Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Bauweise

2.1 Abweichend von der festgesetzten, offenen Bauweise ist gem. § 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahme das Bestandsgebäude entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze mit einem Grenzabstand von 0,5 Metern zulässig.

3. Größe der Baugrundstücke

3.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) wird die Mindestgröße für Baugrundstücke auf 1.000 qm festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

4.1 Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf der Teilfläche des Baugrundstückes, die sich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erstreckt, Stellplätze, Garagen und Nebengebäude unzulässig.

4.2 Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind im Reinen Wohngebiet (WR) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Abweichend davon sind innerhalb der Fläche A-B-C-D-A Oberflächenbefestigungen, wie Wege und Zufahrten sowie unterirdische Leitungsführungen zulässig.

5. Verkehrsflächen und Wegerecht

5.1 Die Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Teils des Flurstücks 296, Flur 6, Gemarkung Kolkwitz, der innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) liegt, zu belasten.

5.2 Die Fläche A-B-C-D-A dient dem Gewässerunterhalt des Grabens LC 103 „Rekeschina". Baum- und Gehölzpflanzungen, die die freie Befahrbarkeit einschränken, sind unzulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Dächer von Haupt- und Nebengebäuden nur als Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 45° und mit einer Firstrichtung parallel oder senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Traufhöhe mit 5,0 Metern als Höchstmaß sowie die Firsthöhe mit 11,0 Metern als Höchstmaß, bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt, festgesetzt.

6.3 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind für Hauptgebäude nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodendenkmal

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Bodendenkmals „Mittelalterlicher Dorfkern Zahsow, Fpl. 11" welches durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) geschützt und in der Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 120402 eingetragen ist. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten.
Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) sind erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

HINWEISE

Artenschutz – Vorkommen xylobionter Käfer

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und 14c BNatSchG eingehalten werden.
Im Reinen Wohngebiet (WR) befindet sich direkt auf der südlichen Grenze des Flurstücks 197 ein alter Obstbaum, der von einer europaweit geschützten Käferart (Osmoderma eremita) besiedelt ist. Dieser Baum ist während der Bauphasen zu schützen und bis zum natürlichen Ableben am Standort zu belassen. Anderenfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen bzw. Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Umsetzung des Baumes an einen geeigneten Standort).

Baumschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich Baumbestand, der als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 29 Abs. 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. §§ 2 und 3 der Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern (BSV LK SPN) unterliegt.
Es ist verboten, geschützte Landschaftsbestandteile zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau zu verändern. Gemäß § 29 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 5 BSV LK SPN können auf Antrag des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten Ausnahmen von den Verboten des § 3 BSV LK SPN zugelassen werden. Die Ausnahmen sind bei der unteren Naturschutzbehörde schriftlich zu beantragen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) - in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])

Planzeichenerklärung

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (i.V.m. textlicher Festsetzung 1.1)
WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,3	Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
(II)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise (§ 22 BauNVO) (i.V.m. textlicher Festsetzung 2.1)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Verkehrsflächen

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

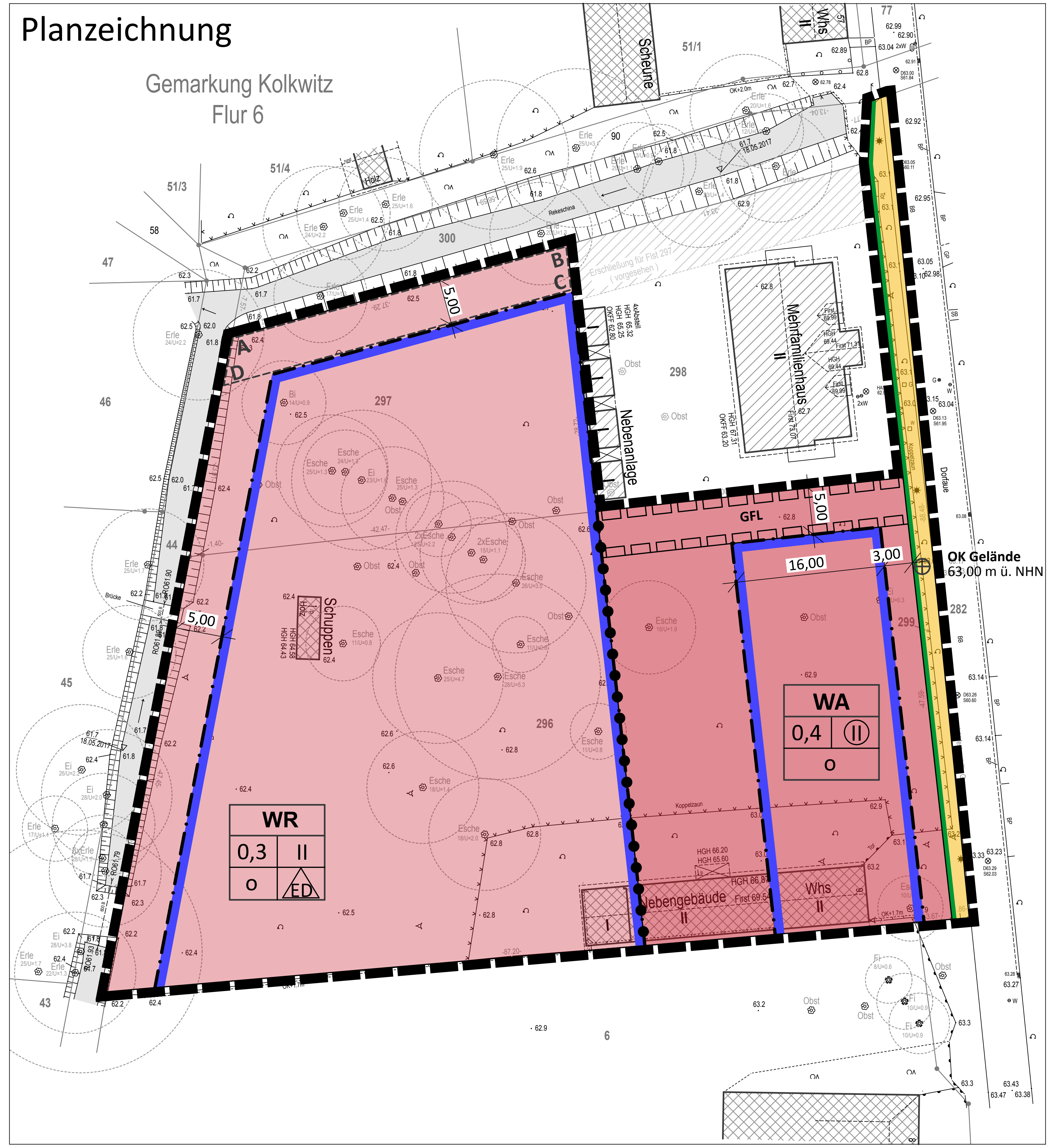
Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
OK Gelände 63,00 m ü. NHN	Festsetzung der Höhenlage in Metern über Normalhöhennull (NHN) (i.V.m. textlicher Festsetzung 6.2)
A B D C	Umgrenzung der Fläche mit Pflanz- und Baubeschränkungen (i.V.m. textl. Fests. 4.2 u. 5.2)
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (i.V.m. textl. Fests. 5.1)

PLANUNTERLAGE (ohne Festsetzungscharakter)

297	Flurstücksnummern
	Flurstücksgrenzen
61.8	Höhenangaben in Metern über NHN
	Böschung
Esche 10/U=0.8	Bestandsbaum (Art, Höhe/Stammumfang, Kronendurchmesser maßstäblich)
HGH 66.87	Hauptsgesimshöhe in Metern über NHN
First 69.54	Firsthöhe in Metern über NHN
II	Vorhandene Bebauung mit der Anzahl der Vollgeschosse
II	Gebäude geplant mit der Anzahl der Vollgeschosse
	Gewässer mit Fließrichtung

Planzeichnung



Plangrundlage: Erstellt durch ÖbVI Falko Marr, Cottbus, auf Grundlage amtlicher Unterlagen und örtlicher Aufnahmen vom Mai 2017 und Juli 2018, Projekteintragung auf Grundlage von Bauzeichnungen vom 15.01.2019, Höhenbezug DHHN 92.

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom ....

Cottbus, den

Siegelabdruck Unterschrift

Falko Marr, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertreterversammlung hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan „Wohngebiet Dorfaue 9, Kolkwitz" der Gemeinde Kolkwitz am .... als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Kolkwitz, den

Siegelabdruck Unterschrift

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Kolkwitz vom .... übereinstimmt.

Ausgefertigt am ....

Kolkwitz, den

Siegelabdruck Unterschrift

Bekanntmachungsvermerk

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 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 am .... im Amtsblatt Nr. .... der Gemeinde Kolkwitz ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 und 4 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist am .... in Kraft getreten.

Kolkwitz, den

Siegelabdruck Unterschrift

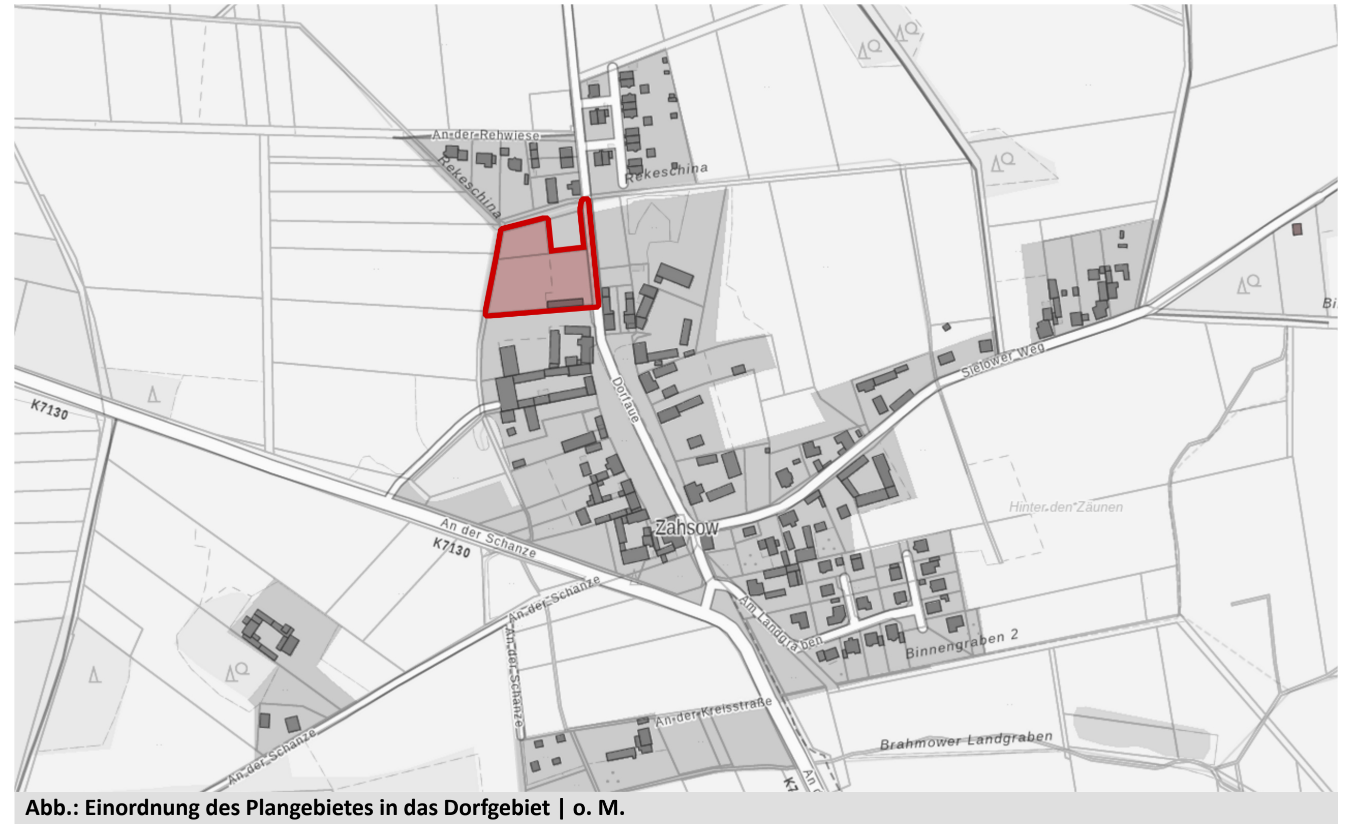


Abb.: Einordnung des Plangebietes in das Dorfgebiet | o. M.
(Kartengrundlage: GeoPortalSPN, GeoBasis-DE/LGB 2014 https://geoportal.lkspn.de/gp_spn/app.php/application/geo_bp)

Titel:
Bebauungsplan „Wohngebiet Dorfaue 9, Kolkwitz" im OT Zahsow
Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

Plangeber:
Gemeinde Kolkwitz
Berliner Straße 9
03099 Kolkwitz

Auftragnehmer:
mayerwittig
Architekten und Stadtplaner GbR
Hubertstraße 7
03044 Cottbus
Tel. 03 55 / 28 91 34 0
E-Mail kontakt@mayerwittig.de

Verfahrensstand: SATZUNG

Datum	Maßstab	Plangröße	Gezeichnet
09.04.2020	1:500	950 x 297 mm	ML