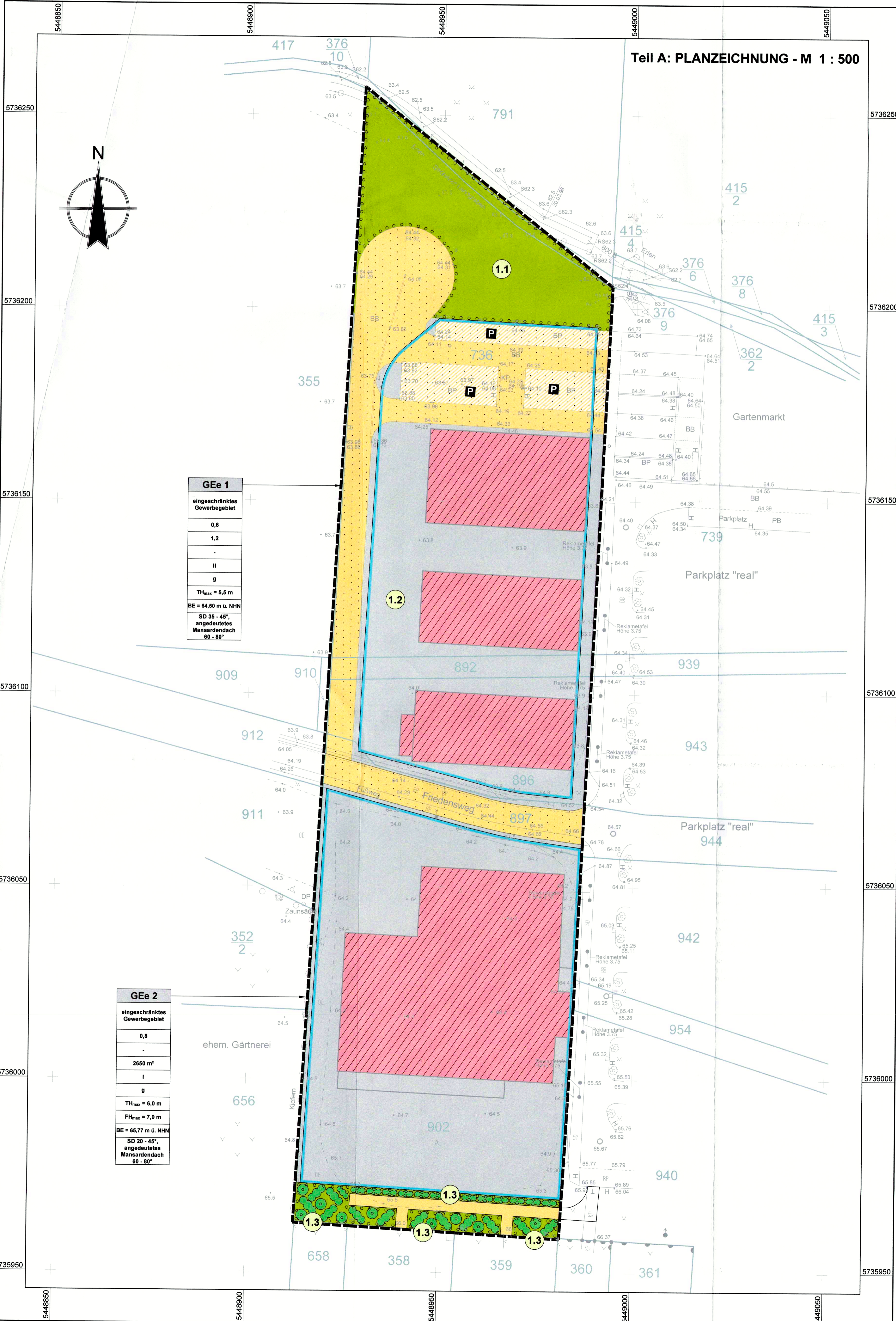


2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" im Ortsteil Kolkwitz



Teil A: PLANZEICHNUNG - M 1 : 500

GEe 1
eingeschränktes Gewerbegebiet

0,8
1,2
-
II
g
TH _{max} = 5,5 m
BE = 64,50 m ü. NNH
SD 35 - 45°, angegedultes Mansardendach 60 - 80°

GEe 2
eingeschränktes Gewerbegebiet

0,8
1,2
2650 m²
I
g
TH _{max} = 6,0 m
FH _{max} = 7,0 m
BE = 65,77 m ü. NNH
SD 20 - 45°, angegedultes Mansardendach 60 - 80°

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO
GEe eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 - 20 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - GF Geschossfläche
 - II Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze
 - TH_{max} Maximale Firsthöhe bezogen auf Bezugsebene (BE in m ü. NNH)
 - FH_{max} maximale Traufhöhe bezogen auf Bezugsebene (BE in m ü. NNH)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO
- g geschlossene Bauweise
 - Bauweise
- VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
- GRÜNLÄCHEN 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
- SD Satteldach
- KWD Krüppelwalmdach

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, BESTANDSDARSTELLUNGEN

- 735 vorhandene Flurstücksgrenze
- 735 vorhandene Flurstücknummer
- vorhandene Gebäude, Weiternutzung
- vorhandene Straßenverkefäcne
- vorhandene Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: öffentliche Parkflächen

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

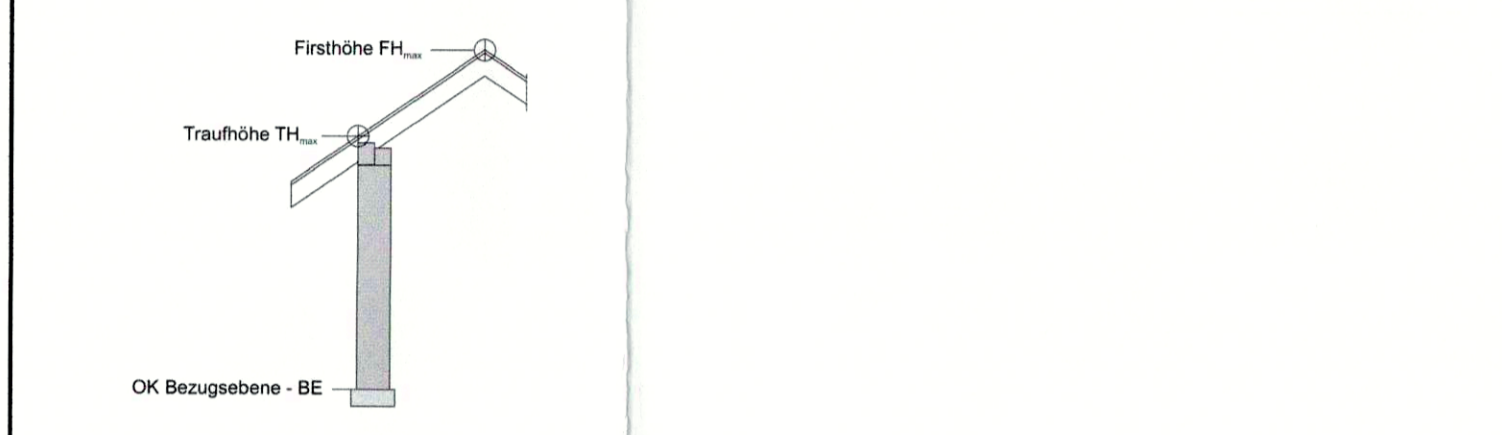
Nutzungsschablone als Beispiel:

GEe	Nr. eingeschränktes Gewerbegebiet
eingeschränktes Gewerbegebiet	Art der baulichen Nutzung
0,8	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. NNH	Bezugsebene
SD 35 - 45°, angegedultes Mansardendach 60 - 80°	Dachform, Dachneigung

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 1 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 11-15 BauNVO)
- 1.1 Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.
- 1.2 Im GEe 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment von Non-Food-Artikeln - für Mode wie Bekleidung, Schuh-, Sport- und Freizeitbekleidung - von Haushalts- und Dekorationsartikeln sowie Artikeln des täglichen Bedarfs - von Drogerieartikeln (Drogeriemarkt) zulässig.
- 1.3 Im GEe 1 sind Lebensmittel nur als Randsortiment mit max. 10% im Bezug zur jeweiligen Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes zulässig.
- 1.4 Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Endverbraucher entsprechend §9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 nur mit folgendem Sortiment - Baustoffe aus den Bereichen Außenanlagen, Bedachung, Brennstoffe, Rohbau, Tiefbau, Trockenbau / Innenausbau - Baumarktartikel aus den Bereichen Arbeitsschutz, Beleuchtung, Futtermittel / Tiermehrfahrung, Garten, Pflanzen, Haushaltswaren, Heizung / Sanitär, Holz, Innendeko, Kfz / Fahrrad, Schließ- und Befestigungstechnik, Werkzeug / Elektro zulässig. Die Summe aller zentrenrelevanten 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)
- 2.1 Grundflächenzahl Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 1 mit 0,6 und für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 2 mit 0,8 festgesetzt.
- 2.2 Geschossflächenzahl Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 1 mit 1,2 festgesetzt.
- 2.3 Geschossfläche Die max. Geschossfläche (GF) wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 2 mit 2650 m² festgesetzt.
- 2.4 Höhe der baulichen Anlagen Die max. Traufhöhe (TH_{max}) und Firsthöhe (FH_{max}) über OK Bezugsebene (BE) beträgt



Bereich	OK Bezugsebene (BE) max./min.	max. Traufhöhe (TH) über BE	max. Firsthöhe (FH) über BE in m
GEe 1	64,50	5,50 m	-
GEe 2	65,77	6,00 m	7,00 m

2.5 Vollgeschosse Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 sind maximal II Vollgeschosse und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 maximal I Vollgeschoss zulässig.

3. BAUWEISE (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §22 Abs. 3 BauNVO)

- 3.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe 1 - GEe 2) ist geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Gebäudevorsprünge innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind zulässig.
- 3.3 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 1/3 der zur Straße gewandten Gebäudelänge betragen.

4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 und GEe 2 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)

5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Neupflanzung eines Gehölzstreifens im Norden des Plangebietes
- 1.1 Anpflanzung von 25 Stück Bäumen
 - Anpflanzung von 620 Stück Sträuchern
 - Baum- und Sträucharten entsprechend Pflanzliste und nach Abstimmung mit unterer Naturschutzbehörde des Landkreises Spree - Neiße
- Bepflanzung auf der Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe 1
- 1.2 Anpflanzung von 16 Stück Bäumen
 - Anpflanzung von 880 Stück Sträuchern
 - Baum- und Sträucharten entsprechend Pflanzliste und nach Abstimmung mit unterer Naturschutzbehörde des Landkreises Spree - Neiße
- Neupflanzung eines dichten Gehölzstreifens im Süden des Plangebietes
- 1.3 Anpflanzung von 9 Stück Bäumen
 - Anpflanzung von 377 Stück Sträuchern
 - Baum- und Sträucharten entsprechend Pflanzliste und nach Abstimmung mit unterer Naturschutzbehörde des Landkreises Spree - Neiße

5.2 Pflanzliste

Bäume:

Acer platanoides	-	Spitz - Ahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarz - Erle
Betula pendula	-	Sand - Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus robur	-	Stiel - Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winter - Linde
Ulmus carpinifolia	-	Feld - Ulme

Sträucher:

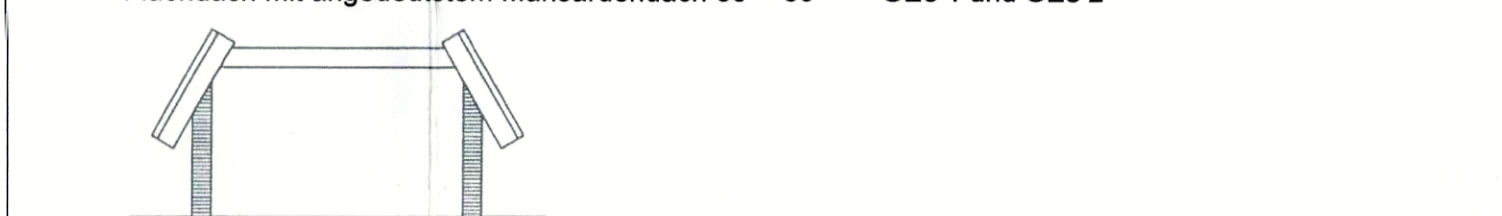
Corylus avellana	-	Haselnuss
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	-	Hundsrose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Rubus idaeus	-	Himbeere
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

5.3 Pflanzqualität

- Bäume:** H, 3vx, mDB, StU 14 - 16 cm
- Sträucher:** vStr, 0B, 3 - 4Tr., Höhe 60 - 100 cm
Ausl. 2J, 0B, Höhe 60-100 cm

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

1. DACHFORM, DACHNEIGUNG
- Satteldach 35° - 45° - GEe 1
 - Satteldach 20° - 45° - GEe 2
 - Flachdach mit angegedultem Mansardendach 60° - 80° - GEe 1 und GEe 2



2. BAUMATERIALIEN, FASSADENGESTALTUNG

- Die Gebäude sind mit einer Putzfassade oder einer gestrichenen Fassade auszuführen.
 - Materialkombinationen mit Holz, Stahl und unverspiegeltem 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 GEe 2.
 - Dachflächen (Satteldach, angegedultes Mansardendach) von Haupt- und Nebengebäuden sind in Farbe in der Farbe "Rot" auszubilden. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das Verkaufsgewächshaus des Gartencenters im Gebiet GEe 2.
 - 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 Stätte der Leistung innerhalb des Grundstückes.
4. EINFRIEDUNGEN
- Gebiet GEe 1 - Als Einfriedungen sind nur Zäune und Hecken bis max. 1,2 m Höhe zulässig.
 - Gebiet GEe 2 - Als Einfriedungen sind nur Zäune und Hecken bis max. 3,0 m Höhe zulässig.

III. HINWEISE

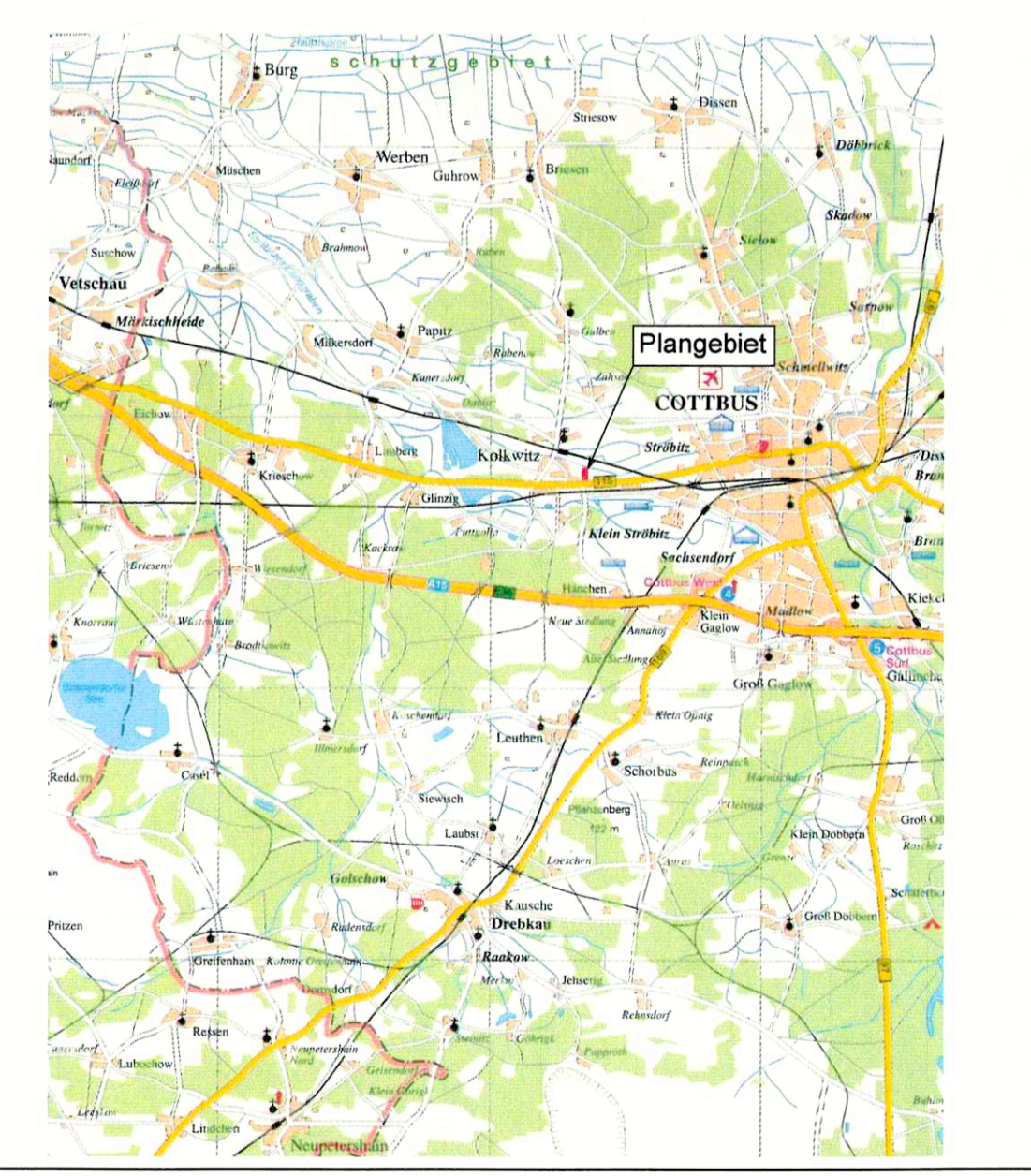
1. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 BauGB)
- Außerhalb des Plangebietes**
- Bepflanzung auf dem Gelände des SB - Warenhauses "real"
 - Anpflanzung von 8 Stück Bäumen
 - Anpflanzung von 600 Stück Sträuchern
 - Baum- und Sträucharten entsprechend Pflanzliste und nach Abstimmung mit "Unterer Naturschutzbehörde" des Landkreises Spree - Neiße
2. BAUFELDFREIMACHUNG
- Die Baufeldfreimachung für Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist außerhalb der Brutzelt von Brutvögeln (1. März bis 30. September) durchzuführen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2806) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung 1990 (Plan V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2018 (GVBl. I/16, [Nr. 14])
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist
- 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/02, [Nr. 07], S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 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

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kolkwitz hat am 20.02.2018 die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" im Ortsteil Kolkwitz als Satzung beschlossen.
- Kolkwitz, den 01.03.2018 Der Bürgermeister
2. Die Satzung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" im Ortsteil Kolkwitz, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgesetzt.
- Kolkwitz, den 01.03.2018 Vorsitzender der Gemeindevertretung Der Bürgermeister
3. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übergrauigkeit der neuen Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Cottbus, den 25. APR. 2018 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
4. Der Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung Kolkwitz vom 20.02.2018 für die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" im Ortsteil Kolkwitz wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Kolkwitz Nr. 04/2018 vom 28.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
- In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der die Satzung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" im Ortsteil Kolkwitz einschließlich der Begründung während der Dienzeit auf Dauer von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, gemäß §10, Abs. 3 BauGB benannt worden.
- Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen des §215, Abs. 1 BauGB und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß §44, Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wurde hingewiesen.
- Kolkwitz, den 28.04.2018 Der Bürgermeister



Höhenbezug: DHHN 92 Lagebezug: 42 / 83

Index	Datum	Name	Änderung
a			
b			
c			
d			
e			
f			

Bauherr:	Gemeinde Kolkwitz Berliner Straße 19 03099 Kolkwitz	Zeichner:	Hellwig
Planung:	Ingenieurbüro PROKON Beratung und Bauplanung GmbH, Gewerbeparkstraße 19 03099 Kolkwitz, Tel. 0355-49484 - 0 / Fax 0355-4948-909	Bearbeiter:	Hagen
Vorhaben:	2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" im Ortsteil Kolkwitz	Projektleiter:	Höhne
Benennung:	Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen	Phase:	B - Plan
Verf.-Nr.:	13 1808 01	Unterlage:	1
		Höhe:	
		Bau-Nr.:	
		HNH	