

Satzung der Gemeinde Kolkwitz über den vorzeitigen Bebauungsplan Wohngebiet „An der Hänchener Straße“

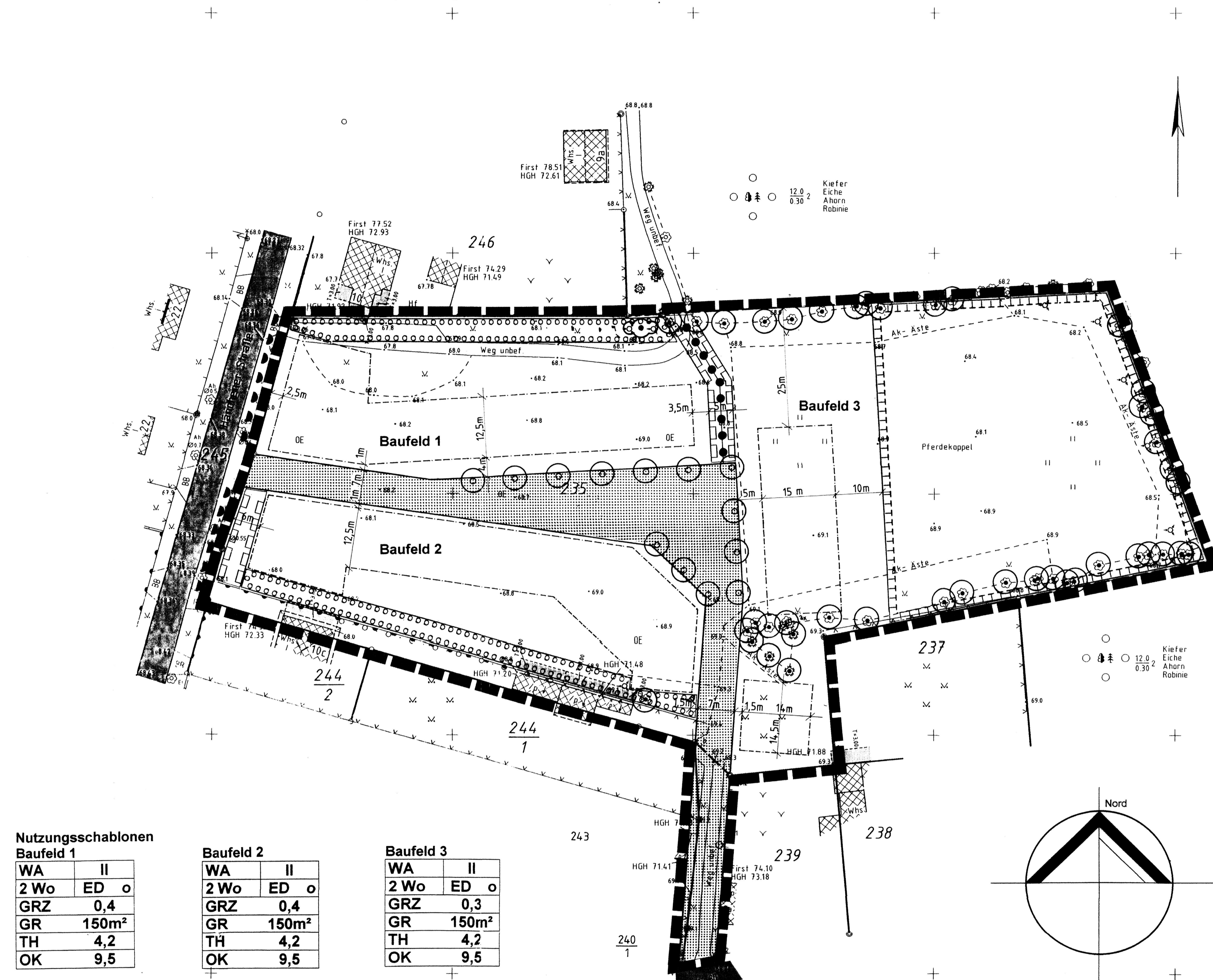
Aufgrund des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 665, 1122) i. V. m. dem Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17. Mai 1990 in der Bekanntmachung der Neufassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), sowie nach § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juni 1994 (Gesetz und Verordnungsblatt des Landes Brandenburg Teil I Nr. 12, S. 126) und nach § 7 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) vom 29. Juni 1992, beschließt die Gemeindevertretung den vorzeitigen Bebauungsplan Wohngebiet „An der Hänchener Straße“ in der Fassung vom November 1996 für das Gebiet, welches

- im Norden durch das Flurstück 246 und den Wald
- im Osten durch den Wald
- im Süden durch die Flurstücke 237, 239, 244/1 und 244/2
- im Westen durch die Hänchener Straße (L50)

begrenzt wird, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), den Ortslichen Bauvorschriften (Teil C) und den Grundrindnerischen Festsetzungen (Teil D), als Satzung.

Gemarkung Kolkwitz

Flur 3



Nutzungsschablonen

Baufeld 1		Baufeld 2		Baufeld 3	
WA	II	WA	II	WA	II
2 Wo	ED	2 Wo	ED	2 Wo	ED
GRZ	0,4	GRZ	0,4	GRZ	0,3
GR	150m ²	GR	150m ²	GR	150m ²
TH	4,2	TH	4,2	TH	4,2
OK	9,5	OK	9,5	OK	9,5

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden als Höchstzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - GRZ** Grundflächenzahl gem. § 16 BauNVO
 - GR** Grundfläche als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
 - TH** Traufhöhe als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
 - OK** Oberkante Gebäude als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl gem. § 16 BauNVO
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 BauNVO
 - Baugrenze** gem. § 23 BauNVO
 - o** offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
- Verkehrflächen und Anschluß (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - o** Straßenverkehrsfläche
 - o** Straßenbegrenzungslinie
 - o** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen hier: Strauchgruppe
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche hier: zugunsten der Versorgungsnetze und des zuständigen Bodenverbandes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- F** mind. Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

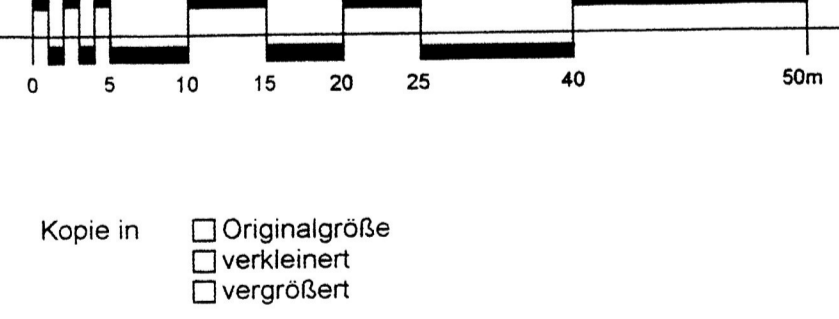
7. Darstellungen ohne Normencharakter

- Höhenangabe
- bestehende Flurstücksgrenze mit Bezeichnung des Flurstückes

Hinweis

Maßangaben in Meter

Originalmaßstab M 1:500



Kopie in Originalgröße verkleinert vergrößert

Grundlage amtlicher Lageplan vom Ingenieurbüro Schulz vom Juli 1996

Lagebezug 42/83 Höhenbezug NN Gesch. B. Nr. 96 21 091 5

Ort, Datum, Stempel

Ort, Datum, Stempel

Ort, Datum, Stempel

Vermessungsvermerke

- Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. 12. 1995. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom Juli 1996.
- Der katastermäßige Bestand am 05. 07. 1996 sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

A. Planenteil

B. Textliche Festsetzungen

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

B.1.2 Darüber hinaus sind im Plangebiet nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Gebietscharakter nicht widersprechen. (gem. § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)

B.1.3 Im gesamten Geltungsbereich der Satzung sind Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe unzulässig. (gem. § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)

B.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 B.2.1 Durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen darf die festgesetzte GRZ im Baufeld 3 nicht, und bei den Grundstücken in den Baufeldern 1 und 2 nur um 0,1 überschritten werden. (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)

B.2.2 Die zwingend festgesetzten Traufhöhen und Gebäudeoberkanten beziehen sich auf die Geländeoberfläche der öffentlichen Straßen-, bzw. Wegefläche im Bereich der Grundstückszufahrt. (gem. § 19 Abs. 1 BauNVO)

B.2.3 Überschreitungen der GRZ sowie der zulässigen Trauf- und Gebäudeoberkanten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie geringfügig sind und bei der Einhaltung unbeabsichtigte Härten entstehen würden. Die negativen Auswirkungen auf die Umwelt und das Ortsbild sind in diesen Fällen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Als geringfügig gelten Abweichungen von weniger als 5 v. H. von den festgesetzten Maßen für die GRZ, die TH und OK. (gem. § 19 Abs. 4 und § 18 Abs. 2 BauNVO)

B.3 Sonstige Festsetzungen
 B.3.1 Im gesamten Geltungsbereich der Satzung sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Hausgruppen sind unzulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

B.3.2 Die notwendigen Stellplätze, die sich aus der Wohn- und sonstigen Nutzung gem. BbgBO ergeben, sind vollständig auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 52 und 89 BbgBO)

B.3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, dürfen außerhalb der Baufenster aber nicht weiter als 30 m von der Straßeneingangsseite errichtet werden, wenn innerhalb der Baufenster ein Unerbringen nicht möglich ist. Grenzbebauung ist zulässig. (gem. § 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)

B.3.4 Auf der Fläche an der Landesstraße, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt ist, ist bis zur Errichtung einer zentralen Kanalisation, die Anlage einer unterirdischen Sammelgrube für das Wohngebiet und die angrenzenden Grundstücke zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 21 BauGB)

B.3.5 Die Fläche im Norden des Plangebietes, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt ist, dient der Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

B.3.6 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können im Baugrundstück als Ausnahme zugelassen werden, wenn von ihnen keine Beeinträchtigungen der zugelassenen Nutzung des Baugebietes ausgehen. Dies gilt ebenfalls für Anlagen für erneuerbare Energien. (gem. § 14 Abs. 2 BauNVO)

B.3.7 Auf den Wohngrundstücken, die unmittelbar an der Landesstraße grenzen, sind durch die Bauherren passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen, die geeignet sind, daß in den Aufenthaltsräumen die in der VDI 2719, Seite 12, Tabelle 6 aufgeführten Werte für die höchstzulässigen Innenerschallpegel von 30 db nachts und 35 db tags nicht überschritten werden. Die Aufenthaltsbereiche im Freiraum sind derart vor dem Verkehrslärm zu schützen, daß die in der DIN 18005, Beiblatt 1 zu Teil 1 aufgeführten Orientierungswerte von 55 db (A) tags und 45 db (A) nachts nicht überschritten werden. Das Einhalten der Forderungen ist mit dem Bauantrag oder der Bauanzeige nachzuweisen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

B.4 Hinweis

B.4.1 Die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Außenseite der Dachhaut. Die Oberkante (OK) des Gebäudes ist der höchste Punkt des Gebäudes (z. B. der First). Untergeordnete Nebenanlagen wie Antennen, Schornsteine o. ä. werden dabei nicht berücksichtigt. (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO)

B.4.2 Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach Landesrecht Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. (gem. § 20 Abs. 1 BauNVO)

B.4.3 Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen der Satzung können auf der Grundlage des § 31 BauGB zugelassen werden. Vorweggenehmigungen nach § 33 BauGB können erteilt werden. (gem. §§ 31 und 33 BauGB)

B.5 Nachrichtliche Übernahmen

B.5.1 Das Auffinden von Bodendenkmälern, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdarbeiten, Metallsachen, Tonscherben, Knochen, Münzen, Holzfährle oder -bohlen o. ä. ist gemäß § 19 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 22. Juli 1991 (DSchG Bbg) vorwiegend dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Außenstelle Cottbus, Bahnhofstraße 50, 03050 Cottbus oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten. Funde sind ablieferungspflichtig.

B.5.2 Das Plangebiet befindet sich in der LSG „Kolkwitz/Hänchener Wiesen- und Teichlandschaft“.

B.5.3 Im Plangebiet ist ein Abstand der Bebauung vom Wald von 25m einzuhalten. Gemäß Waldgesetz ist das Anzünden und Unterhalten von Feuern im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100m vom Waldrand außerhalb einer von der Forstbehörde genehmigten Feuerstelle verboten. Die Errichtung von Anlagen, die mit dem Betrieb von Feuerstätten im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100m vom Wald verbunden sind, bedürfen der Genehmigung der Unteren Forstbehörde. Erforderlich ist dazu die Antragstellung mit Angabe der Heizungsart.

B.5.4 Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches gem. § 12 LuftVG des Flugplatzes Cottbus der Bundeswehr. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen nach den Vorschriften des § 30 Abs. 2 LuftVG der Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VII als sachlich und örtlich zuständiger Luftfahrtbehörde. Es gelten Bauhenbeschränkungen auch für Kranarbeiten.

D. Grundrindnerische Festsetzungen

D.1 Bodenschutz
 D.1.1 Auffüllungen über die ursprünglich vorhandene Geländeoberfläche hinaus sind nur innerhalb der Bauflächen bis zur Geländeoberfläche des öffentlichen Weges zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

D.1.2 Hofflächen, Wege, Zufahrten u. d. gl. dürfen nur in dem Maß versiegelt werden, wie ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert. Für Zufahrten und Hofflächen, mit Ausnahme von Stellplätzen, sind sichererartige Belagsarten zu verwenden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

D.2 Niederschlagswasser
 D.2.1 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zurückzuführen, zu versickern oder einer Nutzung zuzuführen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

D.2.2 Das auf den Straßen und Wegen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in geeigneter Weise zu versickern oder einer Nutzung zuzuführen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

D.3 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

D.3.1 Auf der mit dem Planzeichen 13.1. der PlanZV 90 gekennzeichneten Fläche ist eine krautreiche Wiese mit eingestreuten Gehölzen zu entwickeln. Je angefangene 400m² Fläche ist ein einheimischer standortgerechter Großbaum als Hochstamm oder Stammbruch, 3xv, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, STU 14-16 cm anzupflanzen. Zusätzlich sind auf dieser Fläche 100 einheimische standortgerechte Sträucher in lockeren Gruppen, abgeschirmt von den Großbäumen anzupflanzen. Standortgerechte Ersatzpflanzen sind in der Liste der einheimischen standortgerechten Gehölzarten gelistet. Die Pflanzen der potentiellen standörtlichen Pflanzengesellschaft des Stieleichen-Birken-Waldes. Auf den gehölzlosen Flächen sind artenreiche Kräuter- und Blumenwiesen durch Intensivsaat mit auf den Standort abgestimmten Spezialmischungen zu entwickeln.

D.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB

D.4.1 Die vorhandenen Großgehölze und Strauchgruppen im Geltungsbereich der Satzung sind zu erhalten und zu schützen. Eine Entnahme ist nur ausnahmsweise für die zugelassene Nutzung im unvermeidlichen Umfang zulässig. In diesem Fall ist gleichwertiger Ersatz durch das Anpflanzen eines einheimischen standortgerechten Baumes mindestens in der Qualität 4xv, aus extra weitem Stand mit Drahtballierung, STU 18-20 cm in unmittelbarer Nähe des ursprünglichen Standortes vorzusehen.

D.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB

D.5.1 Auf den Baufeldern 1 und 2 sind auf 75 v. H. der mit dem Planzeichen 13.2.1. der PlanZV 90 gekennzeichneten Flächen Flugholzgruppen und -negel aus heimischen Gehölzen mit einer Pflanzdichte von 1x1m anzulegen. Sie sind in einer Breite von 5m in einem geschichteten Aufbau mit Baum-, Strauch- und Krautschicht mit gebuchten und gelappten Rändern auszubilden. Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Teilen der Flächen sind Wildkrautsäume durch Intensivsaat oder Selbstsiedlung zu entwickeln.

D.5.2 Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke im Geltungsbereich sind strukturreiche naturnahe Hausgärten anzulegen, sofern für diese Flächen keine Pflanzung oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt oder diese Flächen nicht für hauswirtschaftliche Zwecke, als Arbeits- oder Lagerfläche oder für sonstige Nutzungen erforderlich sind.

D.5.3 Auf den rückwärtigen, von der Straße abgewandten Grundstücksstellen sind hierzu Obstgärten anzulegen. In den Baufeldern 1 und 2 sind je 150m² und auf dem Baufeld 3 sind je 200m² versiegelte Grundstücksfläche ein Obstgehölz der Qualität Hochstamm 3xv, aus extra weitem Stand mit Drahtballierung, STU 12-14 cm zu pflanzen. Standortbindung besteht nicht. Zu pflanzen sind verschiedene, lokal bewährte, robuste Hochstammsorten.

D.5.4 Im Straßenraum sind 15 einheimische standortgerechte Laubbäume der Qualität 4xv, aus extra weitem Stand mit Drahtballierung, STU 18-20 cm anzupflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 3m abgewichen werden. Den Bäumen ist ein mindestens 6m² großer versiegelter und unverdichteter Pflanzraum zur Verfügung zu stellen.

D.6 Empfehlungen

D.6.1 Der Nachweis für die Einhaltung der Grundrindnerischen Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Bauangelegenheitsverfahrens durch Darstellung der konkreten Maßnahmen auf dem Grundstück im Lageplan zu erbringen.

D.6.2 Bei sämtlichen Bodenarbeiten ist die DIN 18915 zu beachten. Bodenverdichtungen durch schweres Baugerät und Kontaminationen sind zu vermeiden.

D.6.3 Als Ausgleich für unvermeidbare Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung wird die Begrünung von Dachflächen empfohlen.

D.6.4 Einfriednungen, sowie fensterlose Fassaden mit einer Breite von mehr als 5m sollen mit geeigneten Gehölzen dauerhaft begrünt werden.

D.6.5 Die in der dem Grundrindnerischen Plan beiliegenden Liste aufgeführten einheimischen standortgerechten Gehölze sollen vorrangig im Plangebiet verwendet werden.

D.6.6 Sammelurien von Koniferen unterschiedlichster Herkunft sind keineswegs standorttypisch. Ihre Pflanzung ist im Baugrundstück zu vermeiden.

D.6.7 Die Hausgärten sollen naturnah gestaltet werden. Statt Rasenflächen sollen Blumenwiesen aus auf den Standort abgestimmten Mischungen von Gras- und Kräutern, vorrangig auf den gebäudefernen Grundstücksstellen angelegt werden. Ein Grabelanteil von 25 v. H. ist zulässig.

D.6.8 Die Habitatvielfalt kann durch Gestaltungselemente, wie Wasserflächen, Trockenmauern und Hecken, aber auch durch Artenreichtum der Vegetation, Anbau von Nahrungslieferanten für Kleintiere, Steinhäufen, „wilde“ Ecken, Totholzhaufen, extensive Bewirtschaftung von Teilen der Grundstücke, Einschränkung der Anwendung von Düngestoffen, Herbiziden und Pestiziden und das Anbieten von Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten erhöht werden.

D.6.9 Zum Schutz der Insektenfauna sollen für die Beleuchtung der Freiflächen im Plangebiet keine Quecksilberlampen- und Leuchtstofflampen verwendet werden. Der Lichtausstrahlungsstrom soll nicht nach oben erfolgen. Die seitliche Abstrahlung ist zu begrenzen.

C. Örtliche Bauvorschriften

C.1 Werbeanlagen

C.1.1 Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sind im Geltungsbereich der Satzung unzulässig. (gem. § 13 und § 89 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 8 BbgBO)

C.1.2 Werbeanlagen sind am Ort der Leistung anzubringen und dürfen das Erdschoß der Gebäude nicht überragen. Ihre Fläche darf nicht mehr als 5 v. H. der jeweiligen Fassadenfläche bzw. 1,5 m² betragen. Werbeanlagen mit wechselndem oder grellem Licht sind unzulässig. (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 8 BbgBO)

C.2 Freiflächen/Einfriedigungen

C.2.1 Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen genutzt werden. (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 8 BbgBO)

C.2.2 Zur Straße sind Einfriedigungen aus einfacher Holz-, Metallzäunung oder als Hecke zu errichten. Ihre Höhe darf 2 m nicht überschreiten. Tore im Bereich der Grundstückszufahrten sind in einem Abstand von mindestens 5m von der Fahrbahnkante zu errichten. (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 8 BbgBO)

C.2.3 Zwischen den einzelnen Grundstücken und zur Landesstraße dürfen Mauern als Sicht- bzw. Schallschutz errichtet werden. Ihre Höhe darf 2m nicht überschreiten. Sie sind auf mindestens 50% ihrer Länge zu begrünen. (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 8 BbgBO)

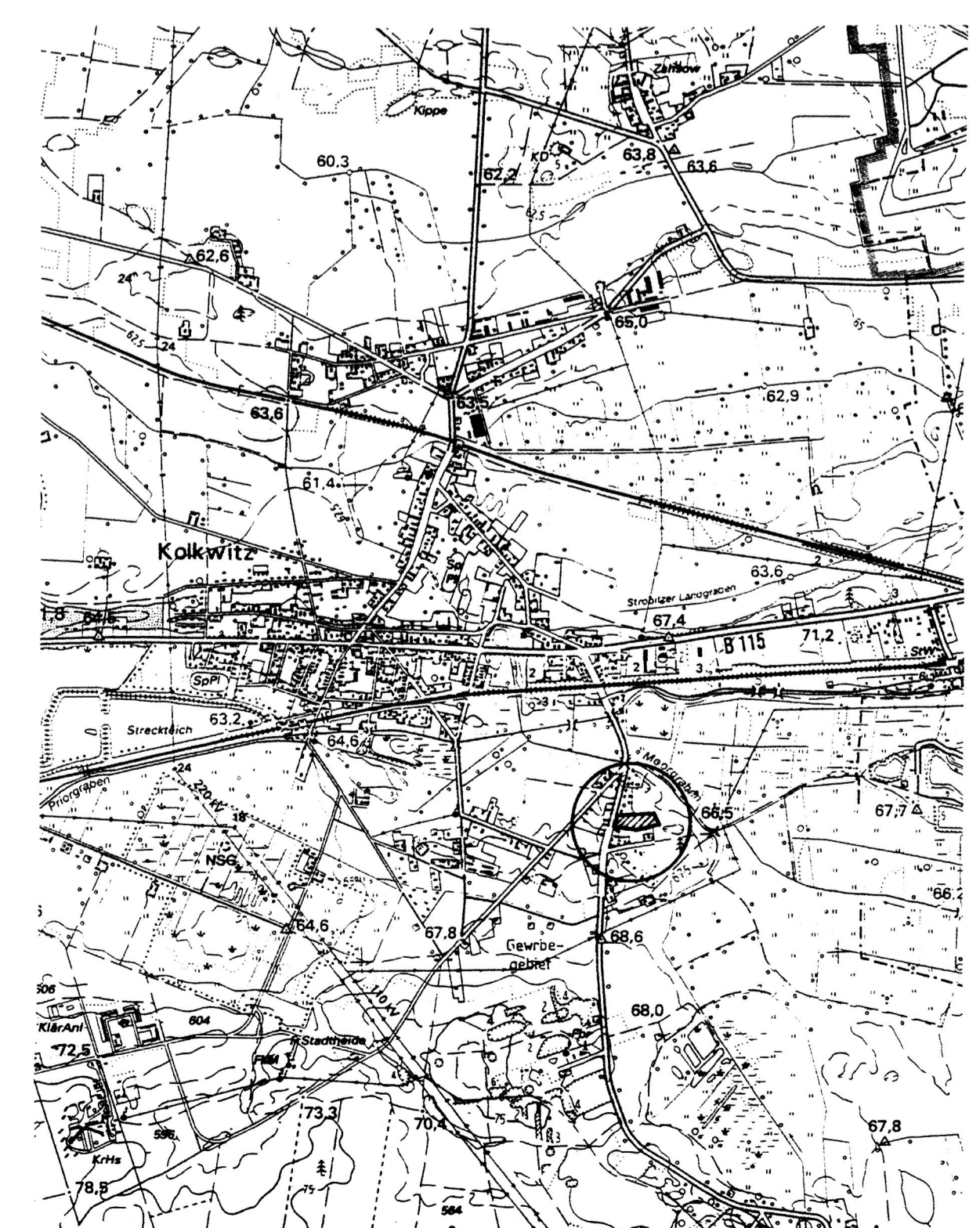
C.3 Gebäude

C.3.1 Im Geltungsbereich der Satzung sind für die Hauptgebäude nur steil geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 32° und 43° mit kleinformatiger Hartdeckung zulässig. Unterschiedliche Neigungen der beiden Hauptdachflächen sind unzulässig. Der Hauptfirst muß in Gebäudemitte verlaufen. (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 8 BbgBO)

C.3.2 Gaupen und Dachschneitten sind zulässig. Beide dürfen nicht gleichzeitig auf einer Dachfläche errichtet werden. Die Gesamtbreite der Gaupen darf nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Traufe betragen. Die Gaupen einer Hauseneinheit sind in gleicher Höhe anzubringen. (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 8 BbgBO)

C.3.3 Für die Fassadenoberflächen sind vorwiegend traditionelle Materialien, wie Putz, Holz, Stein, Ziegel, Keramik oder deren Kombinationen, in gebrochenen, d. h. mit schwarz abgetönten Farbtönen zu verwenden. (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 8 BbgBO)

Übersicht M 1:10 000



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.08.1995
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerberatung ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB am ... durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger Öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.07.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 13.08.1996 den Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes in der Fassung vom August 1996 mit seiner Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes in der Fassung vom August 1996 bestehend aus dem Planteil mit Zeichenerklärung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), den Ortslichen Bauvorschriften (Teil C) und den Grundrindnerischen Festsetzungen (Teil D), sowie die Begründung (Teil E) mit dem Grundrindnerischen Plan (Teil F) haben in der Zeit vom 10. September 1996 bis zum 23. Oktober 1996 während folgender Zeiten Montag/Mittwoch/Donnerstag von 7.00 Uhr bis 15.00 Uhr, Dienstag von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr und Freitag von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und daß Gelegenheit zur Erörterung besteht, in Anbetracht am 31. August sowie am 28. September erteilt bekannt gemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.08.1996 über die Offenlegung informiert.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange am 05. 11. 1996 geprüft. Der vorzeitige Bebauungsplan in der Fassung vom August 1996 wurde daraufhin abgeändert. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der vorzeitige Bebauungsplan in der Fassung vom November 1996 bestehend aus dem Planteil mit Zeichenerklärung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), den Ortslichen Bauvorschriften (Teil C) und den Grundrindnerischen Festsetzungen (Teil D) wurde am 05.11.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung (Teil E) mit dem Grundrindnerischen Plan (Teil F) wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 05.11.1996 beglaubigt. Die Gemeindevertretung hat am 14.01.1997 einen Ergänzungsbeschuß (in der Fassung vom Januar 1997) zur Satzung beschlossen.
- Die Genehmigung dieses vorzeitigen Bebauungsplanes in der Fassung vom Januar 1997 bestehend aus dem Planteil mit Zeichenerklärung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), den Ortslichen Bauvorschriften (Teil C) und den Grundrindnerischen Festsetzungen (Teil D) wird hiermit ausfertigt.
- Die Entlegung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom ... bis zum ... erteilt. Die Zustimmung der Verwaltungen der Ortsteile ... und ... ist mit dem Hinweis, daß die Begründung der Verletzung von Verfahrens- und BauGB) und weiterer auf Fälligkeit und Erläutern von Entschuldigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Kolkwitz

Wohngebiet „An der Hänchener Straße“

Von	vorzeitiger Bebauungsplan		
Planverfahren	Satzung	Bestandteile	Teil A Planteil und Zeichenerklärung Teil B Textliche Festsetzungen Teil C Ortsliche Bauvorschriften Teil D Grundrindnerische Festsetzungen
Planzeit	beteiligt		
Planzeit	beteiligt		
Fassung	Januar 1997 (Ergänzungsbeschuß zum Satzungsbeschuß)		
Gebiet	Gemarkung Kolkwitz Flur 3 Flurstücke 235 (teilweise), 244/1 (teilweise), 243 (teilweise), 240/1 (teilweise)		
Verwaltung	Gemeinde Kolkwitz Bauamt Bauamt Berliner Straße 19 03099 Kolkwitz		
Vorbereitender	COPI Cottbus-Planungs- und Ingenieurbüro GmbH Vollzeiter Straße 152 03045 Cottbus		
Auftraggeber	Planung	Planungsbüro WOLFF Ingenieur- und Planungsbüro 03044 Cottbus Tel./Fax Cottbus (0355) 70 04 57	
Grundrindnerischer	Landratsfachverwaltungsamt Hagen Engelmann Postfach 4 03044 Cottbus Tel./Fax Cottbus (0355) 79 27 46		
Erschließungsplan	COPI Cottbus-Planungs- und Ingenieurbüro GmbH Vollzeiter Straße 152 03045 Cottbus		
Vermessung	Büro Dipl.-Ing. Wolfgang Schultz Vermessungsingenieur des Landes Brandenburg 03182 Peitz Pl 20011 Kolkwitz, Jänschwalde Tel. 0356101 8 75		