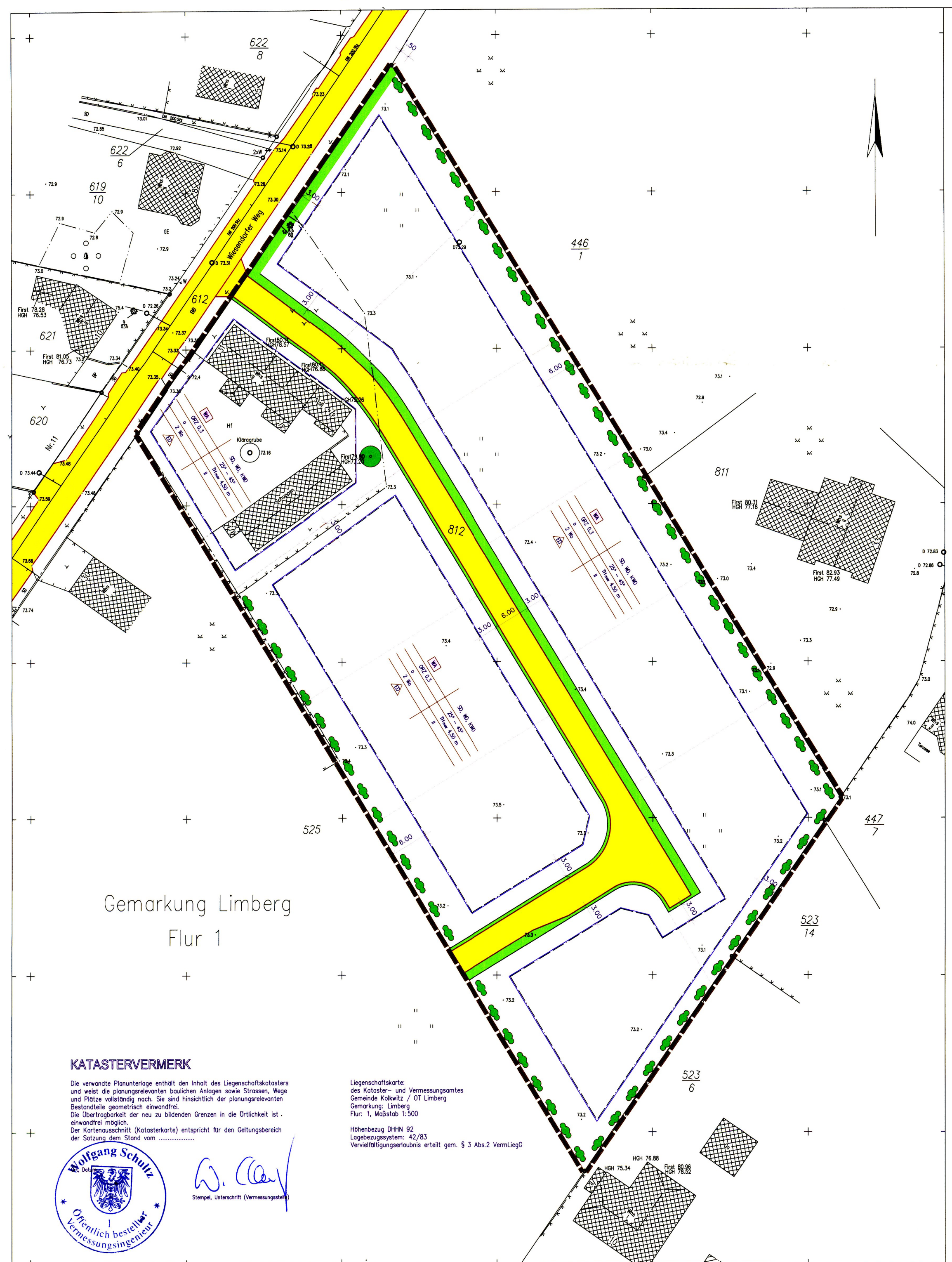


# GEMEINDE KOLKWITZ / ORTSTEIL LIMBERG SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "AM WIESENDORFER WEG II"

## A Planzeichnung / Planzeichenerklärung



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - 2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- GRZ 0.3 Grundflächenzahl  
 TH<sub>max</sub> Traufhöhe als Höchstmaß  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
  - o offene Bauweise
  - Baugrenze
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes
- 4. VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsgrünfläche
- 5. SONSTIGE DARSTELLUNGEN** (ohne Normencharakter)
- 446 Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenze
  - vorhandene Gebäude laut amtlichem Lageplan
  - Vorschlag für die geplante Grundstücksteilung
- 6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
  - Anpflanzen von Hecken
- Nutzungsschablone:**
- |                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Dachform               |
| Grundflächenzahl          | Dachneigung            |
| Bauweise                  | Traufhöhe              |
| Zahl der Wohnungen        | Zahl der Vollgeschosse |
| zulässige Häuser          |                        |

Gemarkung Limberg  
Flur 1

**KATASTERVERMERK**  
 Die vorliegende Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie sind hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.  
 Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Der Katasterauschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom ...

Liegenschaftskarte der Kataster- und Vermessungsämter Gemeinde Kolkwitz / OT Limberg Gemarkung Limberg Flur: 1, Maßstab: 1:500  
 Höhenbezug DHHN 92  
 Lagebezugssystem: 42/83  
 Vertriebsjahresausweis erteilt gem. § 3 Abs.2 VermG



## B Textliche Festsetzungen

### 1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 20. Juli 2004
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S.466)
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S.58)
- Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Neufassung der Bekanntmachung vom 01. September 2003
- Das Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 26. Mai 2004 (GVBl. Bbg I, S.350)

### 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- WA – Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
- Auf den Grundstücken im Plangebiet sind die im § 4 BauNVO genannten Nutzungen zulässig, mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen.
- 2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 2.2.1 Die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl sind durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- 2.2.2 Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Der Wert darf durch die in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen um maximal 0,1 überschritten werden.
- 2.2.3 Die Traufhöhen sind in der Nutzungsschablone festgesetzt. Ergänzend hierzu wird festgesetzt, dass die OK Fertigfußböden nicht weniger als 0,15 m und nicht mehr als 0,75 m über der maßgebenden Geländeoberfläche (2.2.5) betragen darf.
- 2.2.4 Überschreitungen der zulässigen Traufhöhen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie weniger als 5 v.H. von den festgesetzten Maßen abweichen und wenn bei der Abweichung unbedeutende Härten entstehen würden (gem. § 18 (2) BauNVO).
- 2.2.5 Bezugspunkt für die zulässigen Sockel-, Trauf-, Gelände- und sonstigen im Bebauungsplan festgesetzten Höhen ist die maßgebende Geländeoberfläche. Maßgebende Geländeoberfläche ist die Höhe 73.30 bezogen auf das Höhensystem DHHN 92.
- 2.2.5 Aufgrund der Lage des Plangebietes im dörflichen Umfeld wird für die Grundstücke eine Mindestgröße von 600 qm festgesetzt.
- 2.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)
- 2.3.1 Bauweise**
- Die zulässige Bauweise wird durch die in der Nutzungsschablone getroffenen Festsetzungen bestimmt. Zulässig sind nur Einzel- u. Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen.
- Die Hauptgebäude der Baufelder sind innerhalb der durch Baugrenzen definierten Bauflächen in Giebel- oder Traufstellung zur jeweils angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche zu errichten (gem. § 22 (1) u. (2) BauNVO).
- 2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**
- Innerhalb der festgesetzten Baufelder sind je Wohngebäude nur zwei Wohnungen zulässig. (gem. § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB).
- 2.3.3 Grundstückszufahrt**
- Die Grundstückszufahrt für das direkt am Wiesendorfer Weg gelegene Baugrundstück hat aufgrund der Bedeutung für das Ortsbild auch vom Wiesendorfer Weg zu erfolgen.

### 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Metallsachen, Knochen, Münzen, Holzphale oder -hölzer, Tonscherben o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. (§ 11 Abs.1 BbgDSchG)
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten. (§ 11 Abs.3 BbgDSchG)
- Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen. (§ 11 Abs.4 BbgDSchG)

### 4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB i.V.m. der BbgBO sind nachfolgende Vorgaben Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- 4.1 GEBÄUDE, BAUMATERIALIEN, FASSADENGESTALTUNG**
- Der Material- u. Farbeinsatz für die Wände ist wegen der Nähe zur Landschaft vorwiegend auf traditionelle Mittel zu beschränken. Dabei werden großflächig eingesetzte grelle, bunte und ungebrauchte Farben ausgeschlossen.  
 Die Außenwände sind in Putz oder Klinker zu gestalten. Ausnahmen sind zulässig, wenn keine Bedenken wegen des Orts- u. Landschaftsbildes bestehen.  
 Fassadenelemente und andersartige Baustoffe zur Betonung untergeordneter Flächen sind nicht generell ausgeschlossen.
- 4.2 DACHFORM, DACHNEIGUNG (Hauptgebäude)**
- Im Geltungsbereich der Satzung sind für die Hauptgebäude Sattel-, Waln-, und Krüppelwalmdächer in kleinformaliger Hartdeckung mit einer Dachneigung von 25°-45° in den Farben ziegelrot bis dunkelbraun bzw. anthrazit zulässig.  
 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf den Dächern allgemein zulässig. (gem. § 81 BbgBO)

### 4.3 EINFRIEDUNGEN

Als Abgrenzung zwischen den öffentlichen Räumen und den privaten Grundstücken sind Einfriedungen aus einfacher Holz- oder Metallzaun bzw. als Hecke oder Strauch anzuführen. Die Höhe der Zaune darf 0,80 m nicht unter- bzw. 1,20 m nicht überschreiten. Hecken und Sträucher dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten (gem. § 81 BbgBO) (Höhenangaben bezogen auf OK Strasse im Grundstücksbereich)

Im Bereich der Einfahrten zu den Grundstücken haben die Einfriedungen einen Mindestabstand von 5,00 m von der Fahrbahnkante einzuhalten.

### 5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 5.1** Im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung ist ein mittelkröniger Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
- 5.2** Je Baugrundstück sind pro angefangene 1000 qm Grundstücksfläche 2 Obstbäume (1/2-Stamm bzw. Hochstamm) oder 2 Laubbäume sowie je 2 Sträucher entsprechend Pflanzliste zu pflanzen.
- 5.3** Die Einfriedung der geplanten Grundstücke auf dem Plangebiet an der Süd-, Südwest- sowie Nordostseite aus Zäunen ist mit Hecken zu hinterpflanzen.

Für die Begrünung werden generell folgende Pflanzen als Hauptbestandbildner festgesetzt:

|                          |                    |                 |
|--------------------------|--------------------|-----------------|
| <b>Bäume:</b>            | Acer platanoides   |                 |
| Feld-Ahorn               | Carpinus betulus   |                 |
| Hainbuche                | Fraxinus excelsior |                 |
| Gemeine Esche            | Quercus robur      |                 |
| Silber-Eiche             | Tilia cordata      |                 |
| Winter-Linde             |                    |                 |
| <b>Obstgehölze:</b>      |                    |                 |
| Süsskirsche              | Cerasus avium      | Hochstammsorten |
| Apfel                    | Malus domestica    | Hochstammsorten |
| Pflaume                  | Prunus domestica   |                 |
| Birne                    | Pyrus communis     |                 |
| Walnuss                  |                    |                 |
| <b>Sträucher:</b>        |                    |                 |
| Hoselnuß                 | Corylus avellana   |                 |
| Hartriegel               | Cornus sanguinea   |                 |
| Eingriffeliger Weissdorn | Crataegus monogyna |                 |
| Gemeine Heckenkirsche    | Lonicera xylosteum |                 |
| Traubenkirsche           | Prunus padus       |                 |
| Schwarze Johannisbeere   | Ribes nigrum       |                 |
| Hundsrose                | Rosa canina        |                 |
| Brombeere                | Rubus fruticosus   |                 |
| Himbeere                 | Rubus idaeus       |                 |
| Solweide                 | Salix caprea       |                 |
| Schwarzer Holunder       | Sambucus nigra     |                 |
| Gewöhnlicher Schneeball  | Viburnum opulus    |                 |
| Liguster                 | Ligustrum vulgare  |                 |
| Kornelkirsche            | Cornus mas         |                 |

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Kolkwitz vom 20.06.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 28.07.00 im Amtsblatt erfolgt.  
 Kolkwitz, 15.03.2006  
 Ort, Datum, Siegel  
 Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist beteiligt worden.  
 Kolkwitz, 15.03.2006  
 Ort, Datum, Siegel  
 Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde nach § 3 Abs.1 Satz 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... durchgeführt und ist im Amtsblatt vom ... bekannt gemacht worden.  
 Ort, Datum, Siegel  
 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Ort, Datum, Siegel  
 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung Kolkwitz hat am 15.03.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2000 sowie die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 Kolkwitz, 15.03.2006  
 Ort, Datum, Siegel  
 Der Bürgermeister

6) Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.01.2001 bis zum 22.02.2001, während der Dienstzeiten im Baumt Kolkwitz öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.07.2000 im Amtsblatt Nr. 18/2000 bekannt gemacht worden.

Kolkwitz, 15.03.2006  
 Ort, Datum, Siegel  
 Der Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat am 24.05.2005 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Erneute Auslegung vom 07.06.2005 bis 08.07.2005

Kolkwitz, 15.03.2006  
 Ort, Datum, Siegel  
 Der Bürgermeister

8) Der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.03.2006 wurde am 25.10.2005 von der Gemeindevertretung Kolkwitz als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Kolkwitz, 15.03.2006  
 Ort, Datum, Siegel  
 Der Bürgermeister

9) Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung in der Fassung vom 15.03.2006 wird hiermit ausgeteilt.

Kolkwitz, 15.03.2006  
 Ort, Datum, Siegel  
 Der Bürgermeister

10) Der Bebauungsplan wurde im Amtsblatt Nr. 3/06 vom 25.03.2006 in Kraft gesetzt. Der Bebauungsplan ist am 29.07.2006 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 sowie auf die Fälligkeit und das Erlischen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB ist hingewiesen worden.

Kolkwitz, 28.03.2006  
 Ort, Datum, Siegel  
 Der Bürgermeister

## GEMEINDE KOLKWITZ ORTSTEIL LIMBERG

**Wohngebiet "Am Wiesendorfer Weg II"**

Vorhaben: Bebauungsplan

Bestandteile: Teil A – Planzeichnung/Planzeichenerklärung  
 Teil B – Textliche Festsetzungen

beigelegt: Begründung

Planstand: Mai 2005

Plangebiet: Gemarkung Limberg  
 Flur: 1  
 Flurstück: 812

Verwaltung: Gemeinde Kolkwitz  
 Baumt  
 Berliner Strasse 19  
 03099 Kolkwitz

Plansetzung: Bauplanungs- u. Ingenieurbüro  
 Dipl.-Ing. Günter Borch  
 Markt 30  
 03226 Vetschau/Spreewald  
 Tel. 035433/70717  
 Fax 035433/70718