

Gemarkung Milkersdorf  
Flur 1



Planzeichnung

Planzeichenerklärung

- WA** Allgemeine Wohngebiete  
§ 4 BauNVO
- Baugrenze**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO
- Baulinie**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO
- ÖV** Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- PG** Private Grünfläche  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- ÖG** Öffentliche Grünfläche mit Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Anpflanzen von Bäumen, vom angegebenen Standort darf parallel zur Straße um 7,5 m abgewichen werden. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes  
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
- 3,5 Bemaßung in Metern

Erläuterungen zur Nutzungsschablone

- WA Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- O Offene Bauweise
- Z II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Sonstige Planinhalte

**Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**  
Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Biosphärenreservat Spreewald“.

**Hinweise**  
Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben ggf. fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

Gemäß § 54 BbgWG ist das Niederschlagswasser von den Dach- und den sonstigen Grundstücksflächen auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.

Gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO sind die nicht überbauten Flächen eines Baugrundstücks wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (begründet eine Unzulässigkeit von Schottergärten).

Im Plangebiet liegen Leitungen und Medien verschiedenster Ver- und Entsorgungsunternehmen. Der Leitungsbestand und deren Schutz ist bei den Unternehmen abzufragen und zu beachten. Die Planungen sind abzustimmen, Schachtgenehmigungen sind einzuholen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18])

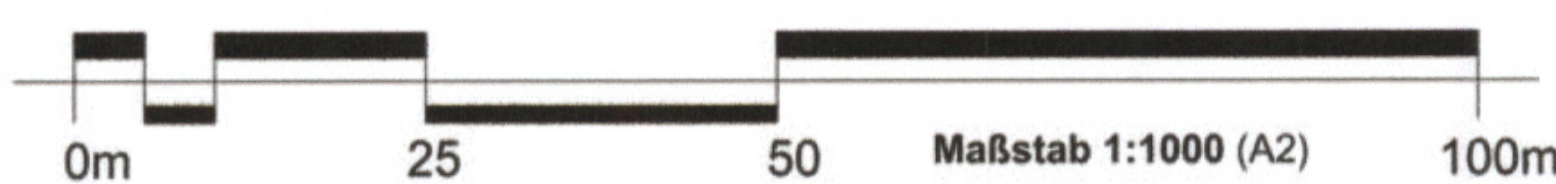
Vermessungs- und Katasterrechtliche Bescheinigung

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 04.12.2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Cottbus, den 04.12.2023  
F. Marr  
Vermesser (ObVl. F. Marr)



Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
1.1. Auf den Grundstücken im Geltungsbereich der Satzung sind die im § 4 BauNVO („Allgemeines Wohngebiet“) unter Abs. 2 aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig. (gem. § 1 Abs. 3 BauNVO)

1.2. Im gesamten Geltungsbereich der Satzung sind Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe unzulässig. ( gem. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

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

2.1. Durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen darf die festgesetzte GRZ-Grundflächenzahl nicht überschritten werden. Stellplätze, Garagen, versiegelte Freiflächen und Zufahrten sind Bestandteil der Grundflächenzahl.

2.2. Die Firsthöhe wird auf max. 10,84 m über 58,45 NN festgesetzt.

2.3. Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

**3. Sonstige Festsetzungen**

3.1. Im gesamten Geltungsbereich der Satzung sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. Hausgruppen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.2. Die notwendigen Stellplätze, die sich aus der Wohn- und sonstigen Nutzung gem. BbgBO ergeben, sind vollständig auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

**Örtliche Bauvorschriften**

**1. Gebäude**

1.1. Im Geltungsbereich der Satzung sind für die Hauptgebäude nur steil geneigte Dächer, mit einer Dachneigung zwischen 35 und 45 Grad zulässig.

1.2. Unterschiedliche Neigungen der beiden Hauptdachflächen sind unzulässig, der Hauptfirst muss in der Gebäudemitte verlaufen. (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 8 BbgBO)

1.3. Für Fassadenoberflächen sind traditionelle Materialien, wie Putz, Holz, Stein, Ziegel, Keramik oder deren Kombination zu verwenden. (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 8 BbgBO)

**2. Freiflächen/Einfriedungen**

2.1. Zur Straße können Einfriedungen als Holz-, Metallzaun oder als Hecke errichtet werden. Ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten. In allen anderen Bereichen sind Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,50 m, jedoch nicht als Mauer zulässig.

2.2. Toreinfahrten der Grundstücke sind in einem Abstand von mindestens 5 m von der Fahrbahnkante zu errichten.

**3. Werbeanlagen**

3.1. Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sind im Geltungsbereich der Satzung unzulässig. (gem. § 13 u. § 89 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 8 BbgBO)

3.2. Werbeanlagen sind am Ort der Leistung anzubringen und dürfen das Erdgeschoss der Gebäude nicht überragen. Ihre Fläche darf nicht mehr als 5 v. H. der jeweiligen Fassadenfläche bzw. 1,5 qm betragen. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig. (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 8 BbgBO)

**Grünordnerische Festsetzungen**

1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

1.1. Schweineluggraben (A)  
Die vorhandenen Vegetationsbestände sind zu schützen. Die Ausformung des heranwachsenden Eschenjungwuchses ist durch das Entnehmen abgestorbener Bäume etc. zu fördern. Es ist ein Randsaum freizuhalten, um die Selbsteinbegrünung und den Aufbau einer vorgelagerten Krautschicht zu fördern oder durch Initialsaat zu entwickeln. Die auf dem überplanten Gebiet befindlichen Gehölze unterliegen der Pflanzbindung (Bestandsschutz).

1.2. Aufwettlungszonen (B)  
Von den Gehölzbeständen des Schweineluggrabens ist durch die Bebauung der erforderliche Abstand für Neuanpflanzungen einzuhalten. Es sind Flurgeholzgruppen mit heimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen. Stieleichen sind vorrangig zu pflanzen. Gebuchtete oder zerlappte Ränder sowie differenzierte Höhenausbildungen sind hinsichtlich der optischen ökologischen Vielfalt zu fördern.

**1.3. Flurgehölze parallel zur Dorfstraße (Schloßstraße) (C)**

Es ist eine Flurgehölzhecke mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen in einer durchschnittlichen Breite von 6 m anzulegen (Arten gemäß Pflanzliste). Die Überbauung dieses als private Grünfläche festgesetzten Grünstreifens ist auch mit Nebenanlagen nicht erlaubt. Die Pflanzweite soll 1 m x 1 m betragen. Gebuchtete oder zerlappte Ränder sowie differenzierte Höhenlagen sind zu fördern.

**Textliche Festsetzungen durch Änderung des Bebauungsplans**

1.4. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung D sind die vorhandenen Gehölze und Bäume zu erhalten. Zusätzlich ist der Bestand mit standortgerechten Gehölzen und Bäumen zu ergänzen. Zu verwenden sind die Arten der Pflanzliste. Die Pflanzdichte sollte 1 m x 1 m betragen.

1.5. Bei der Anpflanzung von Bäumen darf vom in der Planzeichnung angegebenen Standort um 7,50 m (parallel zur Straßenbegrenzungslinie) abgewichen werden.

Verfahrensvermerke

**Vermerk über den Aufstellungsbeschluss**  
Die Gemeindevertretung als zuständiges Gremium der Gemeinde Kolkwitz hat am 13.04.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet.

Kolkwitz, 14.12.2023 (Siegel)



**Vermerk über den Abwägungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kolkwitz hat die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit am 14.12.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kolkwitz, 14.12.2023 (Siegel)



**Vermerk über den Satzungsbeschluss**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom Oktober 2023 wurde am 14.12.2023 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Kolkwitz als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Kolkwitz gebilligt.

Kolkwitz, 14.12.2023 (Siegel)



**Ausfertigungsvermerk**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom Oktober 2023 wird hiermit ausgefertigt.

Kolkwitz, 14.12.2023 (Siegel)

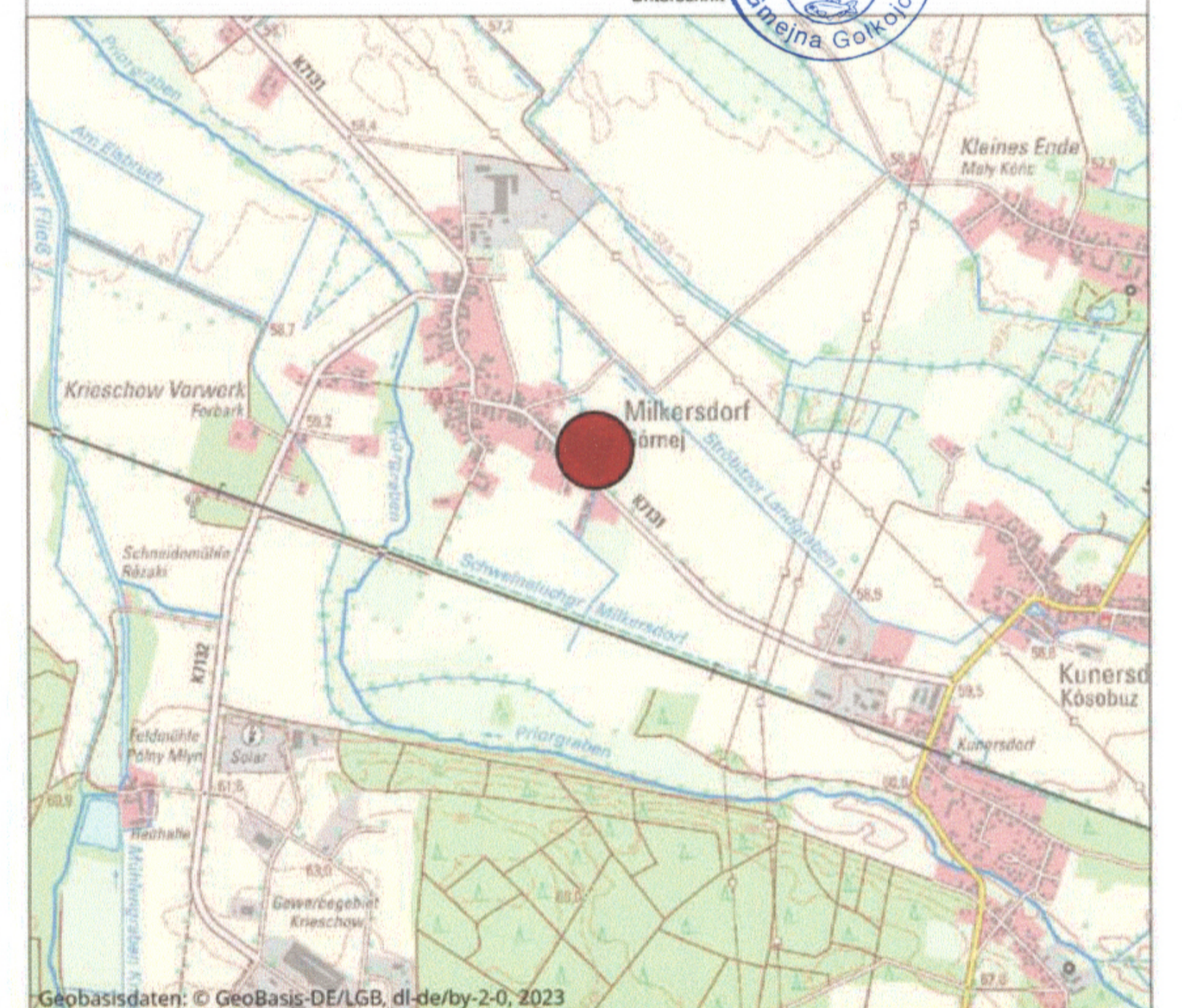


**Bekanntmachungsvermerk**

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der die Planzeichnung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.01.2024 im „Amtsblatt für die Gemeinde Kolkwitz“ Nr. 01/24 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist am 27.01.2024 in Kraft getreten.

Kolkwitz, 02.02.2024 (Siegel)



Gemeinde  
**Kolkwitz**  
OT Milkersdorf  
Bebauungsplan "Wohngebiet I"  
1. Änderung  
Satzung Fassung Oktober 2023

Gemeinde Kolkwitz

Berliner Straße  
03099 Kolkwitz

Planungsbüro  
**WOLFF**  
stadtplanung - architektur GbR

Bornasemestr. 18/19 03044 Cottbus  
Tel (0355) 70 04 57 Fax 70 04 90  
www.planungsbuero-wolff.de  
info@planungsbuero-wolff.de