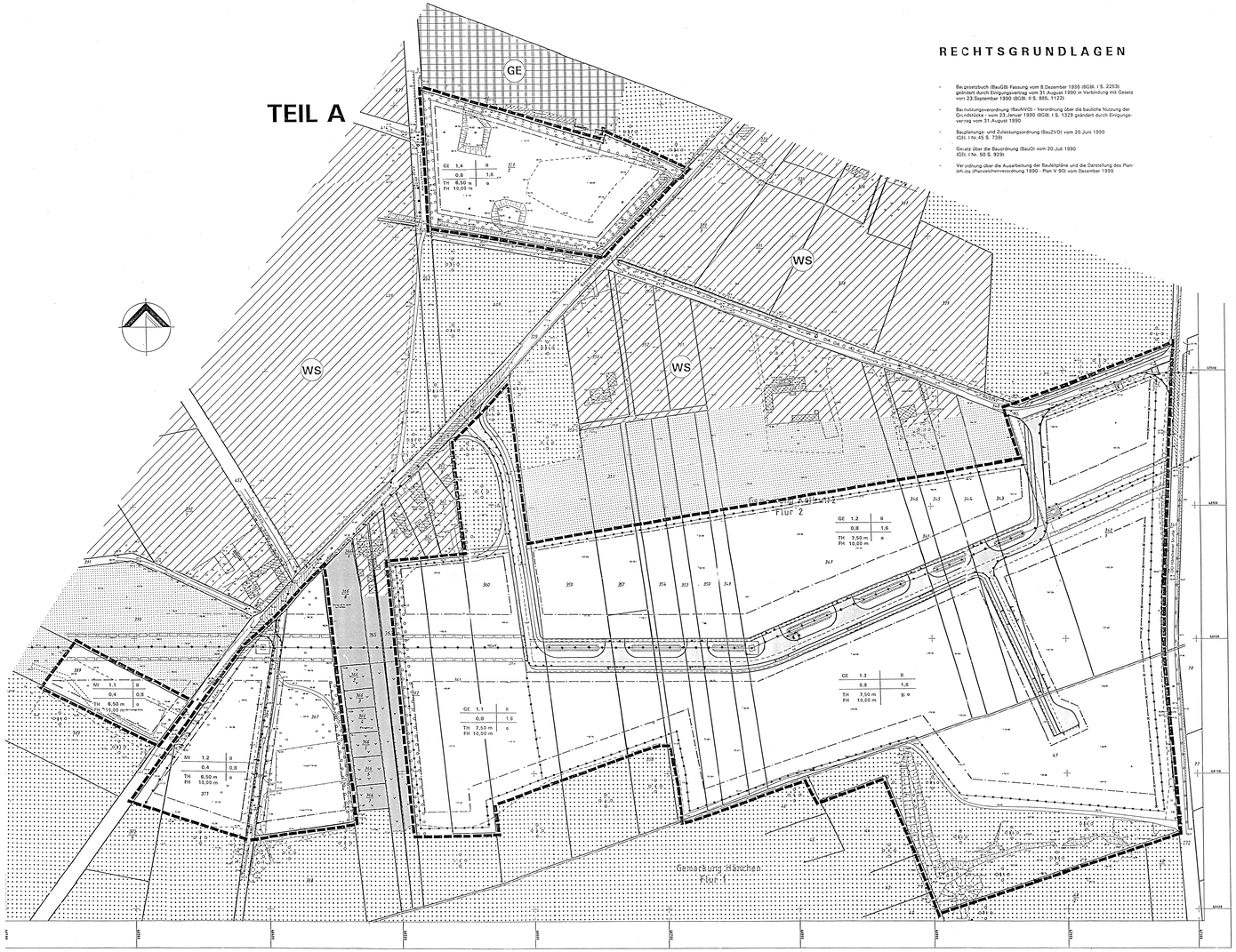
GEMEINDE KOLKWITZ

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET 1

TEIL A



TEIL B

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) Fassung vom 8.Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) geändert durch Einigungsvertrag vom 31.August 1990 in Verbindung mit Gesetz vom 23.September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 1329 geändert durch Einigungsvertrag vom 31.August 1990
- Bauplanungs- und Zulassungsordnung (BauZVO) vom 20.Juli 1990 (GBl. I Nr.48 S. 739)
- Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom Dezember 1990

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

In den Gebieten GE 1.1
GE 1.2
GE 1.4 sind

entgegen § 8 Abs.2 nicht zulässig:

- Tankstellen

entgegen § 8 Abs.3 zulässig:

- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im Gebiet GE 1.3 sind
entgegen § 8 Abs.2 nur ausnahmsweise zulässig:

- Tankstellen

1.2. Mischgebiete (§ 6 BauGB)

Entgegen § 6 Abs.2 sind nicht zulässig:

- Tankstellen

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

2.1. Grund- und Geschoßflächenzahl (§§ 16,17,19,20 BauNVO)

Grund- und Geschoßflächenzahl sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn:

- die zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs.1 nicht überschritten werden
- alle erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Aufenthaltsklima, Umwelt und Verkehr
- öffentliche Belange nicht entgegenstehen

2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauGB)

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.
Eine Traufhöhe von 7,50 m wird als Höchstgrenze für die Gebiete GE 1.1 - 1.3 und 6,50 m für die MI-Gebiete und GE 1.4 mit der max. Firsthöhe von 10 m festgeschrieben.
Eine Überschreitung der festgeschriebenen Traufhöhe kann nur für Ausrüstungsteile zugelassen werden.
Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Oberkante Straße der jeweiligen Grundstückszufahrt.
Das Plangebiet erstreckt sich über den Bauschutzbereich gemäß § 12 Luft VG des Flugplatzes Cottbus.
Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen einer Genehmigung der zuständigen Luftfahrtbehörde (§ 30 Abs.2 Luft VGl bzw. bei Überschreitung der festgesetzten Höhen entsprechend §§ 12-17 Luft VG einer besonderen Zustimmung des Landesamtes für Verkehr und Straßenbau, Außenstelle Schönefeld.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1. Gewerbegebiet

In den Gebieten GE 1.1
GE 1.2
GE 1.4

wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Ausnahmsweise ist der einseitige Wegfall des seitlichen Grenzabstandes zulässig,wenn

- im Einvernehmen die Nachbarn eine gemeinsame Grenzbebauung vornehmen
oder
- eine einseitige Grenzbebauung mit nachbarschaftlicher Zustimmung erfolgt.

In dem Gebiet GE 1.3
ist eine offene und geschlossene Bauweise zulässig.
Abweichend zum § 22 Abs.3 BauNVO werden Gebäude bei der geschlossenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand erlöhnet.

3.2. Mischgebiete

Für die Mischgebiete MI 1.1
MI 1.2 wird
eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.
(sh.Teil A)
Ein Mindestabstand von 3 m zu Grundstücksgrenzen ist nach § 6 BauO zu halten,sofern keine anderen Festsetzungen bezüglich Grenzbebauung getroffen werden (Pkt.3.1.).
Die Lage der Baugrenze zur Achse der Hochspannungsfreileitung (110 kV) ist für einen eingeschränkten Bauschutzbereich der Anlagen festgelegt.
Entsprechend BFStrG und StrWG ist das Bauen hochbaulicher Anlagen an der Landesstraße L10 (Haidcher Straße) a 20 m vom Rand der befestigten Hauptfahrbahn festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen,Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

5.1. Innerhalb nicht überbaubarer Grundstücksflächen sind Nebenanlagen n ch § 14 BauNVO außer Einrichtungen und Anlagen der Tierhaltung.
Ausnahme: Hundezwinger,zulässig.

5.2. Lagerplätze sind nur zulässig,wenn sie dem Nutzungszweck des jeweil jen angesiedelten Gewerbes entsprechen. Die Anordnung ist auch auf den nicht überbau ren Grundstücksflächen laut den Forderungen des Rechtsträger der 110 kV-Freileitung bzw. des Waldgesetzes § 25 Abs.1) zulässig.

5.3. Flächen für Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrundstücke nach den geltenen landesrechtlichen Vorschriften nachzuweisen und zu realisieren (§ 49 BauO), Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

6. Verkehrsflächen,Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluß an Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

6.1. Verkehrsflächen

Die Gebiete GE 1.1 bis 1.3 sind über die LIO 93 / auszubauende Fidstraße und über die Kaschendorfer Straße (kommunale Straßen) verkehrlich zu erschließen.

Die Gebiete GE 1.4
MI 1.1 und
MI 1.2 sind jeweils separat über die Kaschendrfer Straße verkehrlich anzubinden.

Die innere Erschließung der GE- Gebiete 1.1 bis 1.3
erfolgt über eine Sammelstraße und einer Anliegerstraße mit Wendeanage.
Anlagen des Fuß- und Radverkehrs sind beidseitig (Zufahrt und Anliegerstraße) anzulegen.
Die innere Erschließung des Gebietes MI 1.2 erfolgt über ein Stichstraße mit abgekürztem Kreisverkehrsarm an die kommunale Straßennetz.
Nicht befestigte Flächen des öffentlichen Verkehrsraumes sind zu begrünen (Straßenbegleitgrün).

6.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Sammelstraße:	
Fahrbahn	6,50 m
Straßenbegleitgrün	2,50 m
Fuß- und Radweg (beidseitig)	2,50 m
- Zufahrtsstraßen:	
Fahrbahn	6,50 m
Straßenbegleitgrün (einseitig)	2,50 m
Fuß- und Radweg (einseitig)	2,50 m
- Anliegerstraße:	
Fahrbahn	5,50 m
Straßenbegleitgrün (einseitig)	2,50 m
Fuß- und Radweg (einseitig)	2,50 m
Wendeanlage	Wendeanlagentyp 5 in, EAE 8

Die kombinierten Fuß- und Radwege sind unversiegelt gestaltetsich santzulegen, daß ein Befahren mit KFz verhinden wird.

6.3. Anschluß der Grundstücke an Verkehrsflächen

Die Einfahrtsbereiche sind im Plantel A schematisch vorgegeben.
Sofern keine Einschränkungen festgelegt sind, sind Einfahrtsbereiche ntsprechend des Grundstückszuschnittes (Gewerbegrundstück) zulässig.
Die Einfahrtsbereiche nördlich der 110 kV-Freileitung sind als Doppe "fahrt zweier Grundstücke bzw. als Ein- und Ausfahrt größtlicher Gewerbegrun ücke anzulegen.
Die Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche sind max. mit 10 m Breite vorgesehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Kolkwitz vom 20.08.91. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 20.08.91 bis zum 20.09.91 erfolgt.

Siegel — Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Abs.3 BauZVO beteiligt worden.

Siegel — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 10.03.92 durchgeführt worden.

Siegel — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.03.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Siegel — Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 17.03.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Siegel — Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 01.04.92 bis zum 07.05.92 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 23.03.92 bis zum 07.05.92 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Siegel — Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.04.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Siegel — Der Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Grünordnungsplan ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) einschließlich Grünordnungsplan, sowie die Begründung in der Zeit vom 28.06.93 bis zum 30.07.93 erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 16.06.93 bis zum 26.07.93 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Siegel — Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich Grünordnungsplan wurde am 19.10.93 von der Gemeindevertretung beschlossen und die Begründung dazu wurde gebilligt.

Siegel — Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Siegel — Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: bestätigt.

Siegel — Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Siegel — Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Es ist darauf hingewiesen worden daß der Verletzung von Vorfahrens- und Formvorschriften und der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) eingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Siegel — Der Bürgermeister

14. Die Planunterlage entspricht den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist städtebaulich bedeutsamen Anlagen wie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch eindeutig.
Die Übertragarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

W. Schultz Dipl.-Ing. — 22.10.93 — Vermessungsbeauftragte

BAUORDNUNGS-RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf der Grundlage des § 9 Abs.4 BauGB und des § 83 Abs.4 BauO sind folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1. Fassaden (i.V.m. §"12 BauO)

Gebäudefassaden über 12,00 m Länge sind architektonisch durch Öffnungen oder durch Massivwachsel zu gliedern und einer Fassadenbegrünung zu unterziehen.
Es ist von spiegelnden und reflektierenden Fassaden- und Dachbeklidungen abzusehen. Bei der Farbgebung ist darauf zu achten, daß alle baulichen Anlagen mit ihrer Umgebung in Einklang gebracht werden, um das Straßen- und andschaftsbild nicht zu verunstalten.

1.2. Dächer (i.V.m. § 12 BauO)

Zulässig sind Satel- und Pultdächer und eingeschränkt Flachdächer.
Flachdächer sind nur zulässig, wenn eine dauerhafte Dachbegrünung vorgesehen wird.

1.3. Werbeanlagen (i.V.m. § 13 BauO)

Das Anbringen von Werbeanlagen ist nur zulässig an:

- der Stätte der Leistung innerhalb des Grundstückes
- zusammenfassenden Informations- bzw. Hinweisschildern auf festgesetzten Flächen des öffentlichen Raumes.

2. Einfriedungen (i.V.m. § 10 BauO)

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Zäune, Hecken oder gestaltete Mauern bis 1,20 m Höhe zulässig.
Nachbarliche Einfriedungen sind als begrünte Holzzäune, Palisaden oder Maschendrahtzäune zulässig.

3. Grundstücksfreiflächen (i.V.m. § 9 BauO)

Grundstücksinnere Anschlüsse sind gepflastert auszuführen.
Abfall- und Entsorgungsflächen sind mit einem Sichtschutz zu versehen.

ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

- Die Ergebnisse der erforderlichen Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 1054 sind dem Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe zur Verfügung zu stellen. (Lagerstättengesetz vom 02.03.74 - BGBl.I, S. 469)
- Zur Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung, im Bereich der h..ischendorfer Straße, sind Untersuchungen nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und TA Lärm durchzuführen und nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) festgeschriebene Immissionsgrenzwerte nachzuweisen.
- Das Gesundheitsamt des Landrasamtes Cottbus-Land ist bei den Planungen der Einzelvorhaben einzubeziehen.
- Die Bauvorhaben sind über die Fundotsfennedlung von Bodendenl-male zu belehren.

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN/HINWEISE

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

- GB — Gewerbegebiet
- GI — Kleinsiedlungsgebiete
- GE — Gewerbegebiete (Planungsgebiet)
- MI — Mischgebiete (Planungsgebiet)

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

Baugebiet (GE,MI)	Zahl der Vollgeschosse (II)
Grundflächenzahl (0,4/0,8)	Geschoßflächenzahl (0,8/1,6)
Traufhöhe (TH) (6,50 m) Firsthöhe (FH) (10,00 m)	Bauweise (o,g)

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- g — Geschlossene Bauweise
- o — Offene Bauweise
- Baugrenze
- Einzelhaus von Hochbauten jeder Art (mindestens Straßengrenze, 20m neben Bundesfernstraße)

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

- Fuß- und Radweg
- Straßenverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein-und Ausfahrt
- Einfahrtsbereich
- Einfahrt
- Sichtdeder

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12-14 BauGB)

- Medienkorridor
- Baugrundstück für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Abwasser

Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 u.Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

- oberirdisch ELT
- unterirdisch ELT

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Grünflächen Nutzgärten

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

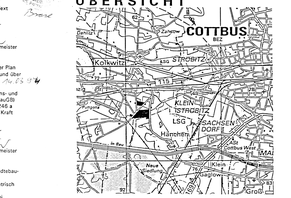
Planungen der Entwicklung der Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

- Straßenbegleitgrün Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vgl. Grünordnungsplan
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- vorhandene Flurstücksgrenze
- 347 — Flurstücksnummer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Gemeindegrenze
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ÜBERSICHT



GEMEINDE KOLKWITZ

KREIS COTTBUS-LAND

LAND BRANDENBURG

PLANART:	BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET 1
	M 1 : 1000
AUFTRAGGEBER:	Gemeindeverwaltung Kolkwitz Kreis Cottbus-Land 03099 Kolkwitz
PLANVERFASSER:	ASCUS Planung + Beratung Bauplanungsgesellschaft mbH Cottbus Büro für Architektur und Städtebau Thiemstraße 130 03048 Cottbus Telefon 0355/41 41-0 Telefax 0355/41 41-10 Tele: 37535 ASCUS
FACHPLANER:	Dipl.-Ing. Angelika Zinke