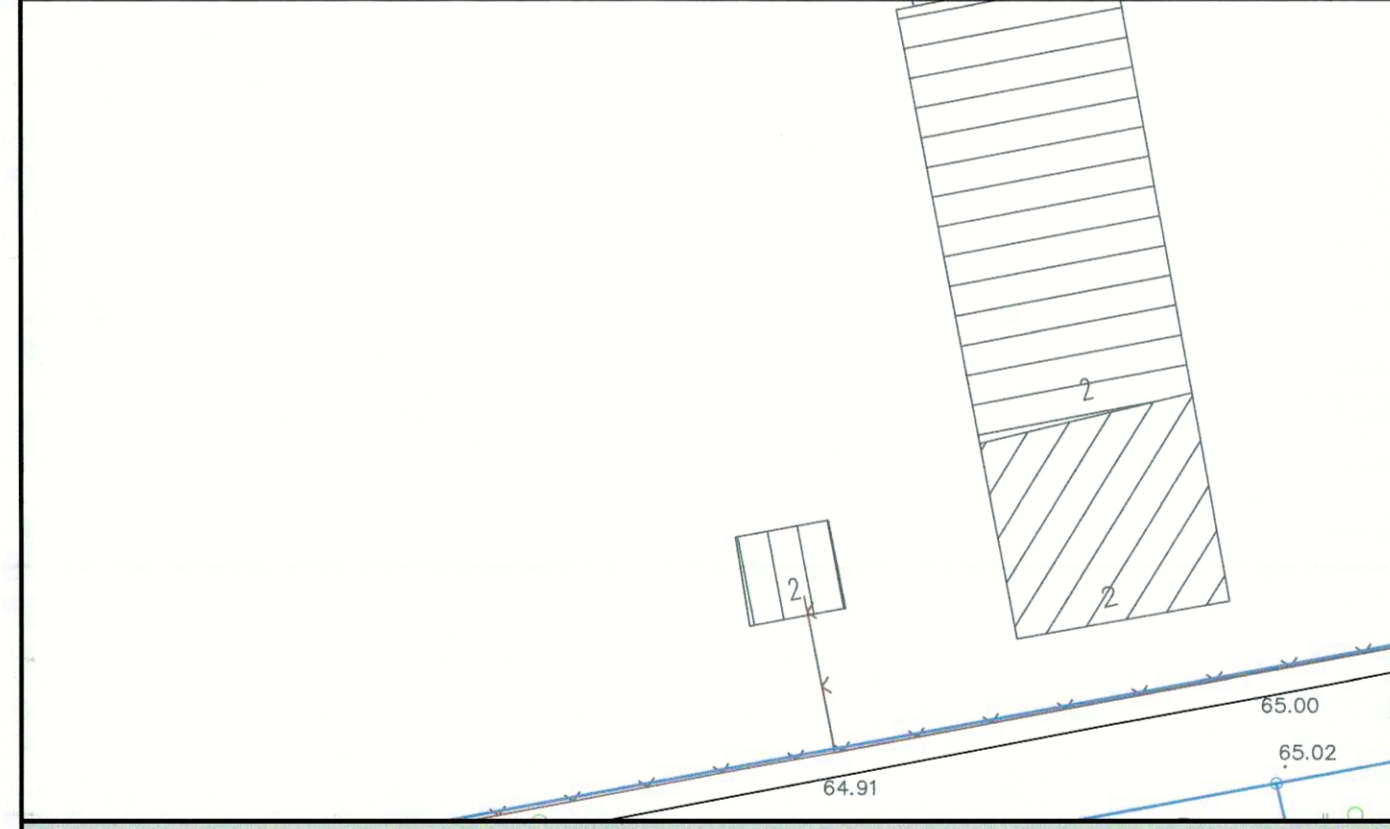




**Größe Geltungsbereich: 6.879,70 m<sup>2</sup>**

Landkreis: Spree-Neiße  
 Gemarkung: Kolkwitz  
 Flur: 3  
 Flurstücke: 643 teilweise



**PLANZEICHNERKLÄRUNG** (nach Planzeichenverordnung - PlanzV)

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)  
 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

**BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosse (max.)
Grundflächenzahl	Bauweise
Einzel-/Doppelhäuser	Firsthöhe (max.)

**VERKEHRSLÄCHEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**HP** Höhenbezugspunkt (HP) = 64,90 m über Normalhöhennull (NHN)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr.3 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

**PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER**

Gebäude Bestand  
 Abriss Gebäude (Bestand)  
 Straße Bestand  
 Flurgrenze  
 Flurstücksgrenze  
 Flurstücksnummer  
 Baumbestand  
 Zaun/ Mauern  
 Erwerb durch Gemeinde für Versickerungsfläche



**SATZUNG**

PLANGEBER:  
**Gemeinde Kolkwitz**  
 Berliner Str. 19, 03099 Kolkwitz  
 Tel.: (0355) 29300 0 Fax: (0355) 29300 99  
 E-Mail: gemeinde-kolkwitz@t-online.de

ANTRAGSTELLER:  
**Haus- Vertrieb GbR**  
 Büro für Finanzdienstleistungen & Immobilien GbR  
 Klaus- Peter Thiel und Volkmar Füll  
 Lieberoser Straße 7 A, 03046 Cottbus  
 Tel.: 0355- 70 23 53 Fax: 0355- 70 23 56  
 E-Mail: info@hausvertrieb-cottbus.de

VERFASSER:  
**INGBA Ingenieurgesellschaft Bau/Ausrüstung mbH**  
 W.- Kütz - Straße 30, 03046 Cottbus, Tel.: 0355-23289 Fax: 0355-24989  
 e-mail: info@ingba.de Internet: www.ingba.de

PROJEKT:  
**Gemeinde Kolkwitz**  
**Bebauungsplan "Gerhart-Hauptmann Straße"**  
**(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)**

bearb.: Hr. Schneider Maßstab: 1:500 Lagebezug: ETRS 89 Höhenbezug: DHHN 92  
 gez.: Fr. Scheibner Datum: Jan. 2016 Datei: kolkwitzb-plan/zeich/BP\_Satzung

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt gemäß Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Weitere gesetzliche Grundlagen:

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I, Nr. 39, S. 1)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I, S. 1474)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - (BgnatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3)
- Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (GVBl. I, S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.11.2015 (BGBl. I, S. 2053)
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Pläne und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) vom 10.07.2002 (GVBl. I, Nr. 7, S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I, Nr. 39, S. 1)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 320 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14 Nr. 32)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I, Nr. 9, S. 215)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I, S. 1474)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I, Nr. 6, S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl. I/14, Nr. 33)
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl. I/14, Nr. 32)

**TEXT FÜR FESTSETZUNGEN (TEIL B)**

**BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Nutzungsschablone**

MI	II
0,6	a
ED	FH max. 12,00 m

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, 4 BauGB und §§ 6 und 12 BauNVO

- 1.1 Mischgebiet**  
 Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebietes MI sind die im § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.  
 Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die im § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen:  
 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Betriebungsgewerbes  
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
 - Gartenbaubetriebe  
 - Tankstellen  
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.  
 Die Ausnahmeweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die im § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführt sind, sind unzulässig.
- 1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen/Carports**  
 Stellplätze und Garagen/Carports sind in einem Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO

- 2.1 GRZ**  
 Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als Obergrenze festgesetzt.
- 2.2 Ausschluss der Überschreitung der zulässigen Grundfläche**  
 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.  
 Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird ausgeschlossen.  
 Die Regelungen des § 21a Abs. 3 BauNVO kommen nicht zur Anwendung.
- 2.3 Höhenbezugspunkt**  
 Der untere Höhenbezugspunkt ist mit 64,90 m über NHN für das gesamte B-Plangebiet festgesetzt.
- 2.4 Begrenzung der Wohneinheiten**  
 Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 2.5 Begrenzung der Grundstücksgrößen**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist ein Mindestmaß von 500 m<sup>2</sup> bis höchstens 2.000 m<sup>2</sup> als Grundstücksfläche zulässig.

**3. Bauweise**  
 Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO

- 3.1 Bauweise**  
 Für das Mischgebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt:  
 Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der Gebäude darf bemessen parallel zur Straßenbegrenzungslinie 25 m nicht überschreiten.
- 3.2 überbaubare Grundstücksflächen**  
 Hauptgebäude sind parallel zur Baugrenze einzuordnen und in einem rechteckigen oder abgewinkelten Grundriss zu errichten.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Werbeanlagen**  
 Festsetzung auf Grundlage: (§ 81 Abs. 1 BbgBO)

Werbeanlagen und Hinweistafeln, die auf einem im Gebiet ansässigen Gewerbetreibenden o. ä. hinweisen, sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von max. 2 m<sup>2</sup> zulässig.  
 An der Stätte der Leistung sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht und Lichtaufanlagen sowie Laserlicht unzulässig.

Anlagen der gem. § 8 BbgBO zulässigen Außenwerbung sind nur in Verbindung mit der Außenwand im Erdgeschoss zulässig.

**HINWEISE**

**Kampfmittel**  
 „Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf verwiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.“

**Bohrungen**  
 „Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird gemäß §§ 4, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992), verwiesen.“ (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg)

**Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde**  
 Unter der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche, ist eine Verdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz für eine stofflich schädliche Bodenveränderung markiert welche im Altlastenkataster des Landkreises Spree-Neiße gemäß § 29 (3) sowie §30 (2) Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz unter der Registriernummer: 0119711115 vermerkt ist.

Die restlichen freien Flächen des Flurstücks 643 wurden als Abstellplatz für Technik benutzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass kein flächendeckender Eintrag von Schadstoffen erfolgte, aber lokal und eng begrenzte Verunreinigungen bzw. Restbelastungen von wassergefährdenden Stoffen (Mineralöl) nicht ausgeschlossen werden können. Hier kann es insbesondere bei den unversiegelten Flächen zu einer ungehinderten Versickerung von Schadstoffen in die ungesättigte bzw. gesättigte Bodenebene kommen.  
 Das geplante Gebiet soll von bisher gewerblicher in sensible Nutzung umgenutzt werden. Insofern sind die bodenschutzrechtlichen Anforderungen und Untersuchungen auf die planungsrechtlich zulässige Nutzung abzustellen und mit der zuständigen unteren Abfall-wirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Rasterhafte Bodenproben nach den Anforderungen der Bundes-Boden-schutzverordnung, Vorsorgeanhang 2, Nr. 4.1 und 4.2 zuzüglich Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) nach der LAGA- Boden) sollten durchgeführt werden.

**Bodendenkmale**  
 Im ausgewiesenen Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) bekannt. Denkmale übriger Gattung oder deren Umgebung sind nicht betroffen. Bei Auffinden von beweglichen Bodendenkmalen, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Metallsachen, Knochen, Münzen, Tonscherben, Holzpfähle oder -bohlen in die gesetzlich festgelegte Fundmeldepflicht nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz einzuhalten.

**GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (Teil C)**

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a, b und Abs. 6 BauGB

- Am nördlichen Grundstücksrand sind 2 Stück Lesesteinhaufen von je 1 m<sup>3</sup> Größe, in einem Abstand von 20 m, als Zaunedeckenshabitate anzulegen.
  - Der Abbruch des Verwaltungsgebäudes ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) durchzuführen. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, ist unmittelbar vor Abriss das Gebäude durch einen Fachkundigen zu auf Nutzung von auf Nutzung von Tieren untersuchen.
  - Die Stieleiche (Stammumfang 119 cm) im nördlichen Bereich des Plangebietes ist aus ökologischen und ästhetischen Gründen zu erhalten. Bei nicht Erhalt sind drei Stieleichen mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm als Ersatz an geeigneten Standorten im Umfeld des Plangebietes zu pflanzen.
  - Um Brutmöglichkeiten für Freibrüter zu schaffen und die einheimische Insektenfauna zu unterstützen, sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum/Hochstamm-Obstbaum auf dem Grundstück zu pflanzen.
- Die zu pflanzenden Bäume haben einen Stammumfang von 14 - 16 cm und sind der folgenden Pflanzliste zu entnehmen.

**Empfohlene Pflanzenliste**

**Bäume:**

Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Feld-Ahorn	Acer campestre
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Rotbuche	Fagus sylvatica
Heinbuche	Carpinus betulus
Silber-Weide	Salix alba

**Obstbäume:**

„Baumanns Renette“	„Alexander Lucas“	„Köröser Weichsel“
„Bolknapfel“	„Butterbirne“	„Ludwigs Frühe“
„Boskoop“	„Clapps Liebling“	„Morellenfeuer“
„Cox Orange“	„Gute Graue“	„Rote Malbkirsche“
„Croncels“	„Gute Luise“	„Schattenmorelle“
„Danzinger Kantapfel“	„Williams Christ“	
„Goldparäne“	„Zuckerbirne“	
„Grahms Jubiläum“	„Pastorenbirne“	
„Graue Renette“		
„Gravensteiner“		
„Hasenkopf“		
„Jakob Lebel“		
„James Grieve“		
„Jonathan“		
„Kaiser Wilhelm“		
„Landsberger Renette“		
„Ontario“		
„Weißer Klarapfel“		
„Zitronenapfel“		

**Sauerkirsche**

„Köröser Weichsel“
„Ludwigs Frühe“
„Morellenfeuer“
„Rote Malbkirsche“
„Schattenmorelle“

**Pflaume**

Hauszetsche
„Große Grüne Renekode“
„Anna Späth“
„Bühler Frühzetsche“
„Kirkos Pflaume“
„Schneiders Späte Knorpelkirsche“
„Mirabelle von Nancy“
„Ontario Pflaume“
„President“
„Wangenheims Frühzetsche“

**Inkrafttreten**  
 Der Bebauungsplan wurde im Amtsblatt für das Amt Kolkwitz Nr. 2/16 vom 27.02.2016 in Kraft gesetzt.  
 In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der dieser Bebauungsplan und seine dazugehörigen Bestandteile während der Dienstzeiten auf Dauer von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB benannt worden.  
 Auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB), von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB ist hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am 27.02.2016 in Kraft getreten.

Kolkwitz, den 27.02.2016

Kolkwitz, den 27.02.2016

**KATASTERVERMERK**

Die verwandte Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom 08.10.2015

Datum 04.02.2016

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss**  
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kolkwitz hat am 30.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gerhart-Hauptmann Str" beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Amtes Kolkwitz Nr. 07/15 am 25.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016

Kolkwitz, den 09.02.2016