

B E G R Ü N D U N G

zum Vorhaben- und Erschließungsplan

"Zahsow Nord"

Gemeinde	Kolkwitz
Ortsteil	Zahsow
Landkreis	Spree-Neiße
Land	Brandenburg

Investor und Träger:

W i F C o    Wirtschafts-  
und Finanzconsulting GmbH  
Bauträgergesellschaft

Str. der Jugend 48

03050 C O T T B U S

Telefon    0355 - 472500  
Telefax    0355 - 472500

Cottbus, im November 1993

## I. LAGE UND RAUMBEZIEHUNG:

Der Ortsteil Zahsow ist ein vorwiegend landwirtschaftlich strukturiertes Teil der Gemeinde Kolkwitz im Spree-Neiße-Kreis.

Der Ortskern ist beiderseits straßenbegleitend bebaut. Die bestehende Bebauung reicht bis zu einer Tiefe von ca. 200 m und besteht vorwiegend aus einem oder mehreren Hauptgebäuden mit Hof und Gartenfläche sowie Nebengebäuden, die oftmals entgegengesetzt zum Hauptgebäude angeordnet sind. Im Zuge des steigenden Wohnungsbedarfs und der abnehmenden Landwirtschaft wurden einige Nebengebäude von Schuppen und Ställen zu Wohnraum umgewandelt, sodaß sich eine straßenbegleitende, versetzte Bebauung mit einer Bebauungstiefe von max. 200 m ergibt.

Die Anbindung an die benachbarten Kreisstadt Cottbus und die Großgemeinde Kolkwitz ist gegeben.

Der geplante Neubaubereich liegt im Norden des Ortskerns Zahsow und grenzt unmittelbar an die bestehende Ortsrandbebauung an. Nördlich des Planungsgebietes befinden sich einige freistehende Häuser, die ein Zersiedlungselement darstellen.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist relativ günstig und ermöglicht insbesondere eine schnelle Anbindung an die Stadt Cottbus.

## II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG:

Für die Gemeinde Kolkwitz wird derzeit ein Flächennutzungsplan erstellt.

Der Flächennutzungsplan befindet sich im Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Bereich des Planungsgebietes ist im Flächennutzungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" enthalten.

Mit den Ausweisungen soll kurzfristig ein dringend notwendiger Baulandbedarf sichergestellt werden.

Die Realisierung ist in einem Abschnitt vorgesehen.

Der Plan im Anhang der Begründung zeigt den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans auf.

III. HINWEISE ZUR PLANUNG:

Die Realisierung der Bebauung und Erschließung des nördlichen Bereiches erfolgt durch einen privaten Projektentwickler. Die Erschließungsmodalitäten werden zwischen der Gemeinde Kolkwitz und dem Projektentwickler vertraglich geregelt.

Es ist eine Bauweise mit Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern in Form von Eigentumswohnungen vorgesehen.

Als Höchstgrenze sind Gebäude mit einem Vollgeschoß und 2 ausgebauten Dachgeschoßen (1. DG mit Kniestock) geplant.

IV. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG:

Das Neubaugebiet wird an die bestehende Straße nach Gulben angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt über Hofzufahrtsstraßen mit Wendemöglichkeiten im Hof.

Die Hofzufahrtsstraßen werden in einer Kombination aus Pflaster und Rasengittersteinen angelegt. Eine seitliche Bepflanzung mit Büschen ist vorgesehen.

V. GELÄNDE UND BODENVERHÄLTNISSE:

Der gesamte Planungsbereich ist nahezu eben. Ein Gutachten über Baugrund- und Gründungsverhältnisse wurde nicht erstellt. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, daß der Grundwasserspiegel relativ hoch liegt, weshalb auf eine Unterkellerung der Häuser verzichtet wird.

VI. GRÜNORDNUNG:

Ausreichende private Grünflächen sind in der Planung berücksichtigt. Grünordnerische Festsetzungen werden im Grünordnungsplan getroffen, der mit der unteren Naturschutzbehörde abgesimmt wird. Diese privaten Grünflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern landschaftsgärtnerisch anzulegen. Besonders sorgfältig sind die Randbereiche zur freien Landschaft hin einzugrünen.

VII. WASSERWIRTSCHAFT:

a) Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für die Gemeinde Zahsow ist abgeschlossen. Die Versorgung erfolgt zentral

Die Versorgung der ausgewiesenen Neubauf Flächen ist gesichert.

b) Abwasserbeseitigung

Zur Entwässerung der Gemeinde Zahsow ist der Anschluß an ein zentrales Abwassernetz vorgesehen. An dieses soll das Neubaugebiet angeschlossen werden. Da dieses Abwassernetz zum Zeitpunkt der Erstellung des Neubaugebietes noch nicht betriebsbereit ist, wird das Abwasser in einer unterirdisch anzulegenden abflußlosen Grube gesammelt und in der Kläranlage Cottbus entsorgt.

Eine Kanalplanung der Gemeinde Kolkwitz liegt bereits vor. Gemäß dieser Planung wird die Abwasserleitung direkt am Neubaugebiet vorbeiführen, sodaß der Anschluß zum gegebenen Zeitpunkt problemlos erfolgen kann.

c) Oberflächenversiegelung

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die privaten Stellplätze und öffentlichen Parkflächen versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Mineralbetondecke u. ä.).

d) Regenrückhaltung

Nahezu unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) ist soweit als möglich auf den jeweiligen Bauparzellen zu versickern.

Weitere Möglichkeiten der Rückhaltung unverschmutzten Niederschlagswassers ergeben sich durch die Anlage von Gartenteichen oder Zisternen zur Sammlung von Bewässerungswasser.

e) Grundwasserverhältnisse

Der Grundwasserstand liegt voraussichtlich bei 1,60 m unter Gelände. Da auf eine Unterkellerung der Häuser verzichtet wird, ist die Baumaßnahme ohne Einfluß auf den Grundwasserstand.

Falls erforderlich, werden entsprechende Vorkehrungen getroffen.

f) Müllbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen.

Die Abfälle werden auf einer geordneten Mülldeponie des Landkreises Cottbus entsorgt.

Für die Gemeinde ist keine eigene Mülldeponie mehr vorgesehen.

VIII. ELEKTRISCHE ENERGIE:

Die Versorgung des Gemeindegebietes Kolkwitz mit elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Spree-Schwarze Elster AG (ESSAG).

Gegenüber vom Neubaugebiet befindet sich eine Umspannstation. Falls erforderlich, werden notwendige Trafostationen müssen im Zuge des Verfahrens lagemäßig vom Energieträger festgelegt.

IX. FLÄCHENBILANZ:

Gesamtfläche des Planungsgebietes ca. 10.000 m<sup>2</sup>

---

davon entfallen auf

Hausgrundflächen Gesamt	ca. 1.200 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche Gesamt	ca. 400 m <sup>2</sup>
Stellplatzflächen Gesamt	ca. 300 m <sup>2</sup>
Grabenfläche	ca. 400 m <sup>2</sup>
Gartenflächen	ca. 7.700 m <sup>2</sup>

---

Die Realisierung ist in einem Bauabschnitt vorgesehen.

X. "TEXTILICHE UND PLANLICHE FESTSETZUNGEN" ZUM BEBAUUNGSPLAN:

0.1. BAUWEISE:

0.1.1. offen ( 22 Abs. 2 BauNVO) bei Einzel- und Mehrfamilienbebauung

0.2. FIRSTRICHTUNG:

0.2.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Gebäude.

0.3. EINFRIEDUNGEN:

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und in den Vorgärten sind nur zulässig in Form von Holzzäunen mit senkrechter Lattung. An Stelle dieser Holzeinfriedungen können dichtwachsende, winterharte Hecken vorgesehen werden. Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen darf 1,00 m über OK Gehweg nicht überschreiten.

Sockelmauern und Fundamente dürfen 0,20 m über OK Gelände nicht überschreiten.

Die seitlichen Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind auch als Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung und einer max. Höhe von 1,20 m über OK Gelände zulässig (freiwachsende Blüten-, Deck-, Zier- und Fruchtstreucher; keine Koniferen oder architektonisch geschnittene Hecken).

Müllbehälter sollen nach Möglichkeit im Gelände untergebracht werden. Ansonsten sollen diese in unmittelbarer Nähe in Verbindung mit der Einfriedung angeordnet werden.

0.4. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

0.4.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.  
Traufhöhe: mittlere Traufhöhe nicht über 2,75 m

0.4.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

0.4.3. Bei zusammengebauten Garagen müssen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet und der erstgebauten Nachbargarage angegliedert werden.

0.4.4. Garagen und Nebengebäude ( 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze/Garagen nachzuweisen.

0.4.5. Die Stellplätze von Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Mineralbetondecke u.ä.).

0.4.6. Wintergärten mit einer Bautiefe bis zu 3,0 m als untergeordnete Anbauten können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

0.5. GEBÄUDE:

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	32 - 48 Grad
Dachdeckung:	harte Deckung, Pfannen oder Biberschwanz, natur- bis ziegelrot oder schwarz
Dachgauben:	zulässig und erwünscht, wahlweise als stehende oder liegende Gauben. In der Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.
Kniestock:	gemessen ab OK Rohdecke bis UK Sparren max. 1,3 m.
Traufhöhe:	gemessen ab OK Gelände max. <del>6,0 m</del> 4,0 m
Firsthöhe:	gemessen ab OK Gelände max. 9,8 m.

Fassaden und Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk, weiß, pastellfarben oder in Holz auszuführen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig. Waagerechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fensterteilungen zulässig.

Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen, Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Fensterformate müssen zu mindest gleichgeneigte Diagonalen aufweisen. Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.

Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.

Alternative Energienutzung: Sonnenkollektoren sind zulässig; der Einbau in die Dachfläche hat so zu erfolgen, daß sie sich in Form, Farbe und Material ins Ortsbild einfügen.

Veranden und Wintergärten sind in fachmännischer Ausführung in Holz, Kunststoff oder eloxiertem Metall zu erstellen. Die Dachform und Art ist dem jeweiligen Baukörper anzupassen.

0.6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

0.6.1. WOHNBAUFLÄCHEN:

WA            Allgemeines Wohngebiet ( 4 BauNVO)

0.7. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (BauNVO vom 23.1.1990):

0.7.1. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:

als Höchstgrenze Erdgeschoß  
und ausgebautes DG  
GRZ = 0,2      GFZ = 0,3