Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geaendert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel I des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) unter Anwendung des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs– und Baurecht sowie zur Aenderung mietrechtlicher Vorschriften vom 17. Juni 1990 (BGBl. I S. 926) zuletzt geaendert durch Jahressteuergesetz vom 20.12.1996, sowie nach § 89 der Brandenburgischen Bauordnung vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126; GVBl. S. 404 vom 08.August 1994),

beschliesst die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Kolkwitz fuer das

"Wohngebiet Milkersdorf".

Damit sind die nachfolgenden Festsetzungen fuer den Geltungsbereich des Bebauungsplan massgeblich.

Textliche Festsetzungen

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

1.1. Auf den Grundstuecken im Geltungsbereich der Satzung sind die im § 4 BauNVO ("Allgemeines Wohngebiet") unter Abs. 2 aufgefuehrten Nutzungen allgemein zulaessig. (gem. § 1 Abs. 3 BauNVO)

1.2. Im gesamten Geltungsbereich der Satzung sind Tankstellen, Anlagen fuer Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe unzulaessig. (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 – Grundflaechenzahl nicht ueberschritten werden.
Stellplaetze, Garagen, versiegelte Freiflaechen
und Zufahrten sind Bestandteil der Grundflaechenzahl.

2.2. Die Firsthoehe wird auf max. 10, 84m ueber 58,45 NN festgesetzt.

2.3. Die Errichtung von Stellplaetze und Garagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulaessig.

3. Sonstige Festsetzungen

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

3.2. Die notwendigen Stellplaetze, die sich aus der Wohn– und sonstigen Nutzung gem. BbgBO ergeben, sind vollstaendig auf den privaten Grundstuecken nachzuweisen.

Oertliche Bauvorschriften

1. Gebaeude

1.1. Im Geltungsbereich der Satzung sind fuer die Hauptgebaeude nur steil geneigte Daecher, mit einer Dachneigung zwischen 35 und 45 Grad zulaessig.

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

1.3. Fuer Fassadenoberflaechen 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. Freiflaechen/ Einfriedungen

2.1. Zur Strasse koennen Einfriedungen als Holz–, Metallzaun oder als Hecke errichtet werden. Ihre Hoehe darf 1,20m nicht ueberschreiten. In allen anderen Bereichen sind Einfriedungen mit einer max. Hoehe von 1,50 m, jedoch nicht als Mauer zulaessig.

2.2. Toreinfahrten der Grundstuecke 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 unzulaessig. (Gem. § 13 und § 89 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 8 BbgBO)

3.2. Werbeanlagen sind am Ort der Leistung anzubringen und duerfen das Erdgeschoss der Gebaeude nicht ueberragen. Ihre Flaeche darf nicht mehr als 5 v.H. der jeweiligen Fassadenflaeche bzw. 1,5 m2 betragen. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulaessig. (gem. § 89 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 8 BbgBO)

Gruenordnerische Festsetzungen

1. Flaechen fuer Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

1.1. Schweineluggraben (A)

Die vorhandenen Vegetationsbestaende sind zu schuetzen. Die Ausformung des heranwachsenden Eschenjungwuchses ist durch das Entnehmen abgestorbener Baeume etc. zu foerdern.
Es ist ein Randsaum freizuhalten, um die Selbsteinbuergerung und den Aufbau einer vorgelagerten Krautschicht zu foerdern oder durch Initialsaat zu entwickeln.
Die auf dem
ueberplanten Gebiet befindlichen Gehoelze unterliegen der Pflanzbindung (Bestandsschutz).

1.2. Aufweitungszonen (B)

Von den Gehoelzbestaenden des Schweineluggrabens ist durch die Bebauung der erforderliche Abstand fuer Neuanpflanzungen einzuhalten.
Es sind Flurgehoelzgruppen mit
heimischen Strauechern und Baeumen anzulegen, Stieleichen sind vorrangig zu pflanzen. (siehe Pflanzliste)
Gebuchtete oder zerlappte Raender sowie differenzierte Hoehenausbildungen sind hinsichtlich der optischen oekologischen Vielfalt zu foerdern.

1.3. Flurgehoelzriegel parallel zur Dorfstrasse (Schlossstrasse) (C)

Es ist eine Flurgehoelzhecke mit standortgerechten Strauechern und Baeumen in einer durchschnittlichen Breite von 6m anzulegen (entsprechend Pflanzliste in der Begruendung Punkt 4.6.)
Die Ueberbauung dieses als private Gruenflaeche festgesetzten Gruenstreifens ist auch mit Nebenanlagen nicht erlaubt.
Die Pflanzweite sollte 1 x 1 m betragen, gebuchtete und
zerlappte Raender sowie differenzierte Hoehenlagen sind zu foerdern.

ZEICHENERKLAERUNG

Festsetzungen / Hinweise

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

vorh. Bebauung

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

		WA	I
GRZ	Grundflaechenzahl	0,4	0,6
GFZ	Geschossflaechenzahl		
I	Zahl der Vollgeschosse als Hoechstgrenze	O	SD
SD	Satteldach Die Dacheindeigung der Wohngebaeude wird mit 35–45 Grad festgelegt		

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ED — nur Einzel– und Doppelhaeuser

E — nur Einzelhaeuser

O — offene Bauweise

Baugrenze

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

Verkehrsflaeche

Strassenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein– und Ausfahrt

Planungen zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhaltung Baeume

Anpflanzen Baeume

Erhaltung sonstige Bepflanzung

Erhaltung Strauecher

oeffentliche Gruenflaechen

Erhaltung von Baeumen, Strauechern

private Gruenflaechen

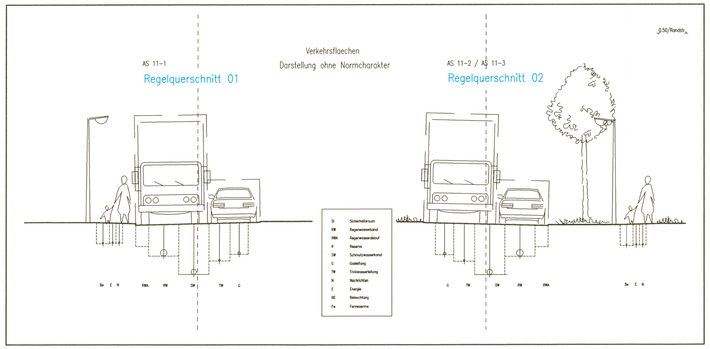
Sonstige Planzeichen

Grenze des raeumlichen Geltungsbereiches

Grundstuecksgrenze neu

Trafostation

⊕ 58,45 m ueber NN — Festpunkt



UEBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des Par. 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht fuer den Geltungsbereich des Bebaungsplanes dem Stand vom August 1997.

10.09.97
Ort, Datum, Siegelabdruck

Unterschrift

Wiederaufnahme des Verfahrens

2.1. Die fruehzeitige Buergerbeteiligung wurde im Rahmen der Auslegung gemaess § 2 Abs. 3 BauGB-Massnahmen© (veroeffentlicht am 25.01.97 im Amtsblatt der Gemeinde Kolkwitz) durchgefuehrt. Die Auslegung erfolgte vom 11.02.97 bis einschliesslich 25.02.97

Kolkwitz,den 16.01.1998
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift

2.2. Die von der Planung berueHrten Traeger oeffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.01.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kolkwitz, den 16.01.1998
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift

2.3. Die Gemeindevertretung hat am 11.03.1997 den 3.Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Maerz 1997 mit seiner Begruendung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kolkwitz,den 16.01.1998
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift

2.4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von Maerz 1997, bestehend aus dem Planteil mit Zeichenerklaerung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), den oertlichen Bauvorschriften (Teil C) und den Gruenordnerischen Festsetzungen (Teil D) sowie der Begruendung (Teil E) und dem Gruenordnungsplan (Teil F), hat in der Zeit vom 09.04.97 bis 09.05.1997 waehrend folgender Zeiten:

Mo/Mi/Do.	7.00 – 15.00 Uhr
Di.	7.00 – 18.00 Uhr
Fr.	7.00 – 12.00 Uhr oeffentlich ausgelegen.

Die oeffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen waehrend der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden koennen und das Gelegenheit zur Eroerterung besteht, im Amtsblatt am 29. Maerz ortsueblich bekanntgemacht worden.
Die Traeger oeffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09. und 11.04.1997 ueber die Offenlegung informiert.

Kolkwitz,den 16.01.1998
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift

2.5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Buerger sowie die Stellungnahmen der Traeger oeffentlicher Belange am 05.08.1997 geprueft. Der Bebauungsplan in der Fassung vom Maerz 1997 wurde daraufhin geaendert. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kolkwitz,den 16.01.1998
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift

2.6. Der Bebauungsplan in der Fassung von August 1997, bestehend aus dem Planteil mit Zeichenerklaerung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), den oertlichen Bauvorschriften (Teil C) und den Gruenordnerischen Festsetzungen (Teil D) sowie der Begruendung (Teil E) und dem Gruenordnungsplan (Teil F), wurden am 05.08.1997 als Satzung beschlossen. Die Begruendung (Teil E) mit dem Gruenordnungsplan (Teil F) wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.08.1997 gebilligt

Kolkwitz,den 16.01.1998
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift

2.7. Aufgrund von Bedenken der Genehmigungsbehoerde hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde das Satzungsdokument ueberarbeitet. Die Satzungsaenderung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 4.11.97 gebilligt.

Kolkwitz,den 16.01.1998
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20. 02. 1992. Die ortsuebliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang im Gemeindebüro vom 26. 06. 1992 bis einschließlich 28. 06. 1992 erfolgt.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 246 a Abs. 2 BauGB beteiligt worden.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30. 07. 1992 in einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung durchgeführt worden.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14. 10. 1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 09. 10. 1992 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 21. 10. 1992 bis einschließlich zum 23. 11. 1992 während folgender Zeiten: Montag 10.00 Uhr bis 18.00 Uhr/ Freitag 10.00 Uhr bis 22.00 Uhr/ Sonntag 18.00 Uhr bis 21.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12. 10. 1992 in der Zeit vom 12. 10. 1992 bis zum 23. 11. 1992 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Der katasteramtliche Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20. 01./ 15. 11. 1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15. 11. 1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 15. 11. 1993 gebilligt.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

2.8. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von Oktober 1997 bestehend aus dem Planteil mit Zeichenerklaerung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), den oertlichen Bauvorschriften (Teil C) und den Gruenordnerischen Festsetzungen (Teil D), sowie die Begruendung (Teil E) und dem Gruenordnungsplan (Teil F) haben in der Zeit vom 4.11.97 bis 23.12.1997 waehrend folgender Zeiten:

Mo/Mi/Do.	7.00 – 15.00 Uhr
Di.	7.00 – 18.00 Uhr
Fr.	7.00 – 12.00 Uhr oeffentlich ausgelegen.

Die oeffentliche Auslegung des gesamtenten Satzungsdokumentes einschliesslich Begruendung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen waehrend der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden koennen und das Gelegenheit zur Eroerterung besteht, im Amtsblatt am 25.10.1997 ortsueblich bekanntgemacht. Die betroffenen Traeger oeffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.11.97 zur Stellungnahme aufgefordert.

Kolkwitz,den 16.01.1998
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift

2.9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Buerger sowie die Stellungnahmen der Traeger oeffentlicher Belange am 9.12.97 geprueft. Der Bebauungsplan in der Fassung vom Aug. 1997 wurde daraufhin geaendert. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kolkwitz,den 16.01.1998
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift

2.10. Der Bebauungsplan in der Fassung von Nov. 1997 bestehend aus dem Planteil mit Zeichenerklaerung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), den oertlichen Bauvorschriften (Teil C) und den Gruenordnerischen Festsetzungen (Teil D), sowie die Begruendung (Teil E) wurden am 09.12. 1997 als Satzung beschlossen. Die Begruendung (Teil E) mit dem Gruenordnungsplan (Teil F) wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.08.1997 gebilligt.

Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift

3. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 9.12. 1997 bestehend aus dem Planteil mit Zeichenerklaerung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), den oertlichen Bauvorschriften (Teil C) und den Gruenordnerischen Festsetzungen (Teil D) wurden mit Verfuegung der hoeheren Verwaltungsbehoerde vom 17.3.98 mit/ ohne Massgaben und Auflagen erteilt.

Guben 17.3.98
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift

3.1. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgenderden Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfuellt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfuegung der hoeheren Verwaltungsbehoerde vom ..... bestaetigt.

Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift

3.2. Der Bebauungsplan in der Fassung vom Nov. 1997, bestehend aus dem Planteil mit Zeichenerklaerung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), den oertlichen Bauvorschriften (Teil C) und den Gruenordnerischen Festsetzungen (Teil D), wird hiermit ausgefertigt.

Kolkwitz 16.04.98
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift

3.3. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer waehrend der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und ueber den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 07.05.98 im Amtsblatt ortsueblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften und von Maengeln der Abwaegung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiterer auf Fristlgkeit und Erloschen von Entschaedigungsansprueachen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 07.05.1998 in Kraft getreten.

Kolkwitz 20.10.1998
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift

GEMEINDE KOLKWITZ

Planart: **BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET I OT MILKERSDORF**

M 1/500

Planteil:	Satzung	Bestandteile	Teil A Planteil und Zeichenerklaerung Teil B Textliche Festsetzungen Teil C Oertliche Festsetzungen Teil D Gruenordnerische Festsetzungen
		beigefuegt	Teil E Begruendung Teil F Gruenordnungsplan

Verwaltung: Gemeinde Kolkwitz, Bauamt, Berliner Str. 19, 03099 Kolkwitz

Vorhabenstraeger: Gemeinde Kolkwitz, Berliner Str. 19, 03099 Kolkwitz

Planverfasser: ARCUS Bauplanungsgesellschaft mbH Cottbus

Planer: Dipl.–Ing. Sabine Wagner, Architektin BAK

Ueberarbeitung: INGBA Ingenieurgesellschaft mbH Cottbus

Erschliessungsplanung: INGBA Ingenieurgesellschaft mbH Cottbus, Wilhelm–Kuelz–Str. 30, 03046 Cottbus

Stand: November 1997