



# 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Krieschow" im Ortsteil Krieschow

## TEXTTEIL

**Planungsrechtliche Festsetzungen Teil A**

1.1 **Art der Baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Gewerbegebiete (§ 9)

1.1.1.1 Abweichend von § 9 Abs. 2 sind nur ausnahmsweise innerhalb der Gewerbegebiete (GE) zulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke, außer Betriebsportanlagen

1.1.2 Abweichend von § 9 Abs. 3 sind nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung (Stätte der Leistung) stehen

1.2 **Industriegebiete (§ 9 BauGB)**

- Die Festsetzungen A 1.1.1 und A 1.1.2 gelten auch für Industriegebiete
- Im GI 4.1 Teilfläche A ist ausnahmsweise ein Wohn- und Geschäftshaus zulässig

1.3 **Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNBVO)**

In dem SO „Photovoltaik“ sind nur nachfolgende Nutzungszwecke zulässig:

- Anlagen zur Nutzung der Solarenergie
- Ver- und Entsorgungsanlagen für Abwasser, Trinkwasser, Regenwasser und Elektrizität

In dem SO 1.6 sind nur nachfolgende Nutzungszwecke zulässig:

- Sport- und Freizeiteinrichtungen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie damit verbundene Schanzenwirtschaften
- Einrichtungen der Forschung, Entwicklung und Bildung
- Einrichtungen für kulturelle Zwecke, Ausstellungen und Museen
- Einrichtungen für Schulung und Weiterbildung
- Einrichtungen der Fremdenbetreuung
- Discotheken

1.4 **Besondere Eigenschaften von Betrieben und Anlagen** (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNBVO)

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe oder Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (LEK) weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Lex	
	tags	nachts
GE 1.1	71	56
GE 1.2	67	52
GE 1.3	64	49
GE 1.4	63	48
GE 1.5	66	51
SO 1.6	72	57
GE 1.7	64	49
GE 1.8	62	47
GE 1.9	71	56
GI 2.1 Teilfläche A	70	55
GI 2.1 Teilfläche B	71	56
GE 3.2	71	56
GI 4.1 Teilfläche A	64	49
GI 4.1 Teilfläche B	71	56
GI 4.1 Teilfläche C	68	58
GE 4.2	69	54
GE 4.3	67	52
SO "Photovoltaik"	64	49

**2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 **Grund- und Geschossflächenzahl** (§ 16 I und 19 I BauNBVO)

Ausnahmen zu den im zeichnerischen Teil festgesetzten GRZ und GFZ können zugelassen werden, wenn:

- die zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 nicht überschritten werden
- ausgleichende Maßnahmen analog § 17 Abs. 2 BauNBVO die Verträglichkeit sicherstellen und
- öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

2.2 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNBVO)

Die Überschreitung der im zeichnerischen Teil festgesetzten maximalen Traufhöhe Gebäude über Gelände (Fl. Festsetzung B 1.2.1) kann ausnahmsweise zugelassen werden für:

- Sonderbauwerke und Bauwerke, wie Aufzüge u.ä.
- Ausrüstungsteile und Abblattnagen, wie Hebeanlagen, Beleuchtung u.ä.
- Bauwerke besonderer betrieblicher Zweckbestimmung, wie Silos, Türme u.ä.

Bezugspunkt von Höhenfestsetzungen (Gelände) ist die Oberkante der das jeweilige Grundstück erschließende Straße (Einfahrtshöhe) an der niedrigst gelegenen Einfahrt.

**3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 **Bauweise (§ 22 BauNBVO)**

3.1.1 In den Gebieten:

- GE 1.2
- GE 1.4
- GE 1.7

ist eine zweiseitige Bauweise „a“ festgesetzt, bei der Gebäudeanlagen über 50 m zulässig sind und der erforderliche Grenzabstand beidseitig wegfallen kann, wenn:

- im Einvernehmen und gemeinsam Grundstücksnachbarn eine Grenzbebauung vorsehen oder
- einer einseitigen Grenzbebauung nachbarliche Belange und Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

3.1.2 Ausnahmsweise ist in den Gebieten:

- GE 1.8
- GE 4.1
- GE 3.2

einseitig der Wegfall des seitlichen Grenzabstandes zulässig, wenn:

- im Einvernehmen und gemeinsam Grundstücksnachbarn eine Grenzbebauung vorsehen oder
- einer einseitigen Grenzbebauung nachbarliche Belange und Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

3.2 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 BauNBVO)

Die Festsetzung erfolgt durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil. Zu Grundstücksflächen ist entsprechend § 6 BauNBVO ein Abstand von mindestens 3,0 m zu halten. Sofern nicht mit den Festsetzungen A 3.1.1. und A 3.1.2. anders zugelassen wird, ist der seitliche Grenzabstand grundstücklich von Bebauung, insbesondere auf Grund § 6 Abs. 11 und 12 BauNBVO, freizuhalten.

**4 Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNBVO außer Einrichtungen und Anlagen der Tierhaltung zulässig (Weidewirtschaft),haltung ist nur ohne bauliche Anlagen auf Grünflächen zulässig (Weidewirtschaft).

**5 Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Einfahrt ist nur über Grundstückszufahrt (en) zulässig.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Teil B**

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB und des § 83 Abs. 4 BauO sind nachfolgende bauordnungsrechtliche Vorschriften Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans:

**1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

1.1 Fassaden (i.V.m. § 12 BauO)

Gebäudefassaden über 12,0 m Länge sind tektonisch, durch Öffnungen oder durch Materialwechsel zu gliedern.

1.2 Dächer (i.V.m. § 12 BauO)

1.2.1 Die als Traufhöhe (TH) bezeichnete Höhenlage ist der Abstand zwischen der Geländeöhe und dem Schnittpunkt der äußeren Straßentritte am Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als Oberkante Gebäude für die der Straßenverkehrsfläche am nächsten liegende Außenwand (Abstand zwischen Geländeöhe und dem obersten Abschluss der Außenwand bzw. der geschlossenen Brüstung einer Dachterrasse. In oberen Geschossen zurückgesetzte Außenwände können um das Maß des Abstandes zwischen den Außenwänden über der festgesetzten Traufhöhe liegen.

1.2.2 Geneigte Dächer sind mit Hartdeckungen in rotbrauner, dunkelbrauner oder schwarzer Farbe oder nicht grazilen und spiegeln Platten- oder Tafeldeckungen zu versehen. Ausnahmsweise zulässig sind blaue Deckungen im Zusammenhang mit allgemein zulässigen Sonnenkollektoren.

1.3 Werbeanlagen (i.V.m. § 13 BauO)

1.3.1 Werbeanlagen sind allgemein nur an der Stelle der Leistung innerhalb der Baugrundstücke und konzentrierter Werbe- und Informationsstellen innerhalb ausgewählter öffentlicher Straßenverkehrsflächen bzw. Grünflächen und im GE 1.1 in dem dafür vorgesehenen Baufenster zulässig.

1.3.2 Werbeanlagen dürfen eine Breite von 25 % der Fassadenbreite, jedoch nicht mehr als 6,0 m und eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen die Firsthöhe baulicher Anlagen nicht übertreten und nur maximal 2,0 m über Gebäudeoberkante an Flachdächern hoch sein. (Mit Ausnahme von Werbeanlagen im Baufenster für Werbeanlagen im GE 1.1)

1.3.3 Die Höhe der Werbeanlagen im Baufenster für Werbeanlagen im GE 1.1 darf eine max. Höhe von 12 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Oberkante der das Grundstück erschließenden Straße

**2 Einfriedungen (i.V.m. § 10 BauO)**

2.1 Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen sind nur als Holzläden, Holzpalisaden und Maschendrahtzäunen in Kombination mit Hecken, Schling- oder Kletterpflanzen zulässig. Ihre Höhe darf maximal 2,0 m sein (mit Ausnahme GE-Gebiet 3.2).

2.2 Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Zäune und Hecken sowie Mauern bis 1,5 m Höhe in Kombination mit anderen natürlichen oder künstlichen Materialien zulässig (mit Ausnahme GE-Gebiet 3.2). Ausnahmsweise eine Höhe von 2,0 m können Mauern erreichen, wo zum Sicht- oder Schallschutz eine Abschirmung des öffentlichen Bereiches erforderlich wird.

2.3 Im GE-Gebiet 3.2 sind grün beschichtete Stahlmattenzäune mit einer Gesamthöhe von bis zu 2,3 m zu öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

**3 Grundstücksflächen (i.V.m. § 9 BauO)**

3.1 PKW-Stellplätze, deren Nutzung nicht alltäglich ist, sind mit Rasenstein oder Rasengitterplatten zu befestigen.

3.2 Lagerflächen und Abfallflächen sind zur Herstellung eines Sichtschutzes zu umpflanzen.

**Hinweise**

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) außerhalb des B-Plan-Gebietes (gemäß 4.3 GOP von 19.03.1999 und gemäß 7.4 GOP vom 30.10.2007)

**1 Aufforstung Deponie Krieschow**  
Gemarkung: Krieschow  
Flur: 3  
Flurstück: 151  
Fläche: 19.400 m²

- Anpflanzung von Bäumen (Sämlinge), 3½ S, 1 f, 2, 60–140 cm hoch  
3.500 Stück Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
3.000 Stück Winterlinde (*Tilia cordata*)  
500 Stück Ulme (*Ulmus spec.*)
- Anpflanzung von Sträuchern (Sämlinge), 1½ S, 1 f, 0, 30-80 cm hoch  
300 Stück Schiere (*Prunus spinosa*)  
400 Stück Hundrose (*Rosa canina*)  
200 Stück Buschholze (*Rosa multiflora*)  
200 Stück Kartoffelrose (*Rosa rugosa*)  
400 Stück Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

**2 Aufforstung Deponie Hähnchen**  
Gemarkung: 1  
Flur: 1  
Flurstück: 41, 42, 43  
Fläche: 21.040 m²

- Anpflanzung von Bäumen (Sämlinge)  
2) S, 2 f, 0, 30 – 50 cm hoch  
2000 Stück Traubeneiche (*Quercus petraea*)

**3 Renaturierung Teich Eichow**  
Gemarkung: Eichow  
Flur: 2  
Flurstück: 407

- Renaturierung des Teiches
- Grundräumung des zuleitenden Grabens

**4 Renaturierung Thiele-Teich Kolkwitz**  
Gemarkung: Kolkwitz  
Flur: 3  
Flurstück: 336/3  
Renaturierung des Teiches

**5 Aufbau eines Naturschutzzentrums**  
Auf dem Gelände des ehemaligen Forsthauses erfolgt der Aufbau eines Naturschutzzentrums.  
Gemarkung: Kolkwitz  
Flur: 18  
Flurstück: 16

- Anpflanzung von 15 Stück Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)  
Hochstamm, 3½, mDb, SU 16-18 cm

**6 Lückenbepflanzung in der Allee K 7132**  
Innerhalb der Allee sind 15 Lücken zu bepflanzen.  
Gemarkung: Kolkwitz  
Flur: 10  
Flurstücke: 19/4; 19/1; 18  
Im Naturschutzzentrum Kolkwitz sind weitere Maßnahmen und Einrichtungen für die Umweltbildung geplant.

**7 Erweiterung des Naturschutzzentrums Kolkwitz**  
Gemarkung: Krieschow  
Flur: 2  
Flurstück: 175  
Renaturierung des Teiches

**8 Renaturierung des Mühlenteiches der Feldmühle Krieschow**  
Gemarkung: Krieschow  
Flur: 2  
Flurstück: 175  
Renaturierung des Teiches

**9 Verbesserung und Stabilisierung des Gebieteswasserhaushaltes im NSG „Putgolla“, Kolkwitz**  
Gemarkung: Kolkwitz  
Flur: 2  
Flurstücke: 520, 555/3, 554, 530, 506, 570, 507, 568, 508, 511, 509, 567, 512, 566, 513, 565, 514, 554, 515, 516, 565, 560, 517, 562, 559, 518, 568, 561, 557, 521, 556, 555/1, 522, 555/2, 519, 553/2, 552, 524, 551, 550, 549, 523/1, 525, 548, 523/2, 528, 531, 532, 544, 533, 542, 540/1, 541/1, 752, 492/4, 563, 562, 584, 581, 469, 580, 578, 578/1, 490, 491, 789, 492/2, 492/3, 579/2, 493, 576, 492/5, 494, 495, 575, 496, 497, 577/2, 574, 498, 787, 573, 499, 572, 500, 502, 503, 571, 505, 501, 510.

Entstehung eines Maßnahmenkonzepies  
Maßnahmenplanung und -umsetzung im Sinne des § 6 der VO über das Naturschutzgebiet „Putgolla“

**10 Instandsetzung der Amphibienschutzanlage entlang der Hähnchener Straße, Kolkwitz**  
Gemarkung: Kolkwitz  
Flur: 3  
Flurstücke: 835, 245  
Ergänzungsmaßnahme zu der in Planung stehenden Maßnahme der DB AG

**11 Anlage eines Feuchtbiotops, August-Bebel-Straße, Kolkwitz**  
Gemarkung: Kolkwitz  
Flur: 1  
Flurstück: 249/41  
Anlage eines Feuchtbiotops auf vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen

**Der heranzuziehende Nachweis liegt:**

- 0,5 m vor dem Wohngebäude Dorfstraße 86 (Flurstück 683), als dem der Kreuzung B 115 / Planstraße A1 nächstgelegenen Dorfgebiet

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

12.1 Nicht bebaut, für Stellplätze und für Nebenanlagen nicht genutzte Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

12.2 Ein mindestens 3,0 m breiter, an der Straßenbegrenzungslinie anschließender Streifen des Grundstücks ist zu begrünen. Ein- und Ausfahrtbereiche sind ausgenommen.

12.3 Entlang der Planstraße A2 und B1 sind einheimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.

12.4 Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Stellplätzen sind mit einem 2,0 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen. Je 8 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.

12.5 Nördlich der Baulflächen SO „Photovoltaik“, GE 4.3 und GI 4.1 liegende Grünflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen.

Zur Bepflanzung sind folgende Arten und Qualitäten vorgesehen:

Hochstamm:	Sorten:	H. Zw., mB, SU 10-12 cm
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	H. Zw., mB, SU 10-12 cm
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	H. Zw., mB, SU 12-14 cm
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	H. Zw., mB, SU 12-14 cm
Wild-Äpfel	<i>Malus sylvestris</i>	H. Zw., mB, SU 10-12 cm
Wild-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	H. Zw., mB, SU 10-12 cm

Heister:

Sorten:	H. Zw., mB, SU 10-12 cm
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i> vHst. ob, Umfang ab 5 cm, Höhe 125-150 cm
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i> vHst. ob, Höhe 100-125 cm
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i> vHst. ob, Umfang ab 5 cm, Höhe 125-150 cm
Wild-Äpfel	<i>Malus sylvestris</i> Hst. Zw., Co., Höhe 125-150
Wild-Kirsche	<i>Prunus avium</i> vHst. ob, Umfang ab 5 cm, Höhe 125-150 cm

Sträucher:

Sorten:	vHst. ob, 4 Tr., Höhe 60-100 cm
Blaulater Hartnagel	<i>Comus sanguinea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Heide	<i>Corylus avellana</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Plattföhndorn	<i>Euonymus europaeus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

## PLANZEICHUNG



## ZEICHENERKLÄRUNG

- Flurstücke
- Abwasser (Textteil A1.3)
- Wasser (Textteil A1.3)
- Anpflanzen von Bäumen (Textteil A10.1)
- Erhalt von Bäumen (Textteil A10.1 / A10.2)
- Bereich ohne Ein-/Ausfahrt
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung §16 Abs. 5 BauNBVO
- Werbeanlage
- Fläche zum Anpflanzen von Blumen u. Sträuchern (Textteil A12.5)
- Fläche für Lärmschutz
- öffentliche Grünfläche
- Flächen zum Schutz d. Landschaft (Textteil A10.1, A10.2, A12.5)
- Flächen für Wald (Textteil A9)
- Straßenverkehrsfläche (Textteil A6)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Textteil 6.2)
- Baugrenze (Textteil A3.2) §23 BauNBVO
- Gewerbegebiet (Textteil A1.1) §9 BauNBVO
- Industriegebiet (Textteil A1.2) §9 BauNBVO
- sonstiges Sondergebiet (Textteil A1.3) §11 BauNBVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches §9 Abs. 7 BauGB

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§9 (1) Nr. 1 BauGB u. §1 (2) sowie §§ 1 bis 11 BauNBVO

GE ... Gewerbegebiet (Textteil A1.1) §9 BauNBVO  
GI ... Industriegebiet (Textteil A1.2) §9 BauNBVO  
SO ... sonstiges Sondergebiet (Textteil A1.3) §11 BauNBVO

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§9 (1) Nr. 1 BauGB u. §1 (4) sowie §§16-21 BauNBVO

GRZ ... Grundflächenzahl (Textteil A2.1) §19 BauNBVO  
GFZ ... Geschossflächenzahl (Textteil A2.2) §20 BauNBVO  
TH ... maximale Traufhöhe (Textteil A2.2) §18 BauNBVO  
LEK ... Lärm-Emissionskontingente Tag/Nacht (Textteil A1.4) §1 (4) Nr. 2 BauNBVO

Datengrundlagen:  
- Orthobild vom 20.05.2005  
- Aktualisierte Liegenschaftskarte (ALK) vom 07.01.2008  
- alle dargestellten Flurstücke gehören zur Gemarkung Krieschow, Flur 2  
- (Satzung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Krieschow" vom 24.02.2001)

Maßstab: 1:2000

entstellt mit ESRI ArcGIS 9.2 durch

Dipl.-Ing. **W. SCHULTZ**  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Abteilung Geoinformation

Auftrag: 20083013  
gezeichnet: Dr.-Ing. Frank Knorr

## VERFAHRENSVERMERKE

Die verwendete Planunterlagen 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 Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Cottbus, den 14.04.2008  
i.V. F. J. J. J.  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung Kolkwitz hat am 19.02.2008 die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Krieschow“ im Ortsteil Krieschow beschlossen.

Kolkwitz, den 14.04.2008  
Der Bürgermeister

Die Satzung wird hiemit ausgefertigt.

Kolkwitz, den 14.04.2008  
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde im Amtsblatt Nr. 6/2008 vom 26.04.2008 in Kraft gesetzt. Der Bebauungsplan ist am 26.04.2008 in Kraft getreten.

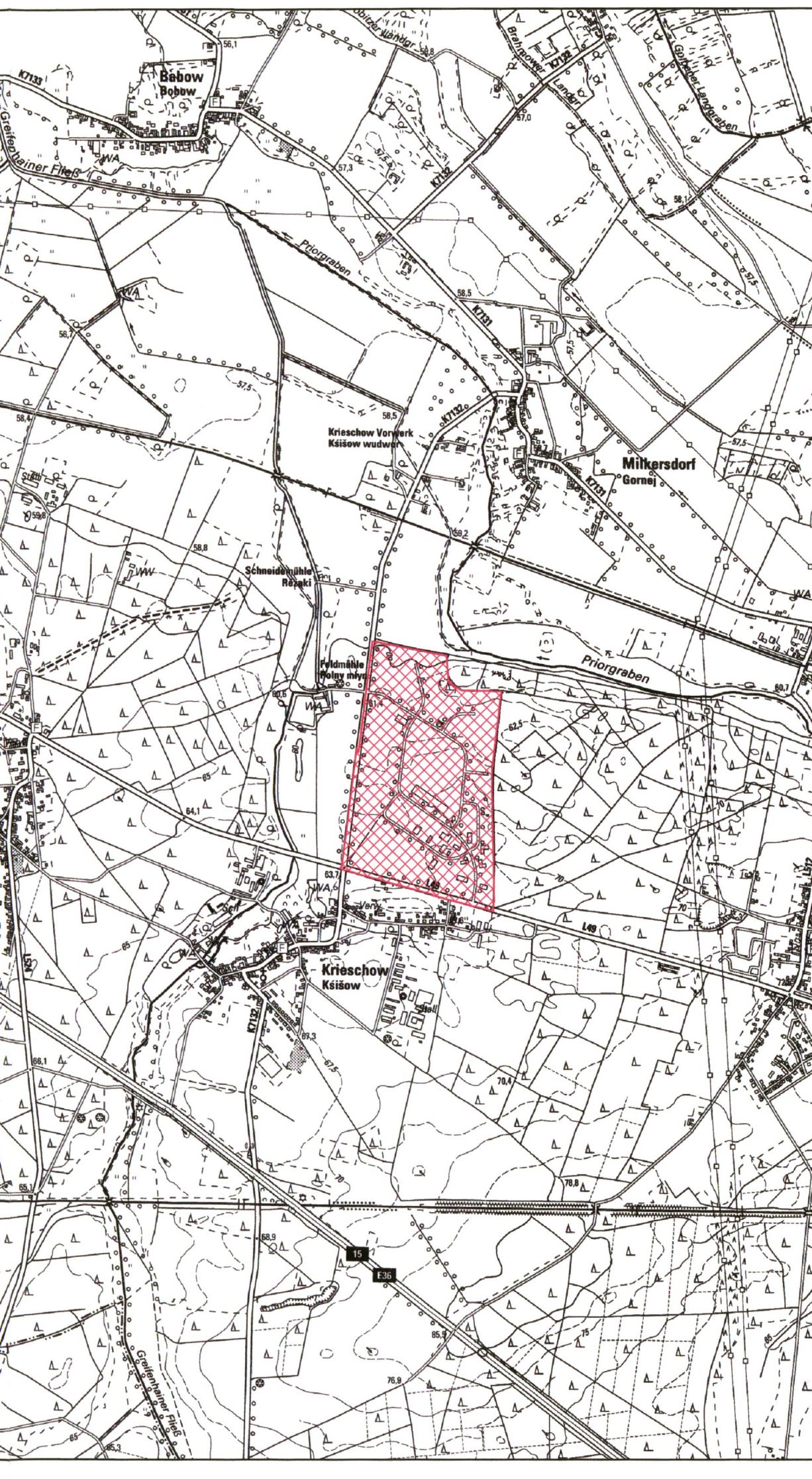
Kolkwitz, den 29.04.2008  
Der Bürgermeister

In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der dieser Bebauungsplan und seine dazugehörigen Bestandteile während der Dienstzeiten 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 u. 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 u. 2 sowie Abs. 4 BauGB ist hingewiesen worden.

Kolkwitz, den 29.04.2008  
Der Bürgermeister

## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25.000



**Ingenieurbüro PROKON**  
Beratung und Bauplanung GmbH  
Gewerbegebiet Krieschow  
Tel. (0355) 4 94 84-0 Fax 4 94 89 09

Zeichner: Dr. Knorr, Olvi Schultz  
Bearbeiter: Hagen  
Projektleiter: Hagen

Bauherr: Gemeinde Kolkwitz  
Vorhaben: Bebauungsplan  
Benennung: Gewerbegebiet Krieschow  
Phase:  
Verf.-Nr.:  
Ort/Datum:

Blatt:  
Maßstab: 1:2000  
Größe: Nr.: