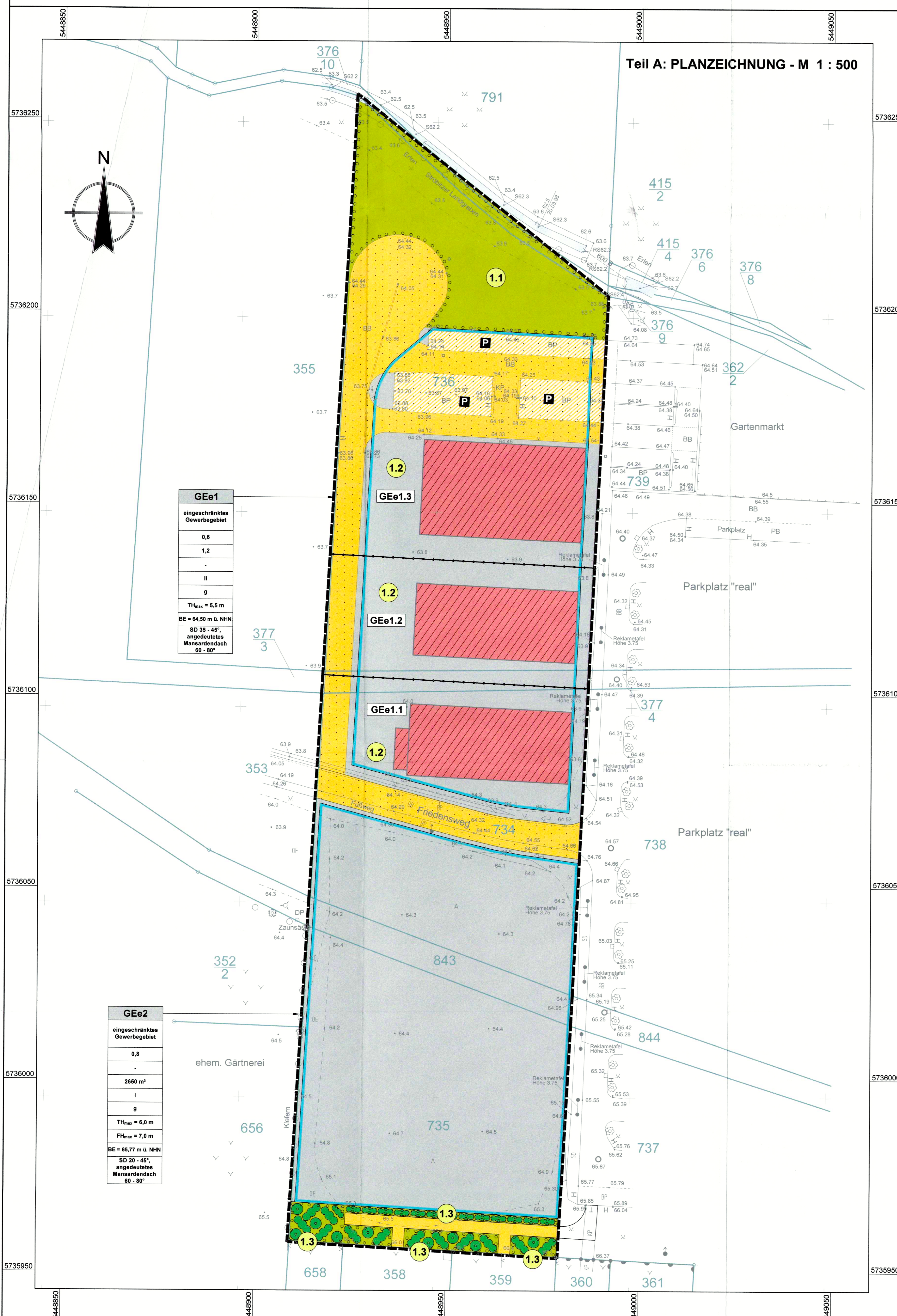


1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" im Ortsteil Kolkwitz



Teil A: PLANZEICHNUNG - M 1 : 500

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO
- GEE** eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.2 bis 1.5 und Nr. 4
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 - 20 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - GF Geschossfläche
 - II Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze
 - FH_{max} Maximale Firsthöhe bezogen auf Bezugsebene (BE in m ü. NHN)
 - TH_{max} maximale Traufhöhe bezogen auf Bezugsebene (BE in m ü. NHN)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO
- g geschlossene Bauweise
 - Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
- GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und Abs. 6 BauGB
- private Grünflächen Zweckbestimmung "Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen"
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzung von Bäumen
 - Anpflanzung von Sträuchern
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 16 (5) BauNVO
 - SD Satteldach
 - KWD Krüppelwalmdach
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, BESTANDSDARSTELLUNGEN
- 735 vorhandene Flurstücksgrenze
 - 735 vorhandene Flurstücknummer
 - vorhandene Gebäude, Weiternutzung
 - vorhandene Straßenverkehrsfläche
 - vorhandene Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: öffentliche Parkflächen
- DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
- Nutzungsschablone als Beispiel:
- | GEE | Nr. eingeschränktes Gewerbegebiet |
|--|-----------------------------------|
| eingeschränktes Gewerbegebiet | Art der baulichen Nutzung |
| 0,6 | Grundflächenzahl |
| 1,2 | Geschossflächenzahl |
| 2650 m² | Geschossfläche |
| II | max. Anzahl der Vollgeschosse |
| g | Bauweise |
| TH _{max} = 5,5 m | maximale Traufhöhe |
| FH _{max} = 7,0 m | maximale Firsthöhe |
| BE = 64,5 m ü. NHN | Bezugsebene |
| SD 35° - 45°
eingedecktes Mansardendach 69° - 89° | Dachform, Dachneigung |

TEIL B: TEXT

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 1 BauGB)
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §1, §§11-15 BauNVO)
- Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.
 - Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsfächern für den Endverbraucher entsprechend §8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1.1 nur mit einem Kernsortiment von Non-Food-Artikeln (Nicht-Lebensmittel) für Mode und Bekleidung zulässig.
 - Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsfächern für den Endverbraucher entsprechend §8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1.2 nur mit einem Kernsortiment von Non-Food-Artikeln (Nicht-Lebensmittel) des täglichen Bedarfs an Haushalts- und Drogerieartikeln zulässig.
 - Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsfächern für den Endverbraucher entsprechend §8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1.3 nur mit einem Kernsortiment von Food-Artikeln (Lebensmittelsortiment) und einem Randsortiment von Non-Food-Artikeln (Nicht-Lebensmittel) des täglichen Bedarfs zulässig.
 - Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsfächern für den Endverbraucher entsprechend §8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 2 nur mit folgendem Sortiment:
 - Baumaterialien
 - Trockenausbau / Innenausbau
 - Baumarktartikel aus den Bereichen Arbeitsschutz, Beleuchtung, Futtermittel / Tiermehring, Garten, Pflanzen, Haushaltswaren, Heizung / Sanitär, Holz, Innendecke, Kfz / Fahrrad, Schließ- und Befestigungstechnik, Werkzeug / Elektro
 zulässig. Die Summe aller zentralrelevanten Randsortimente (gem. Tab. 4 Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg LEP B-B) ist auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §16-20 BauNVO)
- Grundflächenzahl (GRZ) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE1 (GEE1.1, GEE1.2, GEE1.3) mit 0,6 und für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE2 mit 0,8 festgesetzt.
 - Geschossflächenzahl (GFZ) Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE1 (GEE1.1, GEE1.2, GEE1.3) mit 1,2 festgesetzt.
 - Geschossfläche (GF) Die max. Geschossfläche (GF) wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE2 mit 2650 m² festgesetzt.
 - Höhe der baulichen Anlagen Die max. Traufhöhe (TH_{max}) und Firsthöhe (FH_{max}) über OK Bezugsebene (BE) beträgt:

Bereich	OK Bezugsebene (BE) m ü. NHN	max. Traufhöhe (TH) über BE	max. Firsthöhe (FH) über BE in m
GEE1 (GEE1.1, GEE1.2, GEE1.3)	64,50	5,50 m	-
GEE2	65,77	6,00 m	7,00 m
- 2.5 Vollgeschosse Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE1 (GEE1.1, GEE1.2, GEE1.3) sind maximal II Vollgeschosse und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE2 maximal I Vollgeschoss zulässig.
3. BAUWEISE (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §22 Abs. 3 BauNVO)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE1 - GEE2) ist geschlossene Bauweise festgesetzt.
 - Gebäudevorsprünge innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind zulässig.
 - Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen (Vordächer, Vorsprünge, Treppen) um max. 1,5 m überschritten werden, wenn Folgendes eingehalten wird: Die Summe der untergeordneten Bauteile darf straßenseitig (Friedensweg, Straße Parkplatz real) nicht mehr als 1/2 der zur Straße gewandten Gebäudelänge betragen.
4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE1 und GEE2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.
5. PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN; MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Neupflanzung eines Gehölzstreifens im Norden des Plangebietes
 - Anpflanzung von 25 Stück Bäumen
 - Anpflanzung von 620 Stück Sträuchern
 - Baum- und Straucharten entsprechend Pflanzliste und nach Abstimmung mit unterer Naturschutzbehörde des Landkreises Spree - Neiße
 - Bepflanzung auf der Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE1
 - Anpflanzung von 16 Stück Bäumen
 - Anpflanzung von 880 Stück Sträuchern
 - Baum- und Straucharten entsprechend Pflanzliste und nach Abstimmung mit unterer Naturschutzbehörde des Landkreises Spree - Neiße
 - Neupflanzung eines dichten Gehölzstreifens im Süden des Plangebietes
 - Anpflanzung von 9 Stück Bäumen
 - Anpflanzung von 377 Stück Sträuchern
 - Baum- und Straucharten entsprechend Pflanzliste und nach Abstimmung mit unterer Naturschutzbehörde des Landkreises Spree - Neiße
 - Pflanzliste

Bäume:	Sträucher:
Acer platanoides	Haselnuß
Alnus glutinosa	Roter Hartriegel
Betula pendula	Eingriffiger Weißdorn
Carpinus betulus	Rote Heckenkirsche
Fraxinus excelsior	Traubenkirsche
Quercus robur	Schwarze Johannisbeere
Sorbus aucuparia	Hundsrose
Tilia cordata	Brombeere
Ulmus carpinifolia	Himbeere
	Salweide
	Schwarzer Holunder
	Gewöhnlicher Schneeball
 - Pflanzqualität
 - Bäume: H, 3xv., mDB, STU 14 - 18 cm
 - Sträucher: vSt, oB, 3 - 4Tr., Höhe 80 - 100 cm, Ausl. 2J, ob, Höhe 60-100 cm

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. BbgBO)

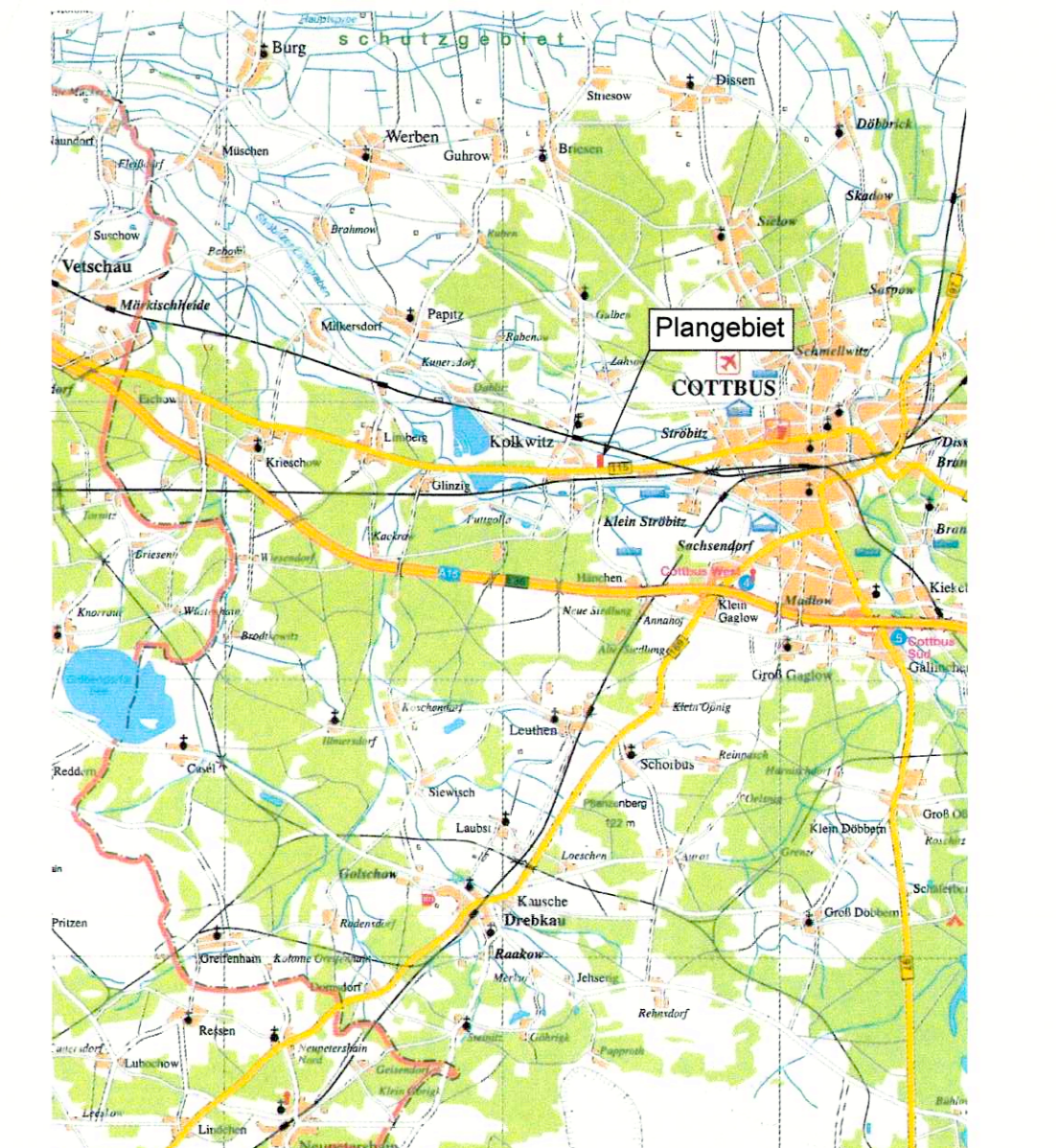
1. DACHFORM, DACHNEIGUNG
- Satteldach 35° - 45° - GEE1
 - Satteldach 20° - 45° - GEE2
 - Flachdach mit angegedeutetem Mansardendach 60° - 80° - GEE1 und GEE2
2. BAUMATERIALIEN, FASSADENGESTALTUNG
- Die Gebäude sind mit einer Putzfassade oder einer gestrichenen Fassade auszuführen.
 - Materialkombinationen mit Holz, Stahl und unverspiegelt Glas sind zulässig.
 - Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien, wie Fliesen und Kunststoffe, an Gebäuden und baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
 - Die Farbgebung der Fassade hat in der Hauptfarbe "Weiß" zu erfolgen. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das Verkaufsgewächshaus des Gartencenters im Gebiet GEE2.
 - Dachflächen (Satteldach, angegedeutetes Mansardendach) von Haupt- und Nebengebäuden sind in Hartendeckung in der Farbe "Rot" auszubilden. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das Verkaufsgewächshaus des Gartencenters im Gebiet GEE2.
 - Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dieses gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude.
3. WERBEANLAGEN
- Das Anbringen von Werbeanlagen ist nur zulässig an der Stelle der Leistung innerhalb des Grundstückes.
4. EINFRIEDUNGEN
- Gebiet GEE1 - Als Einfriedungen sind nur Zäune und Hecken bis max. 1,2 m Höhe zulässig.
 - Gebiet GEE2 - Als Einfriedungen sind nur Zäune und Hecken bis max. 3,0 m Höhe zulässig.
- III. HINWEISE
1. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 BauGB) Außerhalb des Plangebietes
- Bepflanzung auf dem Gelände des SB - Warenhauses "real"
 - Anpflanzung von 6 Stück Bäumen
 - Baum- und Straucharten entsprechend Pflanzliste und nach Abstimmung mit "Unterer Naturschutzbehörde" des Landkreises Spree - Neiße
2. BAUFELDFREIMACHUNG
- Die Baufeldfreimachung für Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist außerhalb der Bruttzeit von Brutvögeln (1. März bis 30. September) durchzuführen.
- RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
 - Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 406)
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 17. September 2008 (BGBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Brandenburgischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
 - Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I Nr. 28)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)
 - Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - BbgUVPG) vom 10. Juli 2002 (GVBl. I S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I S. 39)
 - Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Teil I S. 215)
- VERFAHRENSVERMERKE
- 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 neuen Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Cottbus, den 16.10.2013 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 - Die Gemeindevertretung Kolkwitz hat am 13.08.2013 die Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" im Ortsteil Kolkwitz beschlossen.

Kolkwitz, den 17.10.2013 Der Bürgermeister
 - Die Satzung ist hiermit ausgefertigt.

Kolkwitz, den 17.10.2013 Vorsitzender der Gemeindevertretung Der Bürgermeister
 - Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt Nr. 20 vom 22.10.13 in Kraft gesetzt. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist am 22.10.13 in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der diese 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seine dazugehörigen Bestandteile während der Dienstzeit 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 und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß §44, Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB ist hingewiesen worden.

Kolkwitz, den 30.10.2013 Der Bürgermeister



Höhenbezug: DHHN 92 Lagebezug: 42 / 83

Index	Datum	Name	Änderung

Bauherr:	Gemeinde Kolkwitz Berliner Straße 19 03099 Kolkwitz	Zeichner:	Heilig
Planung:	Ingenieurbüro PROKON Beratung und Bauplanung GmbH, Gewerbeparkstraße 19 03099 Kolkwitz, Tel. 0355 49484 - 0 / Fax 0355 4948 - 909	Bearbeiter:	Hagen
Vorhaben:	1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" im Ortsteil Kolkwitz	Projektleiter:	Höhne
Benennung:	Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen	Phase:	B - Plan
Verf.-Nr.:	13 1908 00	Maßstab:	1 : 500
		Urtage:	1
		NHN:	
		Blatt-Nr.:	