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zurückzuhalten, zu versickern oder einer Nutzung zuzuführen.

(gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

D.3 Maßnahmen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

D.3.1 Der vorhandene Bewuchs mit Obstbäumen darf nur für die zugelassene Nutzung im unvermeidlichen Umfang beseitigt werden. In diesem Fall ist gleichwertiger Ersatz durch das Anpflanzen eines Obstgehölzes der Qualität Hochstamm, 3xv., aus extra weitem Stand mit Drahtballierung, STU 12-14 cm, in einem Umkreis von 5m zu leisten.

(gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB i. V. m.
§ 89 Abs.1 Nr. 4 und Abs. 8 BbgBO)

D.3.2 Der Unterwuchs innerhalb der durch das Planzeichen 13.2.2 der PlanZVO-90 gekennzeichneten Fläche ist zu erhalten und zu pflegen. Das Entnehmen von Blaufichten ist ausnahmsweise zulässig, wenn Ersatz durch das Pflanzen eines einheimischen standortgerechten Laubbaumes Qualität H 4xv, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, STU 18-20 cm innerhalb der gekennzeichneten Fläche erfolgt.

(gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB i. V. m.
§ 89 Abs.1 Nr. 4 und Abs. 8 BbgBO)

D.4 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

D.4.1 Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.1 der PlanZVO-90 gekennzeichneten Fläche ist ein frei wachsender mehrschichtiger Flurgehölzriegel mit gebuchteten und gelappten Rändern sowie eingestreuten höheren Bäumen mit einer durchschnittlichen Tiefe von 5m anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt 1x1m, wobei 75 v. H. dieser Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen ist. Innerhalb der nicht bepflanzten Bereiche sind Wildkrautsäume durch Selbstansiedlung oder Initialeinsaat zu entwickeln.

(gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB i. V. m.
§ 89 Abs.1 Nr. 4 und Abs. 8 BbgBO)

D.4.2 Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke im gesamten Geltungsbereich sind ökologisch hochwertige strukturreiche Gärten anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für hauswirtschaftliche Zwecke, als Arbeits-, Spiel, Aufenthalts- oder Lagerflächen, Zufahrten oder für sonstige zugelassene Nutzungen erforderlich sind. Anstelle von Rasenflächen sind auf diesen Flächen Blumen- und Kräuterwiesen aus auf den Standort abgestimmten Gras- und Kräutersamenmischungen vorzusehen. Ein Grabelandanteil von bis zu 25% ist hier zulässig.

Je 250m² angefangener Grundstücksfläche im Baufeld 1, und je 300m² angefangener Grundstücksfläche in den Baufeldern 2, 3 und 4, ist auf den Grundstücken ein Obstgehölz der Qualität Hochstamm, 3xv., aus extra weitem Stand mit Drahtballierung, STU 12-14 cm, vorwiegend im rückwärtigen Bereich der

Grundstücke zu pflanzen.

(gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB i. V. m.
§ 89 Abs.1 Nr. 4 und Abs. 8 BbgBO)

D.4.3 Im öffentlichen Straßenraum sind zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Bäumen 10 standortgerechte einheimische Laubgehölze der Qualität H 4xv, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, STU 18-20 cm anzupflanzen. Von den in der Plansatzung festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Bäumen kann um bis zu 3m abgewichen werden. Um den Stamm ist ein unversiegelter und unverdichteter Bereich von mindestens 6m² freizuhalten, der vor Überfahren und Begehen gesichert ist.

(gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

D.5 Sonstige Festsetzungen

D.5.1 Die grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Grundstücken sind in der der Realisierung der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode von den betreffenden Grundstückseigentümern durchzuführen.

(gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BbgNatSchG)

D.5.2 Die Realisierung der Bau- und der Pflanzmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

(gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 BbgBO)

D.6 Empfehlungen

D.6.1 Als Ausgleich für unvermeidbare Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung wird die Begrünung von Dachflächen empfohlen.

D.6.2 Einfriedungen, Nebengebäude sowie fensterlose Fassaden mit einer Breite von mehr als 5m sollen mit geeigneten Gehölzen dauerhaft begrünt werden.

D.6.3 Die in der dem Grünordnungsplan beigefügten Liste aufgeführten Gehölze sollen vorrangig im Plangebiet verwendet werden.

D.6.4 Sammelsurien von Koniferen unterschiedlichster Herkunft sind keineswegs standorttypisch. Ihre Pflanzung ist im Baugebiet zu vermeiden. Nicht heimische Schmuckgehölze und Stauden sollen vorrangig nur in den hausnahen Bereichen und den Vorgärten angepflanzt werden.

D.6.5 Die Habitatvielfalt kann durch Gestaltungselemente, wie Wasserflächen, Trockenmauern und Hecken, aber auch durch Artenreichtum der eingesetzten Pflanzen, den Anbau von Nahrungslieferanten für Kleintiere, Steinhäufen, „wilde“ Ecken, Totholzhaufen, extensive Bewirtschaftung von Teilen der Grundstücke, Einschränkung der Anwendung von Düngestoffen, Herbiziden und Pestiziden und das Anbieten von Nistplätzen erhöht werden.

Satzung der Großgemeinde Kolkwitz über den vorzeitigen Bebauungsplan Wohngebiet "Zum Scharfen Berg" im Ortsteil Annahof

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), sowie nach der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) und dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG), beschließt die Gemeindevertretung den vorzeitigen Bebauungsplan Wohngebiet „ Zum Scharfen Berg“ im Ortsteil Hänchen/Annahof in der Fassung vom

für das Gebiet, welches

- im Norden durch die B 169 (Flurstück 129)
- im Osten durch den bebauten Teil des Flurstücks 134/4 und die Grenze zur Gemarkung Klein-Gaglow
- im Süden durch das Flurstück 134/9
- im Westen durch die Flurstücke 135/6 und 135/12

begrenzt wird, bestehend aus der Planzeichnung und Zeichenerklärung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), den Örtlichen Bauvorschriften (Teil C) und den Grünordnerischen Festsetzungen (Teil D), als Satzung.

Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch das Jahressteuergesetz 1997 vom 20.12.1996
2. Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17. Mai 1990 (BGBl I S. 926), in der Bekanntmachung der Neufassung vom 28. April 1993 (BGBl I S. 622)
3. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (GGBl. I S.132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
4. Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I / 1991 S. 58)
5. Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juni 1994 (Gesetz und Verordnungsblatt des Landes Brandenburg Teil I Nr. 12 S. 126)
6. Das Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 29. Juni 1992.

Vermessungsvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom

Ort, Datum, Stempel

Unterschrift (Vermessungsstelle)

Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ort, Datum, Stempel

Unterschrift (Vermessungsstelle)

Verfahrensvermerke

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.04.1995.

Ort, Datum, Siegelabdruck

Unterschrift

- 2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 246a Abs.1 Nr.1 BauGB beteiligt worden.

Ort, Datum, Siegelabdruck

Unterschrift

- 3) Die frühzeitige Bürgerberatung ist nach § 3 Abs.1 Satz 2 BauGB am 25.03.1997 durchgeführt worden.

Ort, Datum, Siegelabdruck

Unterschrift

- 4) Die von der Planung berührten Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom.03.07.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ort, Datum, Siegelabdruck

Unterschrift

- 5) Die Gemeindevertretung hat am 13.05.1997 den Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 1997 mit seiner Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ort, Datum, Siegelabdruck

Unterschrift

- 6) Der Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 1997 bestehend aus dem Planteil mit Zeichenerklärung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), den Örtlichen Bauvorschriften (Teil C) und den Grünordnerischen Festsetzungen (Teil D), sowie die Begründung mit dem Grünordnungsplan haben in der Zeit vom.....1997 bis zum1997 während folgender Zeiten:

Montag/Mittwoch/Donnerstag von 7.00 Uhr bis 15.00 Uhr,

Dienstag von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr und

Freitag von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und daß Gelegenheit zur Erörterung besteht, am 1997 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 1997 über die Offenlegung informiert.

Ort, Datum, Siegelabdruck

Unterschrift

- 7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ort, Datum, Siegelabdruck

Unterschrift

- 8) *Der vorzeitige einfache Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Planzeichenerklärung (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorzeitigen einfachen Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom gebilligt.*

Ort, Datum, Siegelabdruck

Unterschrift

- 9) *Die Genehmigung dieses vorzeitigen einfachen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Planzeichenerklärung (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.*