

# Planteil (Teil A)

Planzeichnung  
1 : 500

Gemarkung Kolkwitz  
Flur 3



Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	
Bauweise	

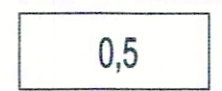
## Planzeichenerklärung nach PlanZV 90

Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

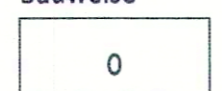


Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

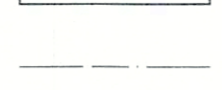


Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Bauweise (§ 9 [1] 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)



offene Bauweise (§ 22 [2] BauNVO)



Baugrenze (§ 23 [3] BauNVO)



überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)



Verkehrsflächen (§ 9 [1] 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



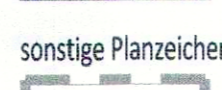
Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 [1] 21 u. [6] BauGB)



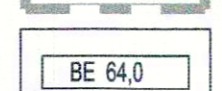
Grünfläche, Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 [1] 15 und 25b BauGB)



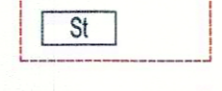
private Grünfläche, Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Gehölzpflanzungen



sonstige Planzeichen



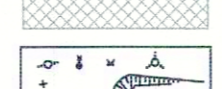
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 [7] BauGB)



Bezugsebene in m über NN - hier maßgebende Geländehöhe für OKRohfußboden Erdgeschoss



Fläche für Stellplätze / überdachte Stellplätze



Darstellung ohne Normcharakter



vorhandene Flurstücksgrenzen



Bestand an Gebäuden



Planzeichen nach amtlichem Lageplan

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 22.05.2018 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthogonalität ist einwandfrei möglich.

FALKO MAAR  
ÖFFENTLICH BESTELLTER  
VERMESSUNGSINGENIEUR

Cottbus, 29.04.2020

Unterschrift

# Textteil (Teil B)

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)  
Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)  
Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichungsverordnung - PlanZV 90)  
Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3, Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)  
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)  
vom 15.11.2018 (GVBl. I 18, Nr. 39)  
Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)  
vom 21.01.2013 (GVBl. I 13 [Nr. 3])  
zuletzt geändert durch Artikel 2, Absatz 5, Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl. I 20 [Nr. 28])  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)  
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290, VO vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1362)

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)  
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) - So - ;  
hier Sondergebiet Pflegeeinrichtungen mit angeschlossenem "Betreuten Wohnen"  
- ausnahmsweise zulässig sind soziale Einrichtungen für Pflegepersonal

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)  
GRZ -  
- Die GRZ ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.  
- Maßgebende Bezugsgröße (Fläche) für die GRZ ist die gekennzeichnete So-Fläche zuzüglich der privaten Verkehrsfläche. Die Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Gehölzpflanzungen ist nicht Bestandteil der Bezugsgröße (Fläche) für die GRZ.  
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) und Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)  
- Auf der Grundlage des § 16 (2) u. (4) BauNVO ist die Höhe baulicher Anlagen durch zeichnerische Festsetzung der Vollgeschosse nach § 20 (1) BauNVO als Höchstmaß bestimmt.  
- Der Erdgeschossfußboden (OK Rohfußboden) der Gebäude ist mit max. 0,50 m über der maßgebenden Geländeoberfläche festgesetzt  
- Auf der Grundlage des § 18 (1) BauNVO, i.V.m. § 9 (2) BauGB ist die maßgebende Geländeoberfläche Bezugsebene (BE) in m ü. NN zeichnerisch bestimmt.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 [1] 1 BauGB, § 22 [2] BauNVO)  
Bauweise (§ 22 BauNVO)  
- Auf der Grundlage des § 22 (2) BauNVO ist eine Form der offenen Bauweise durch konkreten Eintrag in die Nutzungsschablone in den Gebieten zugelassen.  
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)  
- Auf der Grundlage des § 23 (1) u. (5) BauNVO sind bauliche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Das gilt auch für Nebenanlagen gem. §14 BauNVO.  
- Anlagen für die technische Versorgung des Gebietes sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 [1] 4 BauGB)  
- Auf der Grundlage des § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und überdachte Stellplätze nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.  
- Garagen sind nicht zulässig.

## 3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

3.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] 25 a BauGB)

a) Je angefangene 300 qm versiegelte Fläche ist ein mittel- bis großkroniger Baum gemäß Artenliste 1 (Hochstamm, Mindeststammumfang 14/16) zu pflanzen.  
b) Je angefangene 600 qm Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Artenliste 2 zu pflanzen.  
c) Entlang der Straße "Friedensweg", südlich am Plangebiet, ist in voller Länge eine zweireihige Strauch- bzw. Heckenpflanzung gemäß Artenliste 3 vorzunehmen (Strauch- bzw. Heckenpflanzung je lft. m 3 Stück, Mindestpflanzgröße je 100/125).  
Unterbrechung durch fließfähige Wegeverbindungen sind bis max. 2 m Breite je Unterbrechung zulässig.  
d) Alle Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.  
Die Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Gehölzpflanzungen ist nicht auf die Flächen nach b) anzurechnen. Erforderliche Pflanzungen nach a) und b) können zu max. 1/5 auf der Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Gehölzpflanzungen erfolgen, sofern dadurch keine Beeinträchtigung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes erfolgt. d) gilt hier adäquat.

3.2 Versiegelung  
Befestigungen der Verkehrsflächen, Wege, Zufahrten, Stellplätze, abstell- sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern Befestigungen sind nicht zulässig.

3.3 Artenlisten

Artenliste 1:	Sandbirke; Apfeldorn; Traubeneiche; Eberesche	Hainbuche; Walnuss; Stieleiche; Winterlinde;	Rot-Don; Mehlbeere; Vogelkirsche;
Artenliste 2:	Apfel; Kirsche;	Pflaume; Quille;	Birne;
Artenliste 3, Sträucher:	Gewöhnliche Berberitze; Gemeine Heckenkirsche; Blut-Johannisbeere; Holunder;	Roter Hartleigel; Bauernjasmin; Büschelrose; Braubspiere;	Apfelrose; Gemeiner Flieder; Gemeiner Schneeball; Myrtilen-Pflaume;
Artenliste 3, Hecken:	Hainbuche; Alpen-Johannisbeere	Weißdorn;	Gemeiner Liguster;

## 4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 [4] BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

4.1 Einfriedungen (i.V.m. § 9 BbgBO)  
Einfriedungen sind entlang der Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Mauern sind nicht zulässig.

4.2 Anlagen der Außenwerbung (i.V.m. § 10 BbgBO)  
Anlagen der gem. § 10 (2) BbgBO zulässigen Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur i.V.m. der Außenwand zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht, Lauflichtanlagen und Laserwerbung sind auf der Grundlage des § 87 BbgBO unzulässig.

4.3 Bautechnische Nachweise (i.V.m. § 66 BbgBO)  
Zusätzlich zu den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung ist nachzuweisen, dass vorgesehene Maßnahmen im Sinne der sonstigen Hinweise zu Belangen des Immissionsschutzes (hier Lärmschutz, Pos. 2) die Vorgaben der gültigen rechtlichen Bestimmungen einhalten.

## SONSTIGE HINWEISE

1. Belange des Bodendenkmalsschutzes  
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Bodendenkmals zu schützen (§ 11 [3] BbgDSchG).

2. Belange des Immissionsschutzes (hier Lärmschutz)  
Aufgrund der direkten Nachbarschaft eines eingeschränkten Gewerbegebietes für den Handel mit nicht zum Verzehr bestimmter Waren (Nonfoodartikel), ist mit geringfügigen Überschreitungen des zulässigen Lärmimmissionswertes für Pflegeeinrichtungen am Tag (65 dB) zu rechnen. Der Lärmschutz ist durch geeignete technische Maßnahmen an den zu errichtenden Gebäuden zu realisieren, z.B. Schallschutzfenster und funktionale Aufteilung der erforderlichen räumlichen Situationen.

3. Belange der Grünordnung  
Zum Ausgleich gegebener Eingriffe in Natur und Landschaft sind mindestens 50 % geplanter Flachdachanteile mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.  
Zum Ausgleich gegebener Eingriffe in Natur und Landschaft sind zusammenhängende Fassadenbereiche ohne Öffnungen ab einer Fläche von 30 qm zu begrünen.  
Für die Straßenbeleuchtung sind arten- und insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

## Verfahrensvermerke

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Friedensweg" in öffentlicher Sitzung am 22.05.2018 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Kolkwitz bekanntgemacht worden (§ 2 [1] BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung - August 2020 -, bestehend aus Planteil (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde von der Gemeindevertreterversammlung am 22.05.2020 als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung und Umweltbericht gebilligt (§ 10 BauGB).
- Anzeige des Bebauungsplanes in der Fassung - August 2020 -, bestehend aus Planteil (Teil A) und Textteil (Teil B), bei der höheren Verwaltungsbehörde (§ 10 BauGB).
- Der Verfahrensablauf zur Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht der gesetzlichen Bestimmung. Die von der Gemeindevertreterversammlung anerkannte Begründung ist vom August 2020. Der Bebauungsplan "Friedensweg", bestehend aus Planteil (Teil A) und Textteil (Teil B) wird hiermit ausgefertigt (§ 11 BauGB).
- Die Stelle, bei der der Bebauungsplan "Friedensweg" auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 22.05.2020 im Amtsblatt der Gemeinde Kolkwitz ordentlich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 [2] BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 [3] Satz 1 und 2 sowie [4] BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am 30.07.2020 in Kraft getreten. (§ 12 BauGB)

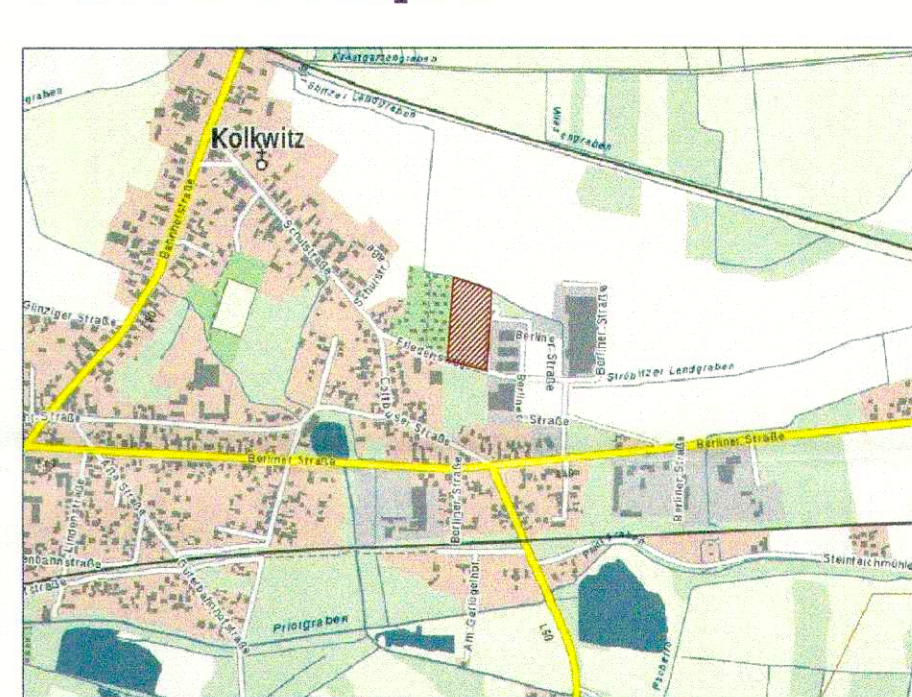
# Präambel

Aufgrund § 10 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3636), sowie nach § 87 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), vom 19.05.2016 (GVBl. I 16, [Nr. 14]), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Kolkwitz vom 22.05.2020 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde diese Satzung über den Bebauungsplan "Friedensweg", bestehend aus Planteil (Teil A) und Textteil (Teil B) erlassen.

Kolkwitz, am 07.02.2021

Bürgermeister

# Übersichtsplan



Kolkwitz, 20.12.2020

Bürgermeister

Kolkwitz, 10.12.2020

Bürgermeister

**GEMEINDE KOLKWITZ OT KOLKWITZ**

Vorhaben: **"Friedensweg"**  
Verfahren: **Bebauungsplan**

Planstand: August 2020  
Beigelegt: Begründung, August 2020

Plangeber: Gemeinde Kolkwitz  
Berliner Straße 19  
03099 Kolkwitz

Antragsteller / Auftraggeber: ARGE Friedrich - Engels - Straße / Schumannstraße / Seniorenresidenz Kolkwitz  
Berliner Straße 148  
03099 Kolkwitz

Planverfasser: Dipl. - Ing. Walter, Frank  
c/o G. - Hauptmann - Str. 1  
03099 Kolkwitz