



PLANZEICHNERKLÄRUNG

(nach Planzeichnungsverordnung - PlanZV)
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet
Zulässig sind Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe.
Nicht zulässig sind alle darüberhinausgehende Nutzungen gemäß § 4 Absatz 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sowie alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

WAS DER BAULICHEN NUTZUNG
Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Geschosse	WA	II
GRZ	Bauweise	0,4	0
Einzelhäuser	PH / Bebauungsart	PH=0,0 m ² 0,4 m über DHHN16	

BAUWEISE, BAULICHE BAUGRENZE
— Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
Straßenverkehrsflächen - öffentliche Verkehrsfläche

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche für die LWG - Lausitzer Wasser GmbH & Co KG
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksnummer
- Höhenbezugspunkt DHHN16, OK Gelände
- 20,0- Bemaßung in Meter
- geplante Grundstücksteilung (Vorschlag)

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2339) geändert worden ist.

Weitere gesetzliche Grundlagen:

BauNutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichnungsverordnung
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz
vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz
in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. Dezember 2002 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)
vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I Nr. 5)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz-BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 03) S., ber. GVBl. I Nr. 21)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I Nr. 20) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2017 (GVBl. I Nr. 28)

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG)
vom 06. Juni 1997 (GVBl. I S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I Nr. 5)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)
vom 24. Mai 2004 (GVBl. I Nr. 09), S. 215)

Verordnung des Landkreises Spree-Neiße
zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern vom 25. Juni 2018.

FESTSETZUNGEN (Teil B)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Zulässig sind Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe.
Nicht zulässig sind alle darüberhinausgehende Nutzungen gemäß § 4 Absatz 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sowie alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Nutzungsschablone auf der Planzeichnung festgesetzt.
Eine Bauweise mit Unterkellerung ist unzulässig.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Stellplätze, Garagen und Abfallsammelpunkte zulässig. Davon ausgenommen ist der nördliche Planbereich zwischen nördlicher Baugrenze und der nördlichen Maßnahmenfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. In diesem Bereich sind keine Nebenanlagen zulässig.
- Verkehrsflächen**
Die festgesetzte Verkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche festgesetzt und dient zur Erschließung der Grundstücke in der 2. Reihe als
 - Fahrfläche/Grundstückzufahrt/Feuerwehrrzufahrt
 - Gehweg
 - zur allgemeinen Verlegung und Nutzung von Leitungen/Netzanlagen notwendiger Ver- und Entsorgungseinrichtungen
 Stellplätze sind innerhalb der Verkehrsfläche unzulässig.
Notwendige Stellplätze für Nutzungen innerhalb der Wohngebäude sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen Wohngebiet zu errichten.
- Ver- und Entsorgungsanlagen**
Das anfallende Regenwasser der befestigten Flächen und Gebäude im Wohngebiet ist auf den Grundstücken des Anfalls zu versickern.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
Zum Schutz von Verkehrsmitteln müssen bei der Errichtung von Baulichen Anlagen die Außenbauteile entlang der Baugrenzen im WA resultierende bewertete Schalldämm-Maße (R_{w, res}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
 - 35 dB (Tags) und 30 dB (Nacht) in Außenluftschallpegeln von Wohnungen
 - 40 dB (Nacht) tags in Büroräumen und öffentlichen Räumen nicht überschritten werden.
 Ruhebereiche außerhalb von Gebäuden sind auf der zur Ströbitzer Straße abgewandten Gebäudeseite anzulegen.

BAUORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Dachformen**
Innerhalb des Plangebietes sind Sattel-, Waln- und Flachdächer zulässig.
Garagen, Carports und Nebengebäude können auch mit Flach- oder Pultdächern errichtet werden.
 - Fassade**
Zulässig sind Putz- oder Klinkerfassaden.
- HINWEISE
Gemäß § 54 BbgWG ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.
Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Je 300 m² Eigenheimgrundstücksfläche sind ein Laubbaum als Straßenbegleitgrün zur Erschließungsstraße oder ein Laub-/Obstbaum auf dem Eigenheimgrundstück zu pflanzen, zu pflegen und mind. 25 Jahre zu erhalten.
- Auf der nördlichen Maßnahmenfläche ist eine 5 m Breite, freiwachsende Hecke gemäß beigefügter Pflanzliste ohne Einzäunung zur offenen Landschaft anzulegen.
Die 2-reihige Hecke ist aus 10 Bäumen und 130 Sträuchern anzupflanzen.
- Zur Verminderung von Lärmimmission sind auf den Grundstücken entlang der "Ströbitzer Straße" Zaunelemente mit Lärmschutzcharakter als Einfriedung zu setzen oder eine einreihige dichtwachsende Hecke anzupflanzen.

HINWEISE

Der im südlichen und östlichen Planungsbereich befindliche bzw. angrenzende Baumbestand unterliegt teilweise der Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern vom 25.06.2018 und darf durch Bau- und Erdauflösungsarbeiten nicht geschädigt werden. Die betreffenden Gehölze sind durch bauzeitlich befristete Maßnahmen vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Beschädigungen sind der UNB unverzüglich anzuzeigen. Entstandene Schäden sind durch den Verursacher bzw. Eigentümer fachgerecht zu sanieren oder auszugleichen.

Zur Verringerung der Geräusche aus dem Straßenverkehr der angrenzenden Ströbitzer Straße wird empfohlen, die Fläche zwischen erster Gebäudezeile und der Kreisstraße K7131 mit dichtem Strauch-/Baumbewuchs zu bepflanzen.
Da diese Fläche mit einem Leitungsrecht für die LWG-Lausitzer Wasser GmbH & Co KG belastet ist, sind das DWG-Regelwerk, Hinweis GW 125 und das gleichlautende DWA-Merkblatt DWA-M162 vom Februar 2013 und bei Neupflanzungen das DVGMA-Regelwerk, Hinweis GW 125 ("Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen") vom März 1999 zu beachten.

Hauptartenliste für Ersatz- und Ausgleichspflanzungen

- Laubbäume und -sträucher für freiwachsende zweireihige Hecken**
 - Berg-Ahorn
 - Berg-Ulm
 - ES-Kastanie (Marone)
 - Gemeine Eberesche
 - Eibare Eberesche
 - Hainbuche
 - Rotblühende Rotkastanie
 - Trauben-Eiche
 - Winter-Linde
 - Eingriffeliger Weißdorn
 - Europäische Pfaffenhütchen
 - Faulbaum
 - Gemeiner Hartleif
 - Gemeiner Schneeball
 - Gemeine Hasel
 - Hunds-Rose
 - Sal-Weide
 - Schwarzer Holunder
 - Schlehe
 - Graugrüne Rose
 - Rauhblättrige Rose
 - Rotblättrige Rose
 - Besenröhrläucher
 - Kultur-Brombeere
 - Rote Johannisbeere
 - Schwarze Johannisbeere
 - Kultur-Stachelbeere
 - Kultur-Himbeere
 - Kultur-Heidelbeere
- Straßenbäume**
 - Acer pseudoplatanus
 - Ulmus glabra
 - Sorbus aucuparia "Edulis"
 - Sorbus aucuparia
 - Prunus serotina "Kanzan"
 - Prunus serotina "Amanogawa"
 - Sorbus intermedia
 - Pyrus calleryana "Chanticleer"
 - Tilia cordata "Feyrho"

3. Obstbäume

Apfel	Südkirsche	Sauerkirsche	Pflaume
„Baumanns Renette“ „Bökenapfel“ „Boskoop“ „Cox Orange“ „Croncets“ „Danzinger Karlapfel“ „Goldparmäne“ „Grahams Jubiläum“ „Graue Renette“ „Gravensteiner“ „Hasenkopf“ „Jakob Leibel“ „James Griewe“ „Jonathan“ „Kaiser Wilhelm“ „Landsberger Renette“ „Ontario“ „Weißer Karlapfel“ „Zitronenapfel“ „Alexander Lucas“ „Butterbirne“ „Clapps Liebling“ „Gute Graue“ „Gute Luise“ „Williams Christ“ „Zuckerbirne“ „Pastorenbirne“	„Kassins Frühe“ „Große Schwarze Knorpelkirsche“ „Bütners Rote Knorpelkirsche“ „Burlat“ „Große Prinzesskirsche“ „Schneiders Spätknorpelkirsche“ „Hedelfinger Rieserkirsche“ „Teickners Schwarze Herzkirsche“ „Körber Weichsel“ „Ludwigs Frühe“ „Morellenfeuer“ „Rote Maßkirsche“ „Schallenszelle“ „Hauszweitsche“ „Anna Späth“ „Große Grüne Renekode“ „Bühler Frühzweitsche“ „Körkes Pflaume“ „Königin Viktoria“ „Marabelle von Nancy“ „Ontario-Pflaume“ „President“ „Wangenheims Frühzweitsche“ „Spilling“	Hedera helix Hedera helix hibernica Humulus lupulus Campsis radicans Euonymus fortunei	Japanische Spiere Prachtspiere Gefüllter Gartenjasmin Weißer Hartleif Gelbblunter Hartleif Gemeiner Hartleif Edel-Flieder Blasenspiere Eschen-Rose Hunds-Rose Hecht-Rose Vielflügelige Rose Gemeiner Liguster Ovalblättriger Liguster

Größe und Qualität der Pflanzen

Die Straßenbäume haben die Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Drahtballerung und einen Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm.

Die Obstbäume der Privatgrundstücke haben die Qualität Halb- oder Hochstamm, 2-mal verpflanzt, mit Ballerung und einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm.

Die Laubbäume in der Hecke haben die Qualität verpflanzte Heister, ohne Ballen und eine Größe von 150 - 200 cm und einen Stammumfang ab 6 cm.

Die Laubsträucher in der 2-reihigen Hecke haben die Qualität verpflanzter Strauch, eine Höhe von 60 bis 100 cm, sind wurzelnack und haben 3 bis 4 Triebe.

Die Laubsträucher der einreihigen Hecke haben die Qualität verpflanzter Strauch, eine Höhe von 60 bis 100 cm, haben 3 bis 4 Triebe und sind Containerware.

Pflegezeitraum für die Pflanzungen
Die Straßenbäume sind mindestens 4 Jahre zu pflegen und bei Verlusten sind diese entsprechend der gepflanzten Baumart zu ersetzen.
Die Pflanzungen der Bäume und Sträucher in der Hecke sind mindestens 3 Jahre zu pflegen und bei Verlusten sind diese entsprechend der gepflanzten Arten zu ersetzen.



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kolkwitz hat in ihrer Sitzung am 26.11.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Ströbitzer Straße“ für den OT Kolkwitz gemäß § 2 (1) Satz 1 beschlossen.

Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Kolkwitz Nr. 22 bekannt gemacht.

Kolkwitz, 28.02.2022
Unterschrift gez. Karsten Schreiber
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kolkwitz hat in ihrer Sitzung am 09.07.2021 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Satzungsfassung (Stand September 2021) mit Plandokument, bestehend aus Planzeichnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde mit selbem Datum genehmigt.

Kolkwitz, 09.07.2021
Unterschrift gez. Karsten Schreiber
Bürgermeister

Ausfertigung
Die Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Satzungsfassung (Stand September 2021), bestehend aus Planzeichnung wird hiermit ausfertigt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.07.2021 übereinstimmen.

Kolkwitz, 09.07.2021
Unterschrift gez. Karsten Schreiber
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.02.2022 im Amtsblatt für die Gemeinde Kolkwitz bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 Abs. 1 und 2 und 3 und 4 BauGB in Verbindung mit § 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erfordernis von Einwirkungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kolkwitz, 28.02.2022
Unterschrift gez. Karsten Schreiber
Bürgermeister

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom November 2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

Cottbus, 28.05.2021
Unterschrift Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Jörg Rehs

SATZUNGSEXEMPLAR

Gemeinde Kolkwitz
Vorhabenbezogener Bebauungsplan =
Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 13b BauGB
"Wohngebiet an der Ströbitzer Straße"
M 1:500
Teil A - Planteil und Zeichenerklärung
Teil B - Textliche Festsetzungen

Plangeber: Gemeinde Kolkwitz Berliner Straße 19 03099 Kolkwitz Tel.: 0355 - 29300-0	Vorhabenträger: Schröter-Immobilien GmbH & Co. KG Madlower Chaussee 5 03051 Cottbus
Verfasser: Entwurfs- und Planungsbüro GmbH August-Bebel-Str. 14 03185 Peltz	Geltungsbereich: 12 488 m ² Kolkwitz Flur: 7 Flurstück: 178 th.
Bearbeiter: A. Felge Datum: September 2021	