

## BEBAUUNGSPLAN KOLKWITZ

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

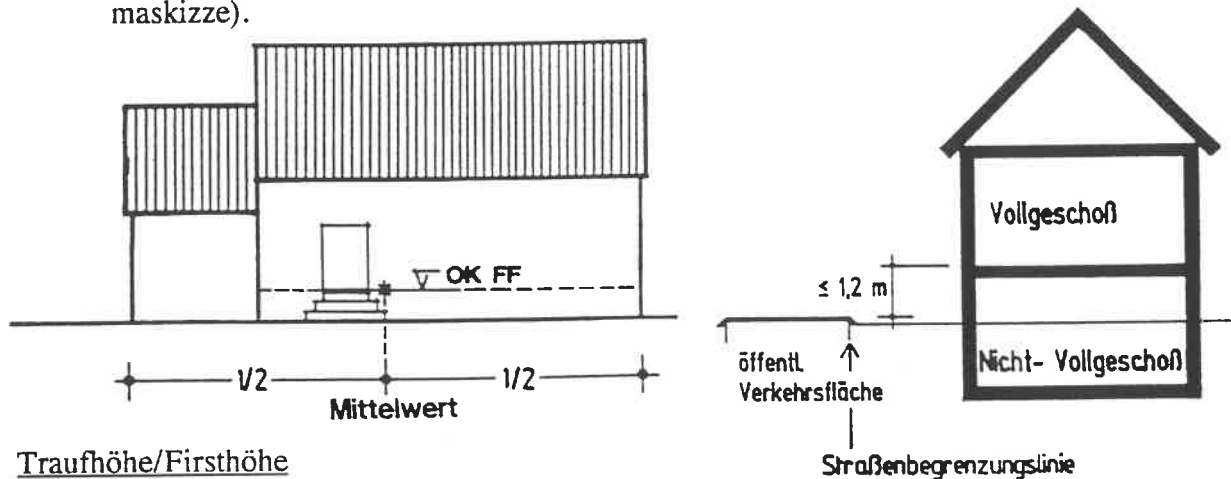
#### A Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

##### Zahl der Wohnungen

1. In den Reinen Wohngebieten (WR) mit Einzel- und Doppelhäusern sind gem. § 9 Abs. 1, Ziff. 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

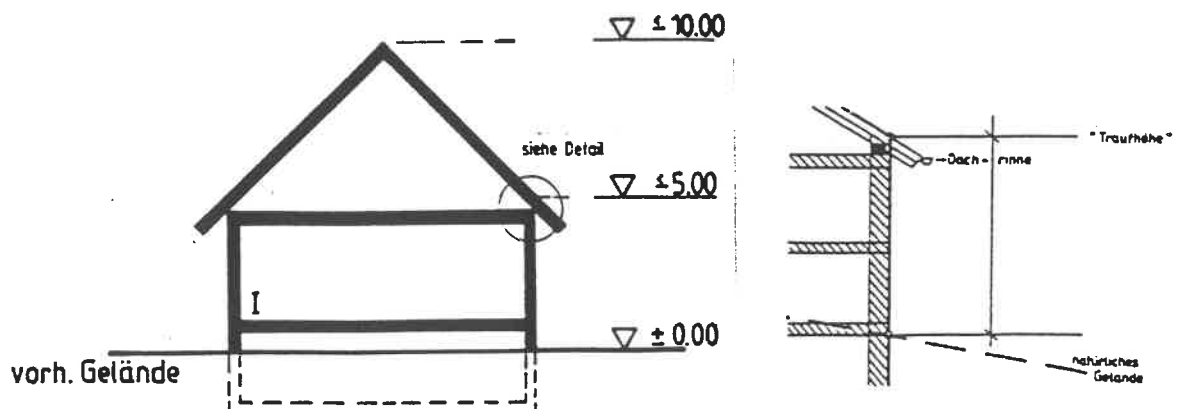
##### Höhenlage der Gebäude

2. Die Höhe des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses darf nicht mehr als 1,2 m über dem Mittelwert der Höhe der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie (Grenze zwischen Baugrundstück und öffentliche Verkehrsfläche) liegen (s. Schemaskizze).

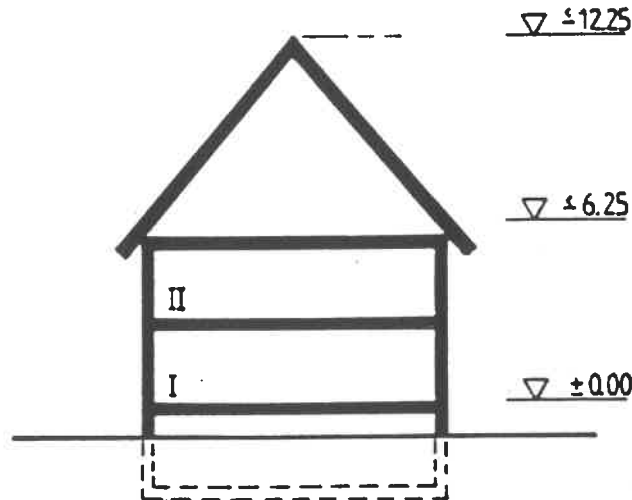


##### Traufhöhe/Firsthöhe

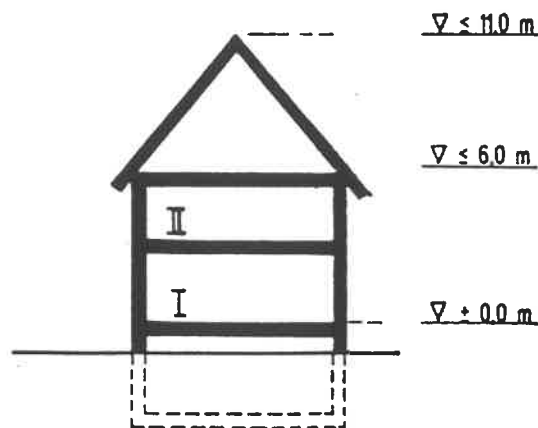
- 3.1 In den mit WR 1 gekennzeichneten Gebieten darf die Traufhöhe maximal 5,0 m über der Oberkante des natürlichen talseitigen Geländes liegen (s. Schemaschnitt). Unter der Traufhöhe wird hierbei - unabhängig von der Höhe der Dachrinne - die Schnittlinie zwischen den Ebenen von Außenwand und Dachoberfläche verstanden (s. Schemaschnitt). Die Firsthöhe wird auf maximal 10,0 m über der Höhe des natürlichen Geländes festgesetzt.



- 3.2 In den mit WR 2 gekennzeichneten Gebieten darf die Traufhöhe maximal 6,25 m über der Höhe des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses liegen. Die Firsthöhe wird auf maximal 12,25 m über der Höhe des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses festgesetzt (s. Schemaschnitt).



- 3.3 In den sonstigen Gebieten darf die Traufhöhe bei 2 Vollgeschossen maximal 6,0 m über der Höhe des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses liegen. Die Firsthöhe wird bei 2 Vollgeschossen auf maximal 11,0 m über der Höhe des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses festgesetzt (s. Schemaschnitt).



#### Maß der Nutzung

4. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Geschosßflächenzahl gem. § 20 Abs. 3 BauNVO ganz mitzurechnen.

#### Pflanzgebote

- 5.1 Die Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern ist je 1 qm festgesetzter Fläche mit einem Strauch aus der folgenden Artenliste zu bepflanzen.
- 5.2 Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 1 qm festgesetzter Fläche mit 1 Strauch und je 50 qm festgesetzter Fläche mit einem Baum aus der folgenden Artenliste zu bepflanzen:

## ARTENLISTE:

Bäume:

Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Hänge-Birke (*Betula pendula*)

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*)

Feld-Ulme (*Ulmus minor*)

Winter-Linde (*Tilia cordata*) - nur genetisch reine Sorten

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Sträucher:

Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*)

Faulbaum (*Frangula alnus*)

Grau-Weide (*Salix cinerea*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Leitungsrecht

6. Die im Plan gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung zu belasten.

**B Festsetzungen nach Bauordnung Brandenburg**Dachform

6. Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 35°-45° zulässig.

Dachfarbe/Material

7. Die Dächer dürfen nur mit rotem bis rotbraunem Material gedeckt werden.  
Metalldächer sind als Hauptdächer unzulässig.

Einfriedigungen

8. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind Einfriedigungen über 1 m Höhe nur hinter lebenden Hecken von mindestens gleicher Höhe zulässig.