

Planteil (Teil A)

Planzeichnung

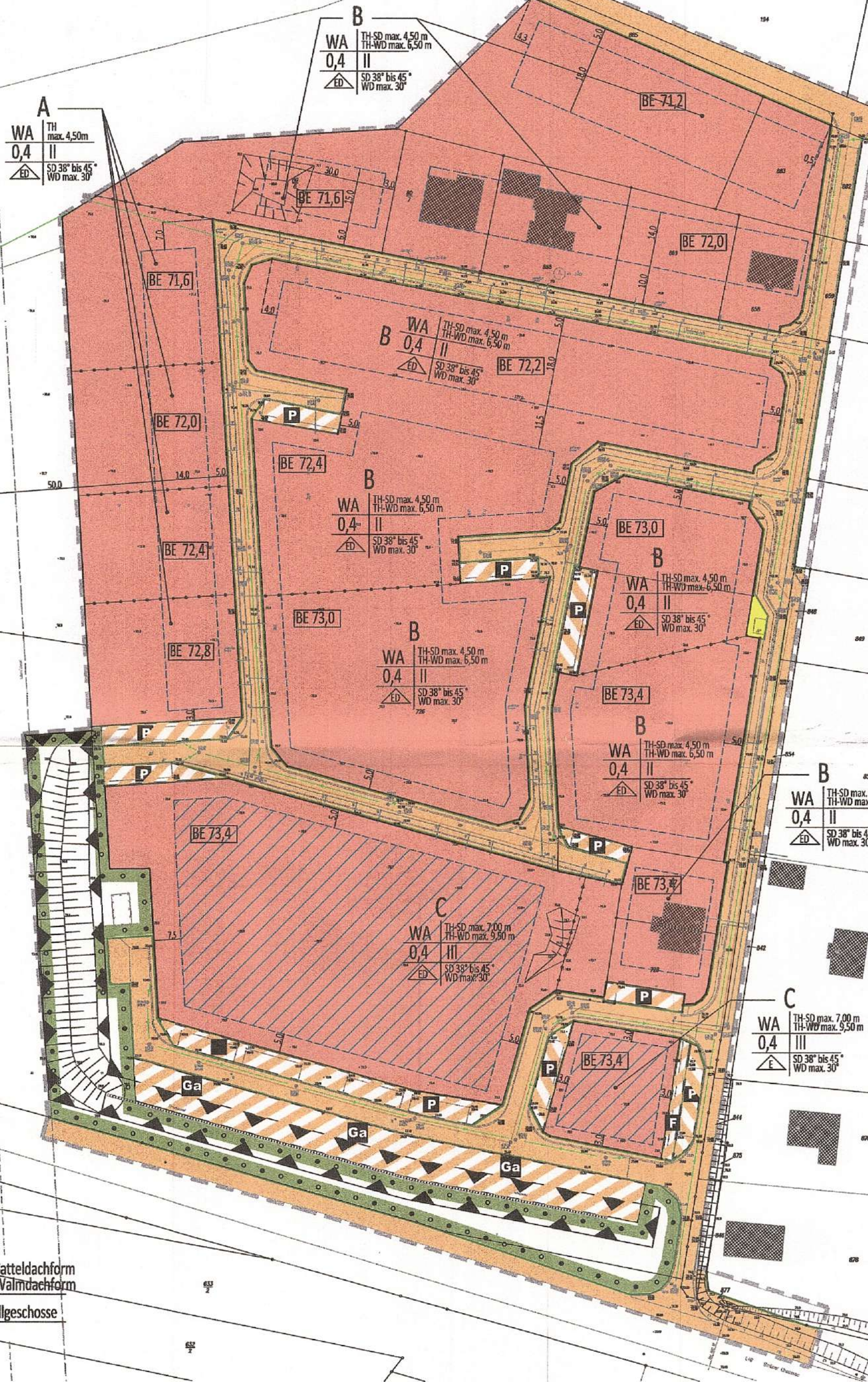
1 : 1000

Gemarkung Limberg
Flur 1

Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes
Grundlage erstellt am: 15. NOV. 2017
Vermessungsassessor Marr
Madower Hauptstraße 7
03050 Collbus

Aufnahme: 06. SEP. 2017
Plangebiet: Landkreis Spree-Neiße
Gemeinde Kolkwitz
Gemarkung Limberg
Flur 1, Flurstück 806
Flur 1, Flurstück 807
Flur 1, Flurstück 808
Flur 1, Flurstück 809
Flur 1, Flurstück 810
Flur 1, Flurstück 811
Flur 1, Flurstück 812
Flur 1, Flurstück 813
Flur 1, Flurstück 814
Flur 1, Flurstück 815
Flur 1, Flurstück 816
Flur 1, Flurstück 817
Flur 1, Flurstück 818
Flur 1, Flurstück 819
Flur 1, Flurstück 820
Flur 1, Flurstück 821
Flur 1, Flurstück 822
Flur 1, Flurstück 823
Flur 1, Flurstück 824
Flur 1, Flurstück 825
Flur 1, Flurstück 826
Flur 1, Flurstück 827
Flur 1, Flurstück 828
Flur 1, Flurstück 829
Flur 1, Flurstück 830
Flur 1, Flurstück 831
Flur 1, Flurstück 832
Flur 1, Flurstück 833
Flur 1, Teilflurstück 754
Flur 1, Teilflurstück 886
Flur 1, Teilflurstück 887

Höhenbezug
Maßstab
1:1000



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)
 0,4
 z.B. II
 max. Anzahl Vollgeschosse
 offene Bauweise (§ 22 [2] BauNVO)
 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Bauweise (§ 9 [1] 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 z.B. ED
 Baugrenze (§ 23 [3] BauNVO)
 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 [1] 11 BauGB)
 Straßenzugbegrenzungslinie
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 öffentliche Parkfläche
 Fußgängerbereich
 Fläche zur Errichtung von Garagen i.V.m. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)
- Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 [1] 12 BauGB)
 hier Fläche für Anlage Stromversorgung
- Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 [1] 25 a + b BauGB)
 Fläche mit Bindung für Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Gehölzpflanzungen
- sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 [7] BauGB)
 Bezugsfläche im über NNH - hier maßgebende Geländeoberfläche für OK Rohfußboden Erdgeschoss
 Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier Maßnahmen zum Lärmschutz)
 Abgrenzung zwischen Bereichen verschiedener Festsetzungen und unterschiedlicher Bezugsebenen,
 Dachform
 hier min. Dachneigung - max. Dachneigung
 SD Satteldach
 WD Walmdach
 Darstellung ohne Normcharakter
 vorhandene Flurstücksgrenzen
 Bestand an Gebäuden
 Hochspannungsleitung
- Planzeichen nach amtlichem Lageplan
 überbaubare Fläche mit erforderlichen Vorkehrungen zum passiven Schallschutz und erforderlichen Lüftungskonzepten für Hauptgebäude (nach schallschutztechnischem Gutachten zum Bebauungsplan)

Textteil (Teil B)

1. RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung - PlanZV 90)
 Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3, Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
 vom 19.05.2016 (GVBl. I, Nr. 14)
 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)
 vom 21.01.2013 (GVBl. I, Nr. 3)
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
 vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1, Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434)
2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)
 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - WA
 - Auf der Grundlage des § 1 (5) BauNVO sind abweichend von § 4 (3) BauNVO nicht zulässig:
 Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)
 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) - GRZ
 - Die GRZ ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.
 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
 - Auf der Grundlage des § 16 (2) u. (4) BauNVO ist die Höhe baulicher Anlagen durch zeichnerische Festsetzung der Traufhöhe und die max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen bestimmt.
 - Der Erdgeschossfußboden (OK Rohfußboden) der Gebäude ist mit max. 0,40 m über der maßgebenden Geländeoberfläche festgesetzt.
 - Auf der Grundlage des § 18 (1) BauNVO, i.V.m. § 9 (2) BauGB ist die maßgebende Geländeoberfläche als Bezugsebene (BE) in u. o. NNH zeichnerisch bestimmt.
 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 [1] 1 BauGB, § 22 [2] BauNVO)
 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Auf der Grundlage des § 22 (2) BauNVO ist eine Form der offenen Bauweise durch konkreten Eintrag in die Nutzungsschablone in den Gebieten zugelassen.
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
 - Auf der Grundlage des § 23 (1) u. (5) BauNVO sind bauliche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 Das gilt auch für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
 - Anlagen für die technische Versorgung des Gebietes sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 [1] 4 BauGB)
 - Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 (2) BauNVO sind auf der Grundlage von § 12 (6) BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf dafür ausgewiesene Flächen zulässig.
 - Auf der Grundlage des § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür sonst zeichnerisch festgelegten Flächen zulässig.
3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG
 3.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] 25 a BauGB)
 a) je angefangene 150 qm versiegelte Fläche ist ein mittel- bis großkroniger Baum gemäß Artenliste 1 zu pflanzen.
 Davon ist mindestens je Grundstück eine Winterlinde zwischen Baugrenze und einer an das Grundstück grenzenden Straße zu pflanzen.
 b) je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Artenliste 2 zu pflanzen.
 c) An vorhandenen und neu entstehenden Grundstücksgrenzen, ausgenommen Grundstücksgrenzen zu Verkehrsflächen, ist jeweils in voller Länge eine einreihige Strauch- bzw. Heckenpflanzung gemäß Artenliste 3 als Einfriedung vorzunehmen (Strauchpflanzung bzw. je 10 qm 3 Stück Heckenpflanzung, Mindestpflanzgröße je 100/125).
 d) Alle Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.
 Auf den Flächenbezug nach a) und b) können vorhandene, im Bestand verbleibende gleichartige Bäume angerechnet werden. d) gilt hier adäquat.
 3.2 Versiegelung
 Befestigungen der Verkehrsflächen, Wege, Zufahrten, Stellplätze, abstell- sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen sind nicht zulässig.

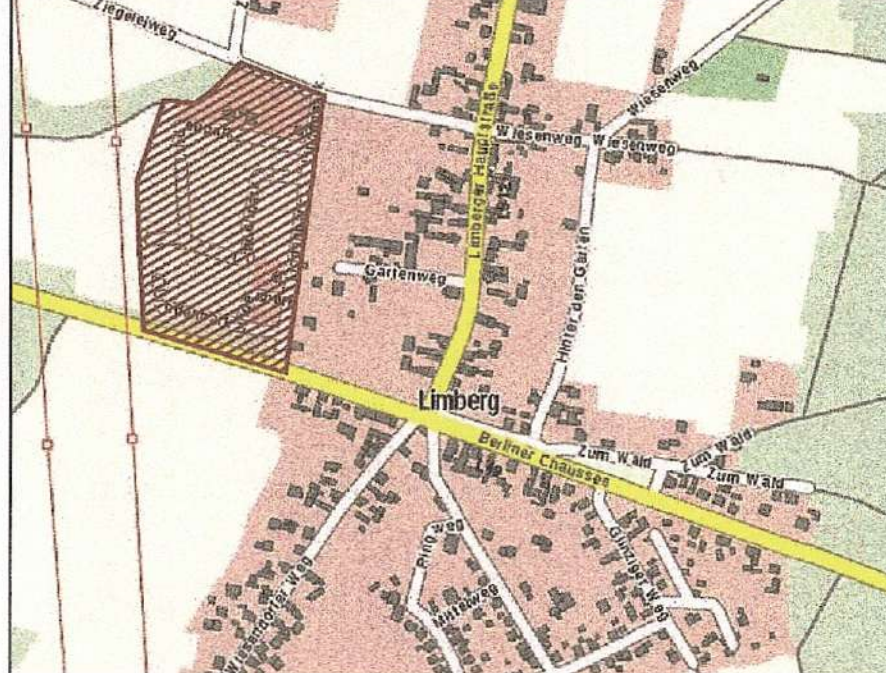
- 3.3 Artenlisten
 Artenliste 1:
 Sandbirke;
 Apfeldorn;
 Traubeneiche;
 Eberesche;
 Apfel;
 Kirsche;
 Gewöhnliche Berberitze;
 Gemeine Heckenkirsche;
 Blut-Johannisbeere;
 Holunder;
 Hainbuche;
 Alpen-Johannisbeere;
 Hainbuche;
 Walnuss;
 Stieleiche;
 Winterlinde;
 Pflaume;
 Birne;
 Roter Hartriegel;
 Gemeiner Flieder;
 Gemeiner Schneeball;
 Myrtilen-Pflaume;
 Gemeiner Liguster;
 Rot-Dorn;
 Mehlbeere;
 Vogelkirsche;
4. UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE
 4.1 Lärmschutz
 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist der vorhandene Lärmschutzwall zu erhalten. Er ist nach dem zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft dieser Änderung des verbindlichen Bauleitplanes geltenden Bestimmungen zum Lärmschutz, i.V.m. den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens vom 24.09.2018, instandzusetzen. Die Erhaltung ist dauerhaft zu sichern.
 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist die vorhandene Lärmschutzwand zu erhalten und bis zur Einfahrt "Lindenpark" zu führen. Sie ist nach dem zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft dieser Änderung des verbindlichen Bauleitplanes geltenden Bestimmungen zum Lärmschutz, i.V.m. den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens vom 24.09.2018, zu ergänzen und instandzusetzen. Die Erhaltung ist dauerhaft zu sichern.
 In den Planbereichen C sind an Gebäuden mit Aufenthaltsräumen Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen i.V.m. den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens vom 24.09.2018 durchzuführen. Im für jedes Bauwerk mit Aufenthaltsräumen erforderlichen Lüftungskonzept sind diese Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen zu berücksichtigen.
 Für Fassaden nachgeschützter Räume sind bei Erfordernis fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Grundlage für die Ermittlung der Notwendigkeit und Art passiver Schallschutzmaßnahmen sind die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens i.V.m. DIN 4109 1989 und DIN 1946 - 6.
5. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 [4] BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)
 5.1 Einfriedungen (i.V.m. § 9 BbgBO)
 Einfriedungen sind entlang der Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Mauern sind nicht zulässig.
 5.2 Dachform, Dachneigung (i.V.m. § 9 BbgBO)
 - Satteldach - Dachneigung 35° - 45°
 - Walmdach - Dachneigung max. 30°
 Flachdächer sind nur für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO als Ausnahme zulässig. Diese sind zu begründen.
 5.3 Anlagen der Außenwerbung (i.V.m. § 10 BbgBO)
 Anlagen der gem. § 10 (2) BbgBO zulässigen Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur i.V.m. der Außenwand Erdgeschossbereich zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht, Laufflichtanlagen und Laserwerbung sind auf der Grundlage des § 87 BbgBO unzulässig.

Präambel

Aufgrund § 10 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), sowie nach § 87 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), vom 19.05.2016 (GVBl. I, Nr. 14), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Kolkwitz vom ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde diese Satzung über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes in Weiterführung als Bebauungsplan "Lindenpark", bestehend aus Planteil (Teil A) und Textteil (Teil B) erlassen.

Kolkwitz, am ... 2019
 Bürgermeister

Übersichtsplan



10. Der Verfahrensablauf zur Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht der gesetzlichen Bestimmung. Die von der Gemeindevertreterversammlung anerkannte Begründung ist vom November 2018.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Lindenpark", bestehend aus Planteil (Teil A) und Textteil (Teil B) wird hiermit ausgefertigt (§ 11 BauGB).

Kolkwitz, ... 2019
 Bürgermeister

11. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan "Lindenpark" auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde gemäß § 10 (3) BauGB am ... 2019 im Amtsblatt der Gemeinde Kolkwitz ordentlich bekanntgemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 (3) Satz 1 und 2 sowie (4) BauGB) hingewiesen worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Lindenpark" ist am ... 2019 in Kraft getreten. (§ 12 BauGB)

Kolkwitz, ... 2019
 Bürgermeister

GEMEINDE KOLKWITZ OT Limberg

Vorhaben: "Lindenpark"
 Verfahren: Bebauungsplan
 1. Änderung Vorhaben- und Erschließungsplan für den "Lindenpark", Fortführung als Bebauungsplan

Planstand: November 2018
 Beigelegt: Begründung, November 2018

Plangeber: Gemeinde Kolkwitz
 Bahnhofstraße 69
 03099 Kolkwitz

Auftragnehmer: Dipl.-Ing. Frank Walther
 G. - Hauptmann - Str. 1
 03099 Kolkwitz

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe bei Satteldachform Traufhöhe bei Walmdachform
GRZ	max. Anzahl Vollgeschosse
Bauweise	Dachform/ Dachneigung

Die verwendete Planunterlage 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.

Collbus, 17. JAN. 2019
 Unterschrift: J. Claus

Verfahrensvermerke

1. Beschluss zur Überführung des VE-Planes "Lindenpark" in den Bebauungsplan "Lindenpark" und Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Lindenpark" in öffentlicher Sitzung am 16.01.2016 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Kolkwitz bekanntgemacht worden (§ 2 [1] BauGB).

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden wurden mit Schreiben vom 29.05.2018 und 01.10.2018 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 4 [1] BauGB).

5. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 25.09.2018 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Lindenpark" in der Fassung - August 2018 - gebilligt und beschlossen, diesen sowie den dazugehörigen Entwurf der Begründung öffentlich auszulegen (§ 3 [2] BauGB).

7. Prüfung der von Bürgern und von Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise durch die Gemeindevertreterversammlung am 11.12.2018. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden (§§ 3 [2], 4 BauGB).

9. Anzeige des Bebauungsplanes in der Fassung - November 2018 -, bestehend aus Planteil (Teil A) und Textteil (Teil B), bei der höheren Verwaltungsbehörde (§ 10 BauGB).

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß Vertrag über die Aufgaben und Träger-schaft sowie die Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg (Landesplanungsvertrag, Neufassung vom 01.11.2011) i.V.m. § 1 (4) BauGB mit Schreiben vom 29.05.2018 und 01.10.2018 beteiligt worden.

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Lindenpark" i.d. Fassung - Mai 2018 -, bestehend aus Planteil (Teil A) und Textteil (Teil B), und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 05.06.2018 bis 09.07.2018 in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Kolkwitz öffentlich ausgelegt. Die Durchführung der Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von Jedermann Anregungen und Hinweise schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Kolkwitz bekannt gemacht (§ 3 [2] BauGB).

6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Lindenpark" i.d. Fassung - August 2018 -, bestehend aus Planteil (Teil A) und Textteil (Teil B), und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 08.10.2018 bis 16.11.2018 in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Kolkwitz öffentlich ausgelegt. Die Durchführung der Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von Jedermann Anregungen und Hinweise schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Kolkwitz bekannt gemacht (§ 3 [2] BauGB).

8. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Lindenpark" in der Fassung - November 2018 -, bestehend aus Planteil (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde von der Gemeindevertreterversammlung am 11.12.2018 als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt (§ 10 BauGB).

1. Beschluss zur Überführung des VE-Planes "Lindenpark" in den Bebauungsplan "Lindenpark" und Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Lindenpark" in öffentlicher Sitzung am 16.01.2016 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Kolkwitz bekanntgemacht worden (§ 2 [1] BauGB).

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden wurden mit Schreiben vom 29.05.2018 und 01.10.2018 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 4 [1] BauGB).

5. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 25.09.2018 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Lindenpark" in der Fassung - August 2018 - gebilligt und beschlossen, diesen sowie den dazugehörigen Entwurf der Begründung öffentlich auszulegen (§ 3 [2] BauGB).

7. Prüfung der von Bürgern und von Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise durch die Gemeindevertreterversammlung am 11.12.2018. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden (§§ 3 [2], 4 BauGB).

9. Anzeige des Bebauungsplanes in der Fassung - November 2018 -, bestehend aus Planteil (Teil A) und Textteil (Teil B), bei der höheren Verwaltungsbehörde (§ 10 BauGB).