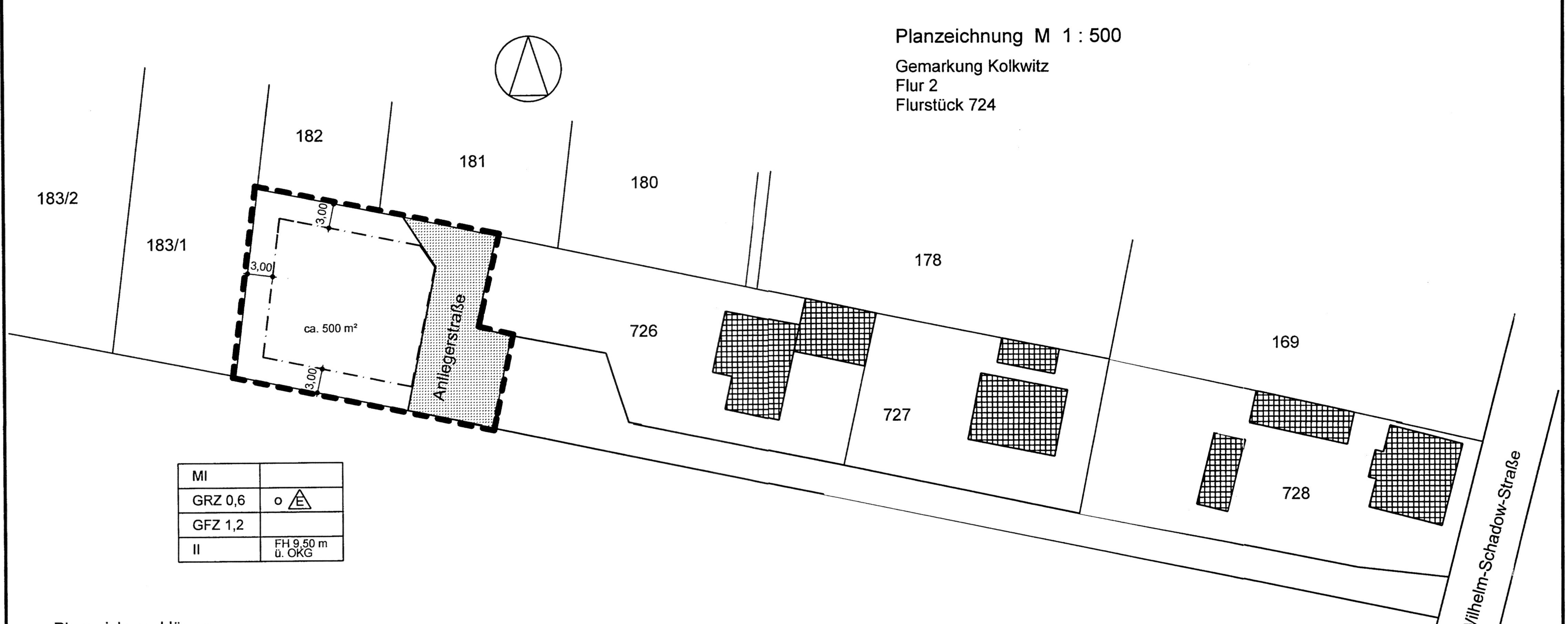
BEBAUUNGSPLAN "Wohnhaus Herzog" im Ortsteil Kolkwitz

Planteil (Teil A)



Planzeichenerklärung

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

Mischgebiet		gem. § 6 BauNVO

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

GRZ	Grundflächenzahl	gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl	gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 Abs. 2 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO
FH 9,50 m ü. OKG	Höhe der baulichen Anlagen; Pegelhöhe: 63,50 m über DHHN92	gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E	nur Einzelhäuser zulässig	gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
— · — · —	Baugrenze	gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
o	offene Bauweise	gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

4. Verkehrsflächen

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

5. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	gem. § 9 Abs. 7 BauGB

6. Darstellung ohne Normencharakter

	vorhandene Bebauung
	bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

Textteil (Teil B)

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)
neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004
(BGBl. Teil I S. 24149)
zuletzt geändert durch das Föderalismusreform-Begleitgesetz vom 05.09.2006
(BGBl. Teil I S. 2098)

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6)

1.4 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.2003 (GVBl. Bbg I/03, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2005 (GVBl. I/05 S. 267)

1.5 Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 29.06.1992 (GVBl. I, S. 208), in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1.1 Es wird ein Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. (gem. § 1 Abs. 2 BauNVO)
2.1.2 Es sind zulässig Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe. (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)
2.1.3 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in dem Wohngebäude beträgt 2.

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

2.2.1 Durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 und § 21a Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen darf die GRZ auf dem Grundstück ausnahmsweise um 0,1 überschritten werden. (gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB)

2.3.1 Für das Grundstück wird die offenen Bauweise "o" festgesetzt. (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 8 BbgBO)

3.1 Für das Hauptgebäude ist nur ein Sattel- oder Krüppelwalmdach mit Neigungen von 30° bis 45° zulässig. (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

3.2 Bei der Farbgestaltung des Daches sind die Farben Grün und Blau auszuschließen. Auf dem Dach sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

3.3 Für die Fassadenoberflächen sind nur traditionelle Materialien (Putze, Ziegel, Holz oder deren Kombination) in gebrochenen, d.h. schwach abgetönten Farbtönen zu verwenden. (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

3.4 Die Sockelhöhe OKFFEG darf 0,50 m nicht überschreiten. Als Pegelhöhe wird festgesetzt: 63,50 m über DHHN92. (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

4. Grünordnerische Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

4.1 Zur Befestigung von Wegen, Zufahrten und Terrassen innerhalb der festgesetzten Baufläche ist nur ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen (Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung) sind unzulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.2 Pro angefangene 50 m² überbaubarer Grundstücksfläche sind wahlweise ein Obstbaum oder ein sonstiger Laubbaum zu pflanzen. Anstelle eines Baumes können 3 Stück einheimische Sträucher gepflanzt werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Empfehlungen

5.1 Das Auffinden von Bodendenkmalen wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Metallsachen, Knochen, Münzen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben o.ä. ist gem. § 11 Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.05.2004 (DSchG Bbg) unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Funde sind ablieferungspflichtig.

5.2 Eine Kampfmittelbelastung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Kampfmittel dürfen in ihrer Lage nicht verändert werden, der Fundort muss gesichert werden und das zuständige Ordnungsamt ist umgehend zu informieren.
Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist nicht erforderlich.

5.3 Auf den nicht versiegelten Flächen des Baugrundstücks soll ein ökologisch hochwertiger, strukturreicher und landschaftstypischer Garten angelegt werden. Bei der Bepflanzung des Gartens sind fremdländische Nadelgehölze auszuschließen.

5.4 Die im Punkt 4.2 festgesetzten Maßnahmen sind spätestens in der, der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu realisieren.
Nur die Verwendung besserer Baumschulqualitäten (Hochstamm, Solitärballierung) sichert das sofortige Wirksamwerden der für die Kompensation erforderlichen ökologischen Funktionen.

Verfahrensvermerke

Beschlüsse

1. Die Gemeinde hat am 15.11.2005 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt Kolkwitz Nr. 11/05 vom 26.11.2005 bekannt gemacht worden.

2. Die Gemeindevertretung hat am 23.05.2006 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Mai. 2006 bestehend aus dem Planteil / Planzeichenerklärung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie die dazu gehörige Begründung gebilligt und beschlossen, diese gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

3. Die Gemeindevertretung hat am 15.11.2005 die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans für das Flurstück 724 der Flur 2 der Gemarkung Kolkwitz beschlossen.

4. Die von Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans sind in der Gemeindevertretung am 13.02.2007 geprüft worden. Das Ergebnis ist denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 20.02.2007 mitgeteilt worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am 23.05.2006 den Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die dazu gehörige Begründung gebilligt und beschlossen diese gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

6. Die von Bürger, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans sind von der Gemeindevertretung am 13.02.2007 geprüft worden. Das Ergebnis ist denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben, mit Schreiben vom 20.02.2007 mitgeteilt worden.

7. Die Gemeindevertretung hat am 22.05.2007 den Entwurf des städtebaulichen Vertrages gebilligt und die Gemeinde Kolkwitz mit der Unterzeichnung beauftragt.

8. Die Gemeindevertretung Kolkwitz hat diesen Bebauungsplan in der Fassung vom Febr. 2007, bestehend aus Planteil / Planzeichenerklärung (Teil A) und Textteil (Teil B) mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen, den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und den Grünordnerischen Festsetzungen am 22.05.2007 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die dazu gehörige Begründung gebilligt.

Kolkwitz, 13.11.2007

Bürgermeister Siegel

Verfahren

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. Art. 12 Abs. 1 des Gesetzes zum Landesplanungsvertrag vom 06.04.1995 (GVBl. I/95 S. 210), zuletzt geändert durch Staatsvertrag (Gesetz vom 19.12.2005) vom 27. Oktober 2005 (GVBl. I/05 S. 268) mit Schreiben vom 11.07.2006 beteilgt worden. Die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung erfolgte mit Schreiben vom 10.08.2006 (Reg.-Nr.: GL-0443/2005/2).

2. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ~~am __.__.200_~~ vom 06.12.05-10.01.06 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 11/05 vom 26.11.2005

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.07.2006 über die Planung unterrichtet und jeweils um die Abgabe einer Stellungnahme zu der Bebauungsplanfassung vom Mai 2006 (Entwurf) gebeten.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Mai. 2006 bestehend aus Planteil / Planzeichenerklärung (Teil A) und Textteil (Teil B) mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen, den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und den Grünordnerischen Festsetzungen sowie die dazu gehörige Begründung haben in der Zeit vom 06.06.2006 bis 07.07.2006 in der Gemeinde Kolkwitz -Bauamt-, Berliner Straße 19, 03099 Kolkwitz, während der Dienststunden
Mo / Mi / Do von 7.00 bis 15.00 Uhr
Di von 7.00 bis 18.00 Uhr
Fr von 7.00 bis 12.00 Uhr gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Durchführung der öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegefrist von jedermann Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 5/06 vom 27.05.2006 bekannt gemacht worden. Die gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit dem Schreiben vom 11.07.2006 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.

5. Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom Mai. 2006 sowie die dazu gehörige Begründung haben in der Zeit vom 06.06.2006 bis 07.07.2006 in der Gemeinde Kolkwitz -Bauamt-, Berliner Straße 19, 03099 Kolkwitz, während der Dienststunden
Mo / Mi / Do von 7.00 bis 15.00 Uhr
Di von 7.00 bis 18.00 Uhr
Fr von 7.00 bis 12.00 Uhr gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Durchführung der öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegefrist von jedermann Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 5/06 vom 27.05.2006 bekannt gemacht worden. Die gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit dem Schreiben vom 11.07.2006 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.

Kolkwitz, 13.11.2007

Bürgermeister Siegel

6. Der Bebauungsplan in der Fassung vom Februar 2007 bestehend aus Planteil/Planzeichenerklärung (Teil A) und Textteil (Teil B) mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen, den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und den Grünordnerischen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Kolkwitz, 19.11.2007

Vorsitzender der Gemeindevertretung Bürgermeister Siegel

Der Bebauungsplan wurde im Amtsblatt Nr. 11/07 vom 24. November 2007 in Kraft gesetzt.
Der Bebauungsplan ist am 24.11.2007 in Kraft getreten.
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) und 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.

Kolkwitz, 29.11.2007

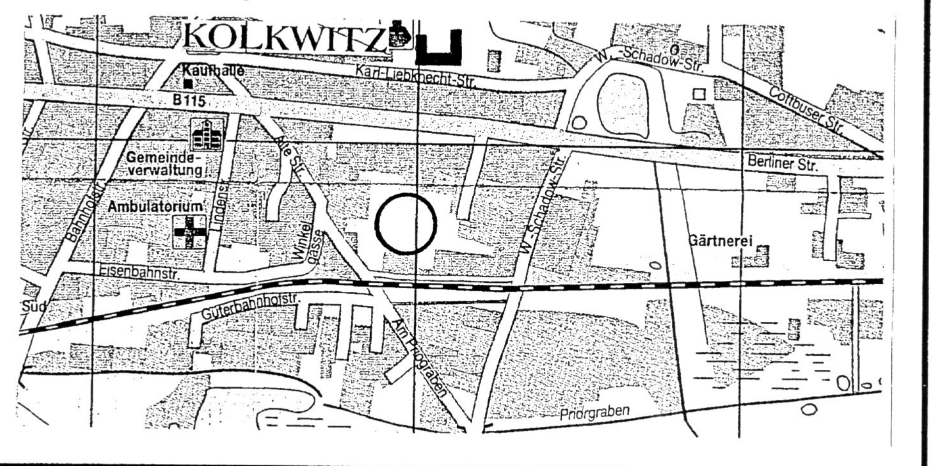
Bürgermeister Siegel

Satzung

der amtsfreien Gemeinde Kolkwitz über den Bebauungsplan "Wohnhaus Herzog" im Ortsteil Kolkwitz

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch und § 81 Brandenburgische Bauordnung beschließt die Gemeindevertretung den Bebauungsplan "Wohnhaus Herzog" im Ortsteil Kolkwitz in der Fassung vom .... für das Plangebiet Gemarkung Kolkwitz, Flur 2, Flurstück 724 bestehend aus Planteil / Planzeichenerklärung (Teil A) und Textteil (Teil B) mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen, den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und den Grünordnerischen Festsetzungen als Satzung.

Übersichtsplan



Amtsfreie Gemeinde Kolkwitz

Vorhaben	"Wohnhaus Herzog" im Ortsteil Kolkwitz
Verfahren	Bebauungsplan
Bestandteile	**Planteil (Teil A)** - Planzeichnung - Planzeichenerklärung **Textteil (Teil B)** - Rechtsgrundlagen - Planungsrechtliche Festsetzungen - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Grünordnerische Festsetzungen - Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Empfelungen
beigefügt	Begründung mit Umweltbericht
Planstand	Februar 2007
Plangeber	Amtsfreie Gemeinde Kolkwitz Bauamt Berliner Straße 19 03099 Kolkwitz
Maßnahmeträger	Renate Herzog Wilhelm-Schadow-Straße 12 b 03099 Kolkwitz
Auftragnehmer	Planungsbüro Rothe Drebkauer Straße 8 03050 Cottbus