

1. Allgemeines

1.1 Anlaß/Erforderlichkeit

Erforderlichkeit Gemäß rechtsverbindlichem Teilregionalplan “ Zentralörtliche Gliederung“ der Region Lausitz-Spreewald (veröffentlicht im Amtlichen Anzeiger Nr. 22 /1997 S. 456) wird die Amtsfreie Gemeinde Kolkwitz als ein zentraler Ort der Nahbereichsstufe (Kleinzentrum) eingestuft. Davon ableitend nimmt der Ort Kolkwitz für seine 16 Ortsteile vordergründig Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen der Nahbereichsstufe wahr und hat als Ort mit überörtlich bedeutsamer Funktion u.a. ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen für Wohnen unter der Beachtung der städtebaulichen Strukturen sicherzustellen. Der Siedlungsbereich „An der Papitzer Straße „ wurde im 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes als Fläche mit Wohnnutzung dargestellt, da entsprechend des bereits bebauten Bereiches nach der Anzahl der vorhandenen Wohngebäude ein gewisses städtebauliches Gewicht erkennbar ist.

Für diesen Bereich fehlt die ordnungsgemäße verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung .

Die bisherige Zuwegung erfolgt über ein privates Grundstück .Die schlauchartige Anbindung dieses privaten Flurstückes 396 ist so eng, daß Kommunaltechnik zur Abfall-, Wertstoff- und Fakalienentsorgung sowie große Löschfahrzeuge der Feuerwehr nicht in diesen Bereich einfahren können. Die allgemeine Ordnung und Sicherheit ist somit nicht gewährleistet.

Die in dieser Zuwegung verlegten Versorgungsleitungen sind rechtlich nicht gesichert.

Der Standort stellt einen sogenannten Außenbereich dar. Seine Entwicklung ist somit ein Beitrag zur Abrundung des Ortsteiles Kolkwitz.

Die Fläche kann jedoch **nicht** ohne die Aufstellung eines Bauleitplanes entwickelt werden .

Anlaß

Anlaß der Einleitung des Satzungsverfahrens ist das Interesse der Gemeindeverwaltung Kolkwitz, durch den Bau einer Wohnstraße die Voraussetzungen für die Gewährleistung der kommunalen Grundaufgaben schaffen zu können und diese Fläche über eine Bauleitplanung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Weiterhin bietet sich aus Kostengründen an, diese Wohnstraße beidseitig für die Erschließung von Hofstellen zu nutzen.

Die Gemeindeverwaltung sieht es somit ausreichend begründet, die Aufstellung eines Bebauungsplanes vor der Genehmigung des in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplanes im **Parallelverfahren** vorzunehmen .

Es wird ebenfalls begründet angenommen, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des **Flächennutzungsplanes** entwickelt sein wird.

Ziel und Zweck

Ziel der Planung ist es, die Erschließung für den Siedlungsbereich mittels Wohnstraße und Anschluß an die Kreisstraße K 7131 zu gewährleisten, sowie für die Errichtung von 6 Eigenheimen auf dem Flurstück 396 Baurecht zu schaffen und eine städtebauliche Abrundung im Norden der Wohnstraße zu sichern.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung des dringenden Wohnbedarfs.

1.2 Verfahren

Verfahren

Baurecht wird über den Bebauungsplan nach §§2 und 8 bis 10 BauGB geschaffen.

Ziel ist es ,nach § 33 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB vorzeitig mit der Erschließung beginnen zu können.

Die Amtsfreie Gemeinde Kolkwitz fungiert als Vorhabenträger .

In die Satzung werden bauordnungsrechtliche und örtliche Festsetzungen nach § 89 BgbBO sowie grünordnerische Festsetzungen nach § 7 BbgNatSchG übernommen.

Verfahrensstand

Mit Bescheid vom 12.01.98 hat das zuständige Amt für Forstwirtschaft Peitz gemäß § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) die Genehmigung zur dauernden Umwandlung von Wald in die Nutzungsart Bauland auf dem Flurstück 396 der Flur 1 Gemarkung Kolkwitz in einer Größe von 4.450 m² genehmigt und eine Ersatzaufforstungsfläche von 6700 m² auf dem Flurstück 398 festgesetzt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 15.09.98 die Beschlüsse zur Abwägung und zur Satzung sowie die Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 12.10.98 bis einschl. 11.11.98 festgelegt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 03.11.98 einen Ergänzungsbeschluß zum Satzungsbeschluß gefaßt. In der Zeit vom 08.12 – 23.12.98 haben die Änderungen öffentlich ausgelegen.

Die Prüfung des zur Genehmigung vorgelegten B-Planes ergab Mängel und Probleme, die eine Änderung zur Satzung erfordern.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 08.06.99 den Änderungsbeschluß zur Satzung gefaßt und eine erneute ,verkürzte Auslegung und Beteiligung betroffener Träger Öffentlicher Belange bestimmt.

Plangrundlage

Die vorliegende Fassung entstand auf der Grundlage eines amtlichen Lageplanes des Vermessungsbüros Strese ,Cottbus, vom 18.06.1998.

1.3 Geltungsbereich

Geltungsbereich

Der neue Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke :
396 ; 397 (teilweise) ; 398 (teilweise) ; 399 (teilweise) ; 400-2 (teilweise) ;
402 (teilweise) ; 403 (teilweise).

Größe

Gemäß aktualisierter Flächenbilanz beträgt die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung des B-Planes ca. 2,04 ha.

Begrenzung

Der Geltungsbereich der Satzung wird
- im Norden durch Wohngrundstücke (Flurstücke 382 und 395) und durch landwirtschaftliche Flächen (Teilflächen der Flurstücke 397 ; 398 und 399
- im Osten durch die landwirtschaftliche Fläche [Flurstück 404])
- im Süden durch die Papitzer Straße (Flurstück 466)
- im Westen durch Waldfläche (Flurstück 382)
begrenzt.

Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde Kolkwitz hat mit Beschluß der Gemeindevertretung den Erwerb einer Teilfläche des Flurstückes 396 für die Anlage von 6 Baugrundstücken und der Wohnstraße beschlossen.

Gemäß Zeugniserteilung nach § 23 (2) BauGB ,alte Fassung BauGB , wurde die Herausteilung der Wohnstraße aus dem Flurstück 396 genehmigt.

Für die ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung der Wohnstraße an die Papitzer Straße sind weitere, jedoch geringfügige Flächeninanspruchnahmen von den Flurstücken 402 und 403 erforderlich.

Die Teilfläche des Flurstückes 397 befindet sich in Rechtsträgerschaft der Gemeinde.

Die Teilflächen der Flurstücke 398 und 399 sind in Privatbesitz. Für die verkehrliche Anbindung beider Flurstücksteilflächen erwerben die Eigentümer vom Flurstück 400-2 eine Fläche zur Gewährleistung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Anschlußbreite und übertragen diese Fläche kostenlos der Gemeinde.

Während der Planaufstellung wurde das Flurstück 398, die im Geltungsbereich liegenden Teilstücke erhalten die Flurstückbezeichnungen 470, 471 und 472; ebenfalls wurde das Flurstück 399 geteilt, das im Geltungsbereich liegende Teilstück erhält zukünftig die Flurstücksbezeichnung 474; ebenfalls wurde das Flurstück 400-2 geteilt, das im Geltungsbereich liegende Teilstück erhält zukünftig die Flurstücksbezeichnung 476. (s. Anlage 2 *Katastermäßige Hinweise*)

1.4 Planungsziele

Siedlungsentwicklung Gemäß 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kolkwitz sind weitere Wohnbauflächen vorgesehen.

Der aufgelockerte Siedlungsbereich „An der Papitzer Straße“ ist mit der beabsichtigten Ergänzung/Abrundung zu verdichten. Dabei ist zu berücksichtigen, daß einer Überprägung des historisch Gewachsenen mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen „Alt“ und „Neu“ entgegen zu wirken ist. Mit dem beabsichtigten Ausbau des Weges als Wohnstraße sind die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung zu schaffen. Mit der Bereitstellung von Ersatzaufforstungsfläche auf dem nördlichen Teilbereich des Flurstückes 398 ist eine Ausgleichsfläche in unmittelbarer Nähe der Eingriffshandlung vorhanden.

**städtebauliche
Ordnung**

Die Flurstücke des Plangebietes befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich.

Die städtebauliche Ordnung, die Erschließung und insbesondere die Umweltvorsorge können nur über eine Bauleitplanung (Bebauungsplan mit Grünordnungsplan) gesichert werden.

2. Rahmenbedingungen / Bestand

2.1 regionale Bedingungen

regionale Einordnung Die Großgemeinde Kolkwitz befindet sich westlich vom Oberzentrum Cottbus. Das Stadtzentrum Cottbus ist zur Ortsmitte Kolkwitz ca. 6 km entfernt. Kolkwitz wird als Kleinzentrum eingestuft.

**bisherige Ent-
wicklung**

Historisch hat sich Kolkwitz aus dem alten Dorfkern im Bereich der Schulstraße/Bahnhofstraße großflächig entwickelt.

Die wesentlichen Erweiterungen erfolgten an den Ortsverbindungsstraßen. Infolge der Begrenzung der Ortslage Kolkwitz nach Süden durch das Landschaftsschutzgebiet erfolgte die Erweiterung nach Norden und Westen. In jüngerer Zeit sind umfangreiche Eigenheimsiedlungen in den Randbereichen entstanden. Dabei ist eine relativ lockere Struktur der ehemaligen Ortslage mit größeren Freiflächen, bestehend aus Acker-, Wiesen- und auch Waldflächen erhalten geblieben.

Für den Planungsbereich sind diese Aussagen bestimmend.

Landschaft	Das landschaftliche Umfeld wird durch die flache Niederung des Vorspreewalds geprägt. Der im Planungsbereich befindliche Wald ist die östliche Ausuferung eines zwischen den Ortschaften Kolkwitz und Dahlitz angelegten größeren Waldgebietes. Nach Norden und Osten grenzen großflächige Ackerbereiche an.
Erschließung	Der Ortsteil Kolkwitz ist mit der Stadt Cottbus und dem Umland durch 2 Bahnstrecken und div. Buslinien sehr gut verbunden.
technische Ver- und Entsorgung	Kolkwitz ist mit Ausnahme einer zentralen Schmutzwasserkanalisation versorgungstechnisch gut ausgestattet. Der Planungsbereich kann an vorhandene Netze gut angeschlossen bzw. in seiner Versorgung stabilisiert werden. Eine Schmutzwasserkanalisation ist im Bereich der Papitzer Straße längerfristig lt. LWG-Stellungnahme ab 2003 geplant. Leistungsfähige Vorfluter sind in diesem Bereich der Ortslage Kolkwitz nicht vorhanden.
materielle Versorgung	Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen sind im Hauptort Kolkwitz gut möglich.
kulturelle und soziale Versorgung	Mit dem Kolkwitz-Center, mehreren Arztpraxen, einem Kindergarten und der Schule stehen in Kolkwitz selbst ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.
Arbeitsstätten	Kolkwitz selbst bietet eine ansprechende Anzahl an Arbeitsplätzen. Vorwiegend pendeln jedoch die Arbeitskräfte nach Cottbus oder in das Umland.
bestehende und laufende Planungen	Der FNP und der Landschaftsplan sind als abgestimmte Entwürfe vorhanden bzw. befinden sich in der Genehmigungsphase.

2.2 Örtliche Bedingungen

Erschließung Stadttechnik	Das Plangebiet wird von Papitzer Straße, Kreisstraße K 7131, als Ortsdurchfahrtsstraße tangiert. Für die bereits bestehenden Wohngrundstücke erfolgte die Zufahrt über einen z.Zt. unbefestigten Weg auf dem Flurstück 396, jedoch ohne rechtliche Sicherung im Rahmen von Dienstbarkeiten. Die jetzige Anbindung dieses Flurstückes an die Papitzer erfolgt <i>schlauchartig</i> gemäß amtlichen Lageplan mit einer Breite von nur 4,5 m. Die vorh. Anbindung an die Kreisstraße entspricht nicht den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen E-AE-85 . Im nördlichen Bankettstreifen liegt die Eltversorgung und die Trinkwasserleitung. Auf der Südseite der Kreisstraße liegen die Hochdruck-Ferngasleitung Cottbus-Vetschau und eine Mitteldruckgasleitung Richtung Kolkwitz. Auf dem südlich gelegenen Flurstück 327-2 steht eine Gasregelstation. Eine vorhandene Trinkwasserleitung versorgt die Hofstellen auf den Flurstücken 382;395, 400-1;400-2 und 401.
Boden/Relief/ Grundwasser	Das Plangebiet ist im wesentlichen eben. Die Geländehöhen schwanken zwischen 62.2 und 63.7 m ü NN. Der Baugrund ist sandig bis schwachbindig. Eine Groberkundung ist in Vorleistung für die Planung der Anliegerstraße ohnehin erforderlich. Das Regenwasser kann auf leichten Böden versickern.
Flora	Das Flurstück 396 hat einen Kiefernwaldbestand mit einer Hiebsreife von ca. 90 Jahre. Geringfügig eingestreut sind Stieleiche, Birke und Robinie.

	Detailaussagen erfolgen im GOP.
Fauna	Der Siedlungsbereich ist durch die vorhandene Bebauung stark anthropogen beeinflusst, so daß die faunistische Artenvielfalt stark begrenzt ist. Detailaussagen erfolgen im GOP.
baulicher Bestand	Im Geltungsbereich der Satzung sind die Hofstellen der vorgenannten Flurstücke im wesentlichen mit reinen Wohnhäusern bestückt, auf dem Flurstück 382 zeugen noch Stallgebäude und Scheune von einer ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung. Die meist eingeschossigen Wohnhäuser haben Steildächer mit sehr unterschiedlichen Trauf- und Gebäudehöhen. Das Flurstück 396, 397, 398 und 398 sind unbebaut.
Altlasten	Eine Belastung des Geltungsbereiches ist nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß im Kiefernwaldbereich kleinere Hausmülldeposits gefunden werden.
Kampfmittelbelastung	Entsprechend der Aussage des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Brandenburg ist davon auszugehen, daß der Planungsbereich insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet ist. Für die konkreten Bauvorhaben sind entsprechende Einzelanträge auf Munitionsfreiheit zu stellen.
Ortsbild	Die vorhandene Bebauung hat insgesamt Siedlungscharakter.
Denkmale	Im Rahmen der TÖB-Beteiligung wird auf mögliche Bodendenkmale hingewiesen, da in 100-150 m Entfernung westlich zum Planungsbereich bereits Fundstellen bekannt sind. Die Erdarbeiten sind bei der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.
Immissionen	Der Geltungsbereich der Satzung wird weder durch Lärm- noch durch Geruchsmissionen oder Erschütterungen wesentlich belastet. Die ca. 75 m südlich der künftigen Bebauung verlaufende Kreisstraße K 7131 ist hinsichtlich der Lärmmission von geringer Bedeutung. Eine Beeinflussung kann durch Hausbrand der benachbarten Alt-Wohnbebauung entstehen.
<u>3. Städtebauliches Leitbild</u>	
<u>3.1 Erschließung</u>	
Verkehrsanlage	Das Plangebiet wird durch eine Anliegerstraße erschlossen. Sie erhält im nordwestlichen Bereich einen Wendehammer. Die Anbindung an die Kreisstraße erfolgt gemäß den Vorgaben des Sachgebietes Verkehrsplanung und -verwaltung des Spree-Neiße Kreises entsprechend der Stellungnahme vom 09.03.98 zur Planungsanzeige. Hierzu sind beidseitig unter Beachtung der vorhandenen Bebauung ausreichende Sichtdreiecke herzustellen. Durch Rückbau von Einfriedungen, Roden von 2 Tannen und Umsetzungen einer Elektroanlage ist die erforderliche Aufweitung herzustellen. Die Flächeninanspruchnahme von den Flurstücken 402 und 403 ist teilungsmäßig vorzubereiten. Gleiches gilt auch für die Anliegerstraße einschl. Wendehammer selbst. Der Wendehammer ist für 3-achsige Kommunaltechnik auszubilden.
ruhender Verkehr	Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich auf den Grundstücken selbst abgedeckt.

stadttechnische Ver- und Entsorgung Die Versorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenraum untergebracht. Eine Schmutzwasserleitung ist in der Papitzer Straße nicht vor 2003 vorgesehen. Entsprechend jüngsten Aussagen der Geschäftsführung der LWG soll der benachbarte Ortsteil Dahlitz über eine Schmutzwasser-Kanalisation mit Anschluß in Richtung Kolkwitz entsorgt werden. Offen ist dabei die Art der Leitung und die Verlegetiefe. Auf den einzelnen Baugrundstücken sind somit übergangsweise Kleinkläranlagen mit Belüftung zu errichten. Im Straßenprofil der Anliegerstraße, als Anlage der Begründung beigefügt, wurde eine Schmutzwasser-Leitung eingetragen. Diese sollte, wenn auch vorerst ungenutzt, im Rahmen der Leitungsneuverlegung mit ausgeführt werden. Das Regenwasser wird auf den Grundstücken gehalten bzw. die Straßenflächen entsorgen in die begleitende Mulde. Sickerschächte sind vorzusehen.

3.2 Nutzungen

Wohnen

Die Baugrundstücke sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Der Planbereich stellt aufgrund des vorhandenen Bestandes von Wohnbebauung eine sinnvolle Erweiterung des Siedlungsbereiches dar. Im FNP-Entwurf ist die Fläche auch für eine Wohnnutzung ausgewiesen. In den textlichen Festsetzungen wird unter Pkt. 4.2 der Begründung die Art der baulichen Nutzung mit allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Nicht zulässige Nutzungen werden ebenfalls ausgewiesen. Die Nutzung hat jedoch die grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere die Erhaltung von Bäumen und das Pflanzgebot zu berücksichtigen.

Land- und Forstwirtschaft

Die Waldflächeninanspruchnahme ist mit Umwandlungs-Bescheid des Amtes für Forstwirtschaft vom 12.01.98 geregelt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem Flurstück 398 (nördlicher Bereich) vorgesehen und mit der UNB des Spree-Neiße Kreises abgestimmt. Ein weiterer Entzug landwirtschaft genutzter Flächen erfolgt durch die Abrundung im nördlichen Geltungsbereich der Satzung auf den Flurstücken 397 bis 399. Die laufenden Pachtverträge werden in Übereinstimmung mit jetzigen Nutzer, Agrar GmbH Cottbus-West, Sitz Kolkwitz, aktualisiert.

Erholen

Aufgrund des geringen Zuwachses sind öffentliche Grünflächen im Geltungsbereich der Satzung nicht erforderlich. Im Rahmen der Gestaltung der Anliegerstraße wird auf den Nord- und Westseiten ein 0,75 m breiter Vegetationsstreifen, gestaltet mit Rasenansaat und Strauchrosen-Gruppenpflanzungen, als öffentliches Straßenbegleitgrün angelegt. Im Grünordnungsplan ist das Pflanzgebot zur Gestaltung der Erlebnisräume auf den einzelnen Baugrundstücken vorgegeben. Die künftigen Grundstücksgrößen ermöglichen das Spielen kleiner Kinder. Für die größeren Kinder stehen die Anlagen im Ortsteil Kolkwitz zur Verfügung. Die Zugänglichkeit der Landschaft für Erholungszwecke ist weiterhin gewährleistet.

Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen können u. U. zeitweilig durch eine mögliche Kampfmittelbelastung und durch das Auffinden von Bodendenkmalen entstehen. Die Verfahrensweisen zum Ausräumen dieser Beschränkungen werden als Hinweise in der Anlage 1 dieser Begründung dargestellt.

3.3 Ortsbild

Gestaltung

Wohngebiet

Der vorhandene Siedlungsbereich ist wie folgt abzurunden :

- Die Anzahl der zu errichtenden Wohnhäuser ist gemäß Stellungnahmen zur Planungsanzeige auf dem Flurstück 396 vorgegeben.
- Mit den Festsetzungen auch im Bereich der Flurstücke 397-399 ist städtebauliche Abrundung des Siedlungsbereiches nördlich der Erschließungsstraße gesichert .
- Die Baufenster geben die Einordnung der Wohnbauten ,ausnahmsweise auch der sonstigen nichtstörenden Gewerbebetriebe vor.
- Trauf- und Giebelstellung der Gebäude können frei zur Anliegerstraße gewählt werden

3.4 Umwelt- und Naturschutz

Grünordnungsplan

Zur Ermittlung des Eingriffs und der Ausgleichsdarstellungen sowie der Ersatzmaßnahmen wurde der Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt.

4.Rechtsverbindliche Festsetzungen

4.1 Zeichnerische Festsetzungen

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Plansatzung ist bis auf die nördliche Begrenzung auf den Flurstücken 397 , 398 und 399 identisch mit den vorhandenen Flurstücksgrenzen und berücksichtigt den gemeinsamen verkehrlichen Anschluß der südlichen Teilflächen der Flurstücke 398 und 399 an die zu bauende Erschließungsstraße mit einer Anschlußbreite von 5,75 m durch einen dreiecksförmigen ,3 m² großen Abgang vom Flurstück 400-2.
Der Geltungsbereich berücksichtigt auch den Anschluß der Erschließungsstraße an die Papitzer Straße durch Flächenabgänge mit ca. 32 m² und 24 m² von den Flurstücken 402 und 403.

Baufenster

Die vorderen und hinteren sowie die seitlichen Baugrenzen werden für die Bebauung vorgegeben.
Die Tiefe der Baufenster ermöglicht einen ausreichend großen Entscheidungsspielraum bei der Einordnung der einzelnen Bauvorhaben.

Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie, als Grenze zwischen öffentlichem Straßenraum und Wohngrundstücken, trennt die öffentlichen von den privaten Flächen.
Im Interesse der sparsamen Inanspruchnahme und des zu erwartenden geringfügigen Anliegerverkehrs wurde die Straßenbreite insgesamt mit 6,0 m gewählt.
Das Straßenprofil ist als Anlage 3 der Begründung zeichnerisch dargestellt.
Die Belange der stadttechnischen Versorgung sind berücksichtigt.

Zufahrt

Es ist nur eine Zufahrt zum Geltungsbereich im Rahmen der Anbindung an die Kreisstraße möglich.

öffentliche Grünflächen

Gesonderte öffentliche Grünflächen werden nicht ausgewiesen.
Einseitig zur Anliegerstraße wird ein straßenbegleitender Grünstreifen von 0,75 m Breite (s. Anlage 3 der Begründung – *Leitungsquerprofil*) vorgesehen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gesonderte Rechte sind im Bereich der Bebauung des Flurstückes 396 nicht erforderlich.
Im Bereich der Flurstücke 398 und 399 sind jedoch diese notariellen Regelungen bauordnungsrechtlich zu sichern. In der Planzeichnung erfolgen keine Vorgaben.

Sichtdreiecke	Im Bereich der Einbindung der Anliegerstraße an die Kreisstraße sind beidseitig Sichtdreiecke gemäß Forderungen des Bauasträgers Kreisstraße herzustellen. Die Vorgabe der zulässigen Zaunhöhen erfolgt in den Festsetzungen zu den Einfriedungen.
Pflanzgebot	Die Pflanzgebote sind im GOP dargestellt.
Baumerhalt	Der Erhalt einzelner Bäume ist ebenfalls im GOP dargestellt.

4.2 Textliche Festsetzungen

Nutzungsart	Entsprechend dem Flächennutzungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Liste der zulässigen Nutzungen wird eingeschränkt. Nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Geltungsbereich der Satzung nach § 1 Abs. 6 BauNVO.
Maß der baulichen Nutzung	Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 nach § 16 BauNVO festgesetzt. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist im Interesse des Erhalts des Siedlungscharakters auf I begrenzt. Die Definition Vollgeschosß ist nach Landesrecht geregelt. Je Wohngebäude sind zwei Wohnungen zulässig, so daß die Planung von Einliegerwohnungen zur Mitunterbringung von Altenteilen möglich ist. Die festgesetzten Höhen : Traufhöhe mit 4,5 m OK Gebäude mit 9,2 m gestatten die großzügige Gestaltung der Dachgeschoßausbauten ohne zusätzliche Versiegelung von Boden und entsprechen auch den vorhandenen Gebäudeformen. Der dauernde Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird an der befestigten Einfahrt zum Flurstück 400-1 mit 63.34 m NN festgesetzt. Die Vorgabe dieses Bezugspunktes berücksichtigt die unterschiedlichen Geländehöhen im Geltungsbereich.
maßgebliches Grundstück	Als maßgebliches Grundstück bei der Ermittlung von GRZ und GFZ gilt die tatsächliche Fläche des Grundstückes.
Bauweise	Im Plangebiet der Satzung sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es ist nur die offene Bauweise ist zulässig.
Garagen/Stellplätze	Garagen und Stellplätze sind nach § 12 Abs. 1 BauNVO generell zulässig. Die notwendigen Stellplätze, die sich aus der Wohn- und sonstigen Nutzung ergeben, sind vollständig auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.
Nebenanlagen	Der stadtechnischen Versorgung dienende Nebenanlagen können im Ausnahmefall im Geltungsbereich zugelassen werden, wenn eine andere Einordnung zu nicht vertretbaren Kosten führen würde.

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Werbeanlagen	Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige Werbeanlagen im Geltungsbereich nicht zulässig. Hinweisschilder in angemessener Größe und Werbung am oder auf dem Grundstück eines Gewerbetreibenden sind dagegen zulässig.
--------------	---

- Freiflächen** Vorgärten ,als Fläche zwischen der vorderen Grundstücksgrenze und der vorderen Bebauung ,dürfen nicht als Arbeitsflächen genutzt werden.
- Einfriedungen** Im Interesse des Ortsbildes sind die Grundstücke zur Anliegerstraße mit einfachen Mitteln einzufrieden.Im Ausnahmefall ist aus Gründen der Sicherheit eine Höhe bis 1,6 m zulässig.
Um Behinderungen des Verkehrs zu vermeiden ,sind die Tore zu den Grundstückszufahrten mindestens 5 m zurückzusetzen .
- Gebäudegestaltung** Es ist auf eine zurückhaltende Gestaltung zu orientieren.Die Hauptgebäude sind in ihrer Gestaltung dem vorhandenem Bestand anzupassen .Bei der Dachgestaltung ist das symmetrische Steildach mit Dachneigungen von 28° bis 45° zu planen .Ausnahmen für Mansarddächer können ,wenn Bedenken zum Ortsbild nicht bestehen,als weitere Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum gestattet werden .
Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte sind im Interesse des Erscheinungsbildes festgesetzt.Auffällige,ortsfremde Dachfarben (weiß,gelb und blau) sind ausgeschlossen.
- Fassaden** Auch für die Fassaden wird eine angemessene Gestaltung in gebrochenen Farben und aus traditionellen Materialien (Putz,Ziegel,Holz)festgesetzt.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

- Flächenversiegelung** Durch eine Reihe von Festsetzungen ,
- wie Einsatzverbot von Beton und Schwarzdecke bei Flächenbefestigungen auf den Baugrundstücken
- Befestigung der Anliegerstraße mit Betonpflaster (Ausnahme Anbindungsbereich und Wendehammer)
- Einsatz Rasengittersteinen und Ökopflaster für Stellplätze und Garagen-Zufahrten
ist die Versiegelung des Bodens zu minimieren.
- Erhalt von Bäumen** Nach dem Abstecken der Baugrundstücke und Gebäude auf der Fläche des Flurstückes 396 sind Kiefern ,die in die Gestaltung des Baugrundstückes einbezogen werden können , zu erhalten.
- Pflanzbindung
Pflanzgebot** Die Einzelvorgaben in Art und Menge zum Pflanzen der Bäume ,Gehölze und Sträucher sowie die Bereiche sind zur Kompensation der Eingriffshandlungen festgesetzt.
- Unterpflanzung des
entstehenden Wald-
randes** Südlich und westlich der Baugrundstücke des Flurstückes 396 ist am Rande des Waldes eine 5 m breite Unterpflanzung nach Einzelvorgaben festgesetzt.

4.5 Ausnahmen und Befreiungen

- Bedingungen** Befreiungen sollen zugelassen werden ,wenn unbeabsichtigte Härten entstehen und das Wohl der Allgemeinheit nach Abwägung mit den Belangen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes, der Natur sowie der Nachbarn eine Abweichung gerechtfertigt oder wenn unvermutet außergewöhnliche städtebauliche Einzellösungen verhindert werden.
Ausnahmen sind nach den Maßen der Satzung möglich.
In jedem Fall muß jedoch der Charakter des Baugebietes gewahrt bleiben.
Die aufgezeigten Möglichkeiten der Kompensation sollen genutzt werden.

5. Durchführung und weiterführende Maßnahmen

5.1 Bodenordnung

Eigentumsverhältnisse Der Vorhabenträger, hier die Amtsfreie Gemeinde Kolkwitz, muß spätestens mit Erlaß der Satzung als Eigentümer über die Baugrundstücksfläche des Flurstückes 396 und über die Fläche für die Anliegerstraße einschl. der Flächen-erwerbe von den Flurstücken 400-2, 402 und 403 verfügungsberechtigt sein. Gleiches gilt für den Erwerb der Aufforstungsfläche auf dem Flurstück 398. Die katastermäßigen und grundbuchlichen Maßnahmen sind rechtzeitig einzuleiten.
Der Bereich der Teilflächen der Flurstücke 397, 398 und 399 wird davon nicht berührt.

5.2 Sicherung der Planung und Durchführung

Durchführungs- und Erschließungsvertrag Der Vorhabenträger schließt alsbald mit den Bauwilligen der Teilflächen der Flurstücke 397, 398 und 399 einen Vertrag zur Regelung der Anschlußbedingungen an die geplante Erschließungsstraße sowie an das neu zu gestaltende Versorgungsnetz.

Ersatzmaßnahme Aufforstung Der Vorhabenträger regelt mit dem Amt für Forstwirtschaft die Ersatzaufforstung insgesamt. Dabei ist die zeitgleiche Aufforstung der Ersatzfläche für eine vorzeitige Waldflächeninanspruchnahme zum Bau der Erschließungsstraße zu sichern.

Versorgung Der Vorhabenträger sichert durch rechtzeitig vertragliche Vereinbarungen mit den Versorgungsbetrieben den Bau der Versorgungsleitungen.

5.3 Sicherung der Munitionsfreigabe

Einzelanträge Gemäß Anlage 1 Pkt. 4 zur Begründung ist davon auszugehen, daß eine Kampfmittelbelastung vorliegen kann.
Nach Abschluß der Planungsphase sind für die konkreten Bauvorhaben Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen.
Der Vorhabenträger unterweist eigenverantwortlich alle potentiellen Baulanderwerber im Geltungsbereich der Satzung des B-Planes und die Flurstückseigentümer der beiden Flurstücke 398 und 399.
Im Rahmen einer Amtlichen Bekanntmachung ist ortsüblich jedermann auf eine mögliche Kampfmittelbelastung und auf das Stellen von Einzelanträgen auf Munitionsfreigabe zum gegebenen Zeitpunkt hinzuweisen.

5.4 Sicherung von Bodendenkmalen

Schachtungsarbeiten Gemäß Anlage 1 Pkt. 2 zur Begründung wird auf die Möglichkeit von Bodendenkmalen hingewiesen.
Erarbeiten, insbesondere für die Erschließung, sind rechtzeitig vorher dem dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Außenstelle Cottbus, anzuzeigen.

Archäologische Sicherung Werden Bodendenkmale festgestellt, sind die dann erforderlichen umfangreichen Dokumentationsarbeiten von einer archäologischen Fachfirma zu übernehmen. Eine Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde wäre in diesem Falle nach § 15 Abs. 1 BbgDSchG einzuholen.

Kostenübernahmen Kosten für archäologische Maßnahmen sind im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser nach § 12 Abs. 2 BbgDSchG zu tragen.

5.5 Baugrundbohrungen und Erkundungen

Gemäß Anlage 1 Pkt. 3 zur Begründung wird auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht für Baugrundbohrungen hingewiesen.

5.6 Pflanzbindung /Unterpflanzung der entstehenden Waldkante auf dem Flurstück 396

Der Vorhabenträger übernimmt die Unterpflanzung der entstehenden Waldkante auf dem Flurstück 396 mit Laubgehölzen gemäß Vorgabe im GOP.

5.7 Kosten

Kostenschätzung

Die Kosten für die Maßnahme können gegenwärtig noch nicht bestimmt werden.

Im GOP werden für die Ersatzaufforstung ,Unterpflanzung der Waldkante , Abpflanzung der nördlichen Abrundung ,für Straßenbegleitgrün und westlicher Abpflanzung des Wendehammers insgesamt 13.500 DM ausgewiesen.

6. Verzeichnis der Anlagen zur Begründung

Anlage 1 Hinweise

1. Ersatzaufforstung
2. Bodendenkmale
3. Anzeige- und Dokumentationspflicht für Bohrungen
4. Kampfmittelbelastung

Anlage 2 Katasterhinweise

Anlage 3 Leitungsquerprofil

Anlage 1 zur Begründung“ Bebauungsplan Papitzer Straße“ in Kolkwitz
Fassung Juni 99

Hinweise

1. Ersatzaufforstung gem. § 8 Abs. 3 LWaldG

In der Gemarkung Kolkwitz , Flur 1 , Flurstück 398 ,ist als Ersatzmaßnahme für die Inanspruchnahme von Wald bis zum 31.12.98 auf 6675 m² ein Laubwald anzulegen. Die Fläche ist ohne Vermessungsnachweis zeichnerisch dargestellt. Die Auflagen der Unteren Forstbehörde ,Amt für Forstwirtschaft Peitz,mit Bescheid vom 12.01.98 sind zu beachten.

2. Bodendenkmale gem. BbgDSchG

In unmittelbarer Nachbarschaft der überplanten Fläche befindet sich ein bronzezeitlicher Bestattungsplatz,über dessen exakte Ausdehnung keine Informationen vorliegen. **Erdarbeiten,insbesondere für die Erschließung ,sind von Mitarbeitern der Denkmalfachbehörde zu überwachen. Wird die Erstreckung des Bestattungsplatzes auf das Plangebiet festgestellt,sind die Begleitung der Arbeiten und die Dokumentation von einer archäologischen Fachfirma zu übernehmen. Die Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde ist nach § 15 Abs. 1 BbgDSchG einzuholen.** Die Kosten für archäologische Maßnahmen sind im Rahmen des Zumutbaren durch den Veranlasser des Vorhabens nach § 12 Abs. 2 BbgDSchG zu tragen.

3. Anzeige- und Dokumentationspflicht für Bohrungen gem. Lagerstättengesetz

Für Baugrundbohrungen und Erkundungen durch andere Aufschlüsse besteht gem. Lagerstättengesetz vom 04.12.1934 (RGL. I. S. 1223 ;BGBl. III 750-1 ,zuletzt geändert am 02.03.1974 ,BGBl. I ,S. 469) durch den Projektträger gegenüber dem Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg die Anzeige- und Dokumentationspflicht.

4. Kampfmittelbelastung

Gemäß der Stellungnahme des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Brandenburg ist davon auszugehen ,daß eine Kampfmittelbelastung insgesamt oder teilweise vorliegt. Auf das Stellen von Einzelanträgen auf Munitionsfreiheit nach Abschluß der Planungsphase für die konkreten Bauvorhaben wird hingewiesen.

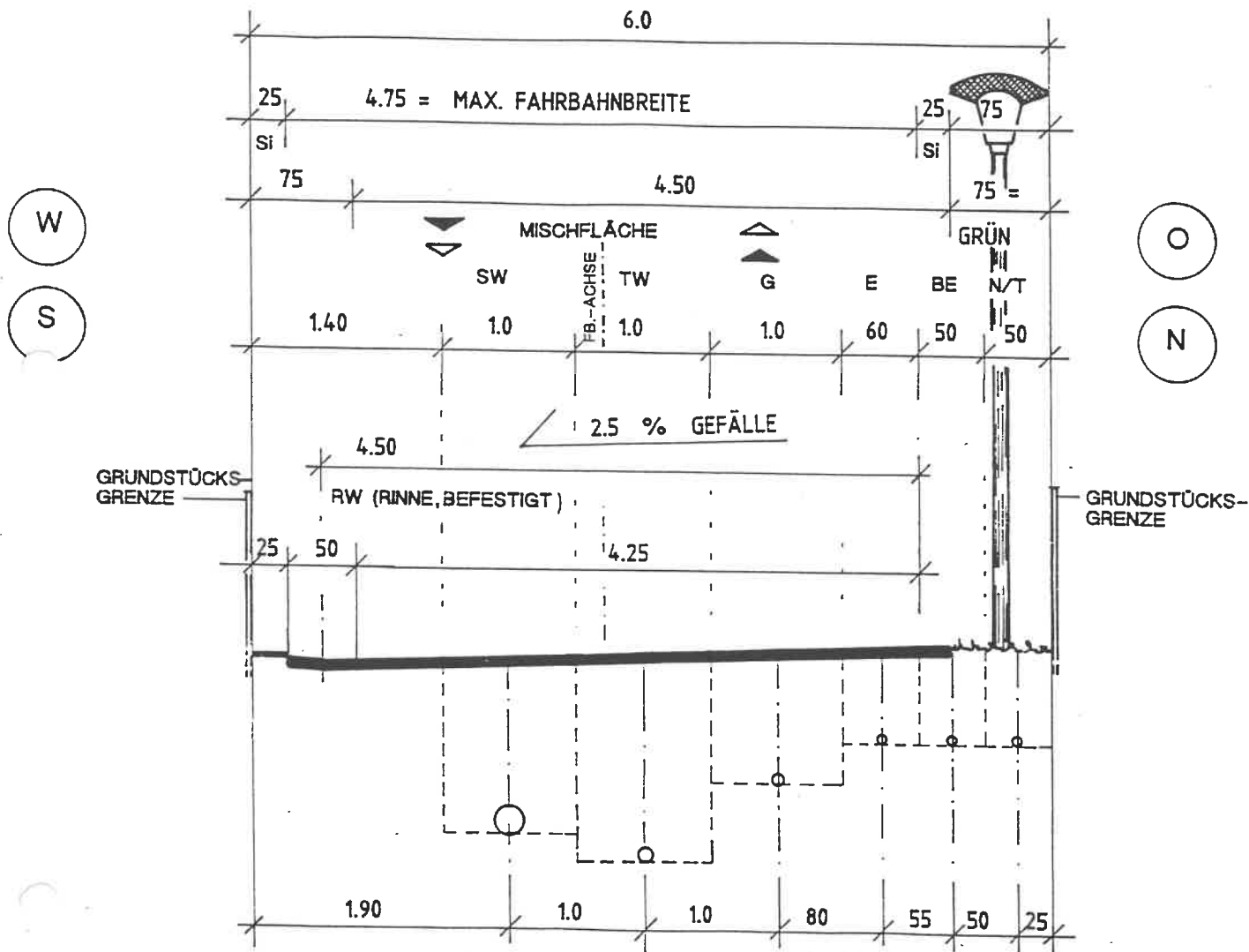
Anlage 2 zur Begründung „Bebauungsplan Papitzer Straße“ in Kolkwitz
Fassung Juni 1999

Katasterhinweise

- während der Planaufstellung wurde das Flurstück 398 geteilt, die im Geltungsbereich liegenden Teilstücke erhalten zukünftig die Flurstücksbezeichnungen 470 , 471 und 472 ,
- während der Planaufstellung wurde das Flurstück 399 geteilt , das im Geltungsbereich liegende Teilstück erhält zukünftig die Flurstücksbezeichnung 474
- während der Planaufstellung wurde das Flurstück 400-2 geteilt, das im Geltungsbereich liegende Teilstück erhält zukünftig die Flurstücksbezeichnung 476

LEITUNGSQUERPROFIL DER

PLANSTRASSE, M 1 : 50



LEGENDE

N/T	NACHRICHTEN / TELEKOM
BE	BELEUCHTUNG / PLANSTRASSE
E	ELEKTRO
G	GAS
TW	TRINKWASSER
SW	SCHMUTZWASSER / LAGE GEPLANT
RW	REGENWASSER
Si	SICHERHEIT