Weitere Verfahrensvermerke

7. Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Kolkwitz, 11.07.2002 — Heinrich, Vorsitzender der Gemeindevertretung — Bürgermeister

8. Inkrafttretung
Nach erfolgter Genehmigung (Nachfolgende Zur Auslegung) wurde die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der dieser Bebauungsplan mit Begründung und einer Übersicht über die voraussichtlich erheblichen von ihm zu erwartenden Umweltauswirkungen auf Dauer bereitgehalten wird, am Amtsblatt der Gemeinde Kolkwitz Nr. 07/02 vom 27. Juli 2002 **ortsüblich** bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der von der Gemeindevertretung Kolkwitz am 17.06.1993 beschlossene und am 12.01.1994 durch die Inhalte Verwaltungsgerichtsurteil genehmigte Bebauungsplan **rückwirkend** zum 27.02.1994 erneut in Kraft gesetzt.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften (§ 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 3und 2 BauGB) und von Mängeln in der Abwägung, auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und auf die Voraussetzungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB hingewiesen worden.
2 sowie Abs.4 BauGB hingewiesen worden.

Kolkwitz, 29.07.2002 — Heinrich — Bürgermeister

Textteil zum Bebauungsplan

VORBEMERKUNG

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind ein zugehöriger Grünordnungsplan sowie ein Landschaftspflegerischer Begleitplan, die als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt sind.

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
- Bauordnung (BauO) in der Fassung vom 20.07.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

II. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfaßt in der Gemarkung Kolkwitz eine Fläche von ca. 9,99 ha.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Art der baulichen Nutzung

Planzeichen 1

Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe

1. Das Gebiet dient zur Unterbringung von großflächigen Handelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 7.500 qm sowie Dienstleistungseinrichtungen mit einer Gesamtmietenzufläche von 2.000 qm.
2. Zulässig sind:
   a) Einzelhandelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe
   b) Schank- und Speisewirtschaften, Restaurants sowie Bäcker

   Weiterhin sind Zweckbestimmungsmöglichkeiten für Handwerk und Gewerbe vorgesehen.

   Alle nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen.

Planzeichen 2

Sondergebiet für Tankstellen

1. Das Gebiet dient zur Unterbringung von Tankstellen und zugehörigen Dienstleistungseinrichtungen mit einer Gesamtmietenzufläche von 1.500 qm.
2. Zulässig sind:
   a) Tankstellen mit Serviceeinrichtungen und Autowaschanlagen, Kraftfahrzeug-Bedarf sowie Tankstellen-Verkaufs-Shops.

Alle nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen.

Planzeichen A

Auf einer Flächen im Plangebiet wurden vormals vorschiedene wassergefährdende Stoffe unsachgemäß (zwischen-)gelagert. Daher ist vor Baubeginn eine Bodenuntersuchung durchzuführen. Die sich ggf. ergebenden Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen sind einzuhalten.

Sonstige Festsetzungen

Das folgende Flächenprogramm für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Absprachen mit der zuständigen Raumordnungsbehörde in seinen Obergrenzen für die zulässigen Verkaufsflächen festgeschrieben:

-	Verbrauchermarkt für Lebensmittel und innenstadtrelevante Sortimente	4.500 qm
-	Garten- und Freizeitcenter	2.500 qm
-	Autoservice-Center einschließlich Tankstelle (hier als Gesamtnutzfläche, davon Verkaufsfläche max. 50 qm)	1.500 qm
-	Dienstleistungseinrichtungen wie Bank, Post, Büros, Versicherungen (hier als Nutzfläche)	2.000 qm

Aus Gründen einer sinnvollen verkehrlichen Erschließung ist die geplante Tankstelle auf dem an die B 115 (Berliner Straße) angrenzenden, südlichen Teil der Fläche zu errichten (§ 9 Abs. 9 BauGB).

Entlang der Grenzen zum benachbarten Grundstück Haus Nr. 69 ist in angepaßter Bauweise ein Sichtschutz zu errichten.

Die durch erhöhte Verkehrsbelastungen auf der B 115 (Berliner Straße) ansteigenden Lärmimmissionen erfordern für die direkt der B 115 zugewandten Fenster (südliche Gebäudeseite) Schallschutzfenster der Klasse 3, an der östlichen Gebäudeseite des Hauses Nr. 69 zur Tankstelle hin Schallschutzfenster der Klasse 2.

Gesetzte im Lageplan markierte Bäume werden erhalten (BauGB § 9 Abs. 25 Buchstabe b) sowie Abs. 6); zu fällende Bäume sind im Verhältnis 2 Neuanpflanzungen für einen entfernten Baum zu ersetzen.

Der vorhandene Graben wird aus Gründen des Naturschutzes an die östliche bzw. nördliche Grenze des Geländes verlegt. Der neu entstehende Graben wird je in den Bereichen des nordöstlichen, nordwestlichen und südlichen Knicks zur Regelung des Wasserabflusses erweitert.

Als Grünflächen werden die Maßnahmen des Grünordnungsplanes bindend festgesetzt. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes!

Eine derzeit vorhandene, in Ost-West-Richtung verlaufende Wegeverbindung ist offenzuhalten. Sie wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt.

Maß der baulichen Nutzung (§ (1) 1 BauGB/§§ 16-20 BauNVO

Die für die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse angegebenen Werte sind als Höchstgrenze zulässig.

Als Obergrenzen für die Firsthöhen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird verbindlich festgesetzt:

für die eingeschossigen Bereiche 10 m ü. OK Gelände
für die zweigeschossigen Bereiche 10 m ü. OK Gelände

In allen Planabschnitten befindet sich die OK Fußboden EG etwa 1 m über OK anstehendes Gelände.

Bauweise (§ 9 (1) 11 und 2 BauGB

abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO): zulässig sind Einzelgebäude, wobei die Länge parallel zur Verkehrsfläche 50 m überschreiten darf

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestalt

Die baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen müssen in Farbe, Material und Höhenentwicklung eine gestalterische Einheit bilden.

Grelle und stark reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.

Fassadenlängen von mehr als 20 m sind durch geeignete Mittel zu gliedern (Farbe, Materialwechsel, Pfeiler, Versatz, Fassadenbegrünung u.ä.)

Für die Dachkonstruktionen sind Flachdächer, geneigte Dächer oder Kuppeldächer zulässig.

Einfriedung

Einfriedungen sind nach den Festsetzungen des Grünordnungsplanes, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, einzugrünen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stelle der Leistung, für die sie werben, errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind Fremdwerbeanlagen.

Die Anbringung und Gestaltung muß so geschaffen sein, daß sie in Form, Maßstab, Material, Farbe und Anbringungsort die Einheitlichkeit der Fassadengestaltung nicht beeinträchtigen, sich in Landschaftsbild unterordnen und Verkehrssicherheit nicht negativ beeinflussen.

Zeichenerklärung

Festsetzungen nach § 2 Abs. 5 und § 9 BauGB und der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstige Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — GRZ = Grundflächenzahl

I — Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenze

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

P — private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R — Hochwasserrückhaltebecken

Wasserflächen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

oberirdisch

unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Flurstücksgrenzen

356 — Flurstücksnummern

P — Ruhender Verkehr

1.2. A — siehe Festsetzungen durch Text

Umgrenzung von Flächen mit dem Verdacht der Verunreinigung mit gefährlichen Stoffen

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit – Wegeverbindung –

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Dachform/Dachneigung	Festsetzung durch Text

BESONDERE HINWEISE

Im Bereich des Planungsgebietes sind Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, Mauer, Steinsetzungen, Fundamentreste, Verfärbungen o.ä. entdeckt werden, ist das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte bzw. die Außenstelle Cottbus als untere Denkmalschutzbehörde unter folgender Telefonnummer unverzüglich zu benachrichtigen:

Cottbus 2 24 15

Die Entdeckungsstätte ist § 19 Denkmalschutzgesetz Brandenburg (DSchG BB) für fünf Werktage in unverändertem Zustand zu belassen. Funde sind nach § 20 DSchG BB ablieferungspflichtig.

Zur Ausschachtung vorgesehene Bereiche müssen nach Abtragung der Humusschicht vom Brandenburgischen Landesamt für Ur- und Frühgeschichte kontrolliert werden. Termine für Erdarbeiten sind der Stelle mindestens vier Wochen vor Beginn der Durchführung anzuzeigen. Eventuelle archäologische Untersuchungen sind § 1-12 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Brandenburg im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser der Planumsetzung zu tragen.

Weitere Verfahrensvermerke

befinden sich neben dem Textteil zum Bebauungsplan

Verfahrensvermerke

Der Plan wurde aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener Aufnahmen erstellt.

1. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
   Der Katasterausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 6.08.1993.

   ~~Kolkwitz, den .....~~
   ~~Leiter der Vermessungsdienststelle~~

   Dortmund, den 6.08.1993
   Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Die Gemeindevertretersammlung hat am 26.2.93 sowie am 25.6.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

   Kolkwitz, den 26.9.93
   Gemeindevertreter-vorsteher — Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist am Verfahren beteiligt worden.

   Kolkwitz, den 26.9.93
   Gemeindevertreter-vorsteher — Bürgermeister

4. Die Entwürfe des Bebauungsplanes mit Begründung haben über die Dauer eines Monats ausgelegen:
   1. Entwurf 5.7.–4.8.93
   2. Entwurf 28.2.–23.3.93
   Orte und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.6.93 und am 18.2.93 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Kolkwitz, den 26.9.93
   Stellvertretenvorsteher — Bürgermeister

5. Die Gemeindevertreterversammlung hat nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 26.9.93 als Satzung beschlossen.

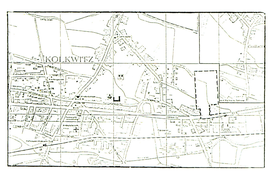
   Kolkwitz, den 26.9.93
   Gemeindevertreter-vorsteher — Bürgermeister

6. Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 BauGB mit Verfügung vom 17.7.94 genehmigt worden.

   Cottbus, den 17.7.94
   Höhere Verwaltungsbehörde

7. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BauGB sind am 8.10.94 ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Kolkwitz, den .....
   Gemeindevertreter-vorsteher — Bürgermeister



Gemeinde Kolkwitz

Bebauungsplan Nr. 002/92

"Kolkwitz – Langosa"

Maßstab 1:500

WANING CONSULT GmbH — Büro für Architektur und Ingenieurbau

Dipl.-Ing. Horst Waning
Architekt und Bauleiter
Büro: Dorfstraße 51-55
D-15745 Wildau
Tel.: 03375/20 24 1-0 Fax: 1

PLAN-NR. 1

Kolkwitz Bearbeitungsstand: Juni 1993