



1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
 Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Es sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen (2WE) zulässig. Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen gilt die Oberfläche Fahrbahnmitte der anliegenden Straße mit OFF = 0,00 m, gemessen in der Mitte der am Grundstück angrenzenden Straßenfront.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO; § 23 Abs. 5 BauNVO; § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBo; § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 Garagen/Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für Garagen/Carports festgesetzten Flächen zulässig. Garagen/Carports sind in einem baulichen Zusammenhang mit dem Wohnhaus zu errichten. Grenzüberbauung ist nur mit Garagen/Carports zulässig.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 Die Fassaden an Gebäuden sind nicht in Weiß auszuführen. Flüssiggasbehälter sind durch Versenken oder Umpflanzen dem Sichtfeld weitestgehend zu entziehen. Mülltonnen sind so aufzustellen, dass sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht sichtbar sind.

5. Grünordnerische Festsetzungen
 VM1 Versickerung von Niederschlagswasser
 Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, flächig zu versickern.

VM2 Ausbau privater Verkehrsflächen
 Die privaten Verkehrsflächen (z.B. Zufahrten, Wege) sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster, Holzabdeckungen, Schotterrasen, Feinsplitt, Sand) auszubauen.

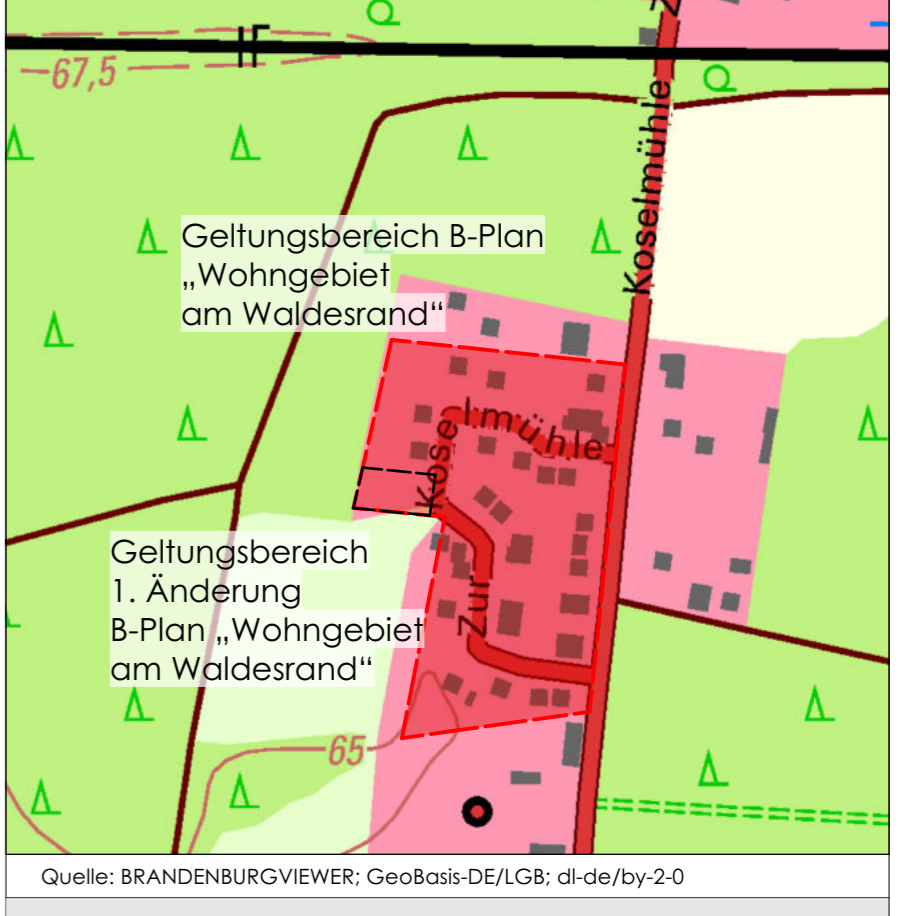
A1 Anlegen von Gärten
 Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

A2 Pflanzung von Obstbäumen
 Pflanzung von drei Obstbäumen auf einer Fläche von 90m² auf den nicht überbauten Flächen. Die Obstbäume und Arten und Sorten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

A3 Pflanzung einer überschrönten freiwachsenden Hecke
 Pflanzung von drei Kleinbäumen und 30 Sträuchern als einreihige Hecke. Die Baum und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

Hauptartenliste
 Für Maßnahme A2
 Apfel „Baumanns Renette“, „Boikenapfel“, „Charlamowsky“, „Croncels“, „Danzinger Kantapfel“, „Elstar“, „Goldparmäne“, „Jakob Lebel“, „James Grieve“, „Jonathan“, „Kaiser Wilhelm“, „Nelkenapfel“, „Ontario“, „Weißer Klarapfel“
 Birne „Alexander Lucas“, „Butterbirne“, „Clapps Liebling“, „Gute Graue“, „Gute Luise“, „Williams Christ“, „Zuckerbirne“, „Pastorenbirne“
 Sauerkirsche „Köröser Weichsel“, „Ludwigs Frühe“, „Morellenfeuer“, „Rote Maikirsche“, „Schattenmorelle“
 Pflaume Hauszwetsche, „Anna Späth“, „Große Grüne Reneklude“, „Bühler Frühzwetsche“, „Kirkes Pflaume“, „Königin Viktoria“, „Mirabelle von Nancy“, „Ontariopflaume“, „Spilling“
 Für Maßnahme A3
 Bäume: Eingrifflicher Weißdorn Crataegus monogyna
 Zweigrifflicher Weißdorn Crataegus laevigata
 Eberesche Sorbus aucuparia
 Sträucher Gemeiner Hartriegel Cornus sanguinea Erbsenstrauch Caragana arborescens
 Sal-Weide Salix caprea Felsenbirne Amelanchier spicata
 Faulbaum Frangula alnus Zwerg-Vogelbeere Aronia melanocarpa
 Hunds-Rose Rosa canina
 Brombeere Rubus fruticosus
 Hasel Corylus avellana
 Echter Kreuzdorn Rhamnus catharticus

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Kolkwitz vom 18.10.2022. Der Beschluss wurde am 29.10.2022 im Amtsblatt für die Gemeinde Kolkwitz ortsüblich bekannt gemacht.
 Kolkwitz, den Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 12 Abs. 1 des Gesetzes zum Landesplanungsvertrag i.d.F. vom 01.02.2008 beteiligt worden.
 Kolkwitz, den Bürgermeister
- Die Gemeinde Kolkwitz hat am den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 Kolkwitz, den Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, haben in der Zeit vom bis einschließlich während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtsblatt für die Gemeinde Kolkwitz ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Regelungen des § 4a Abs. 6 Satz 1 BauGB fand Anwendung. Der Hinweis nach § 4a Abs. 6 Satz 2 wurde in die ortsübliche Bekanntmachung aufgenommen.
 Kolkwitz, den Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Kolkwitz, den Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung der Gemeinde Kolkwitz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Kolkwitz, den Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wurde am von der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Kolkwitz beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
 Kolkwitz, den Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.
 Kolkwitz, den Bürgermeister
- Katastervermerk**
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom TT.MM.JJJJ 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 Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
 Kolkwitz, den Bürgermeister



Quelle: BRANDENBURGVIEWER; GeoBasis-DE/LGB; dl-de/by-2-0

Baugesetzbuch (BauGB)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)
 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18]).

1. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet am Waldesrand“ Gemeinde Kolkwitz OT Glinzig	
Vorhaben	Planphase Entwurf
1. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet am Waldesrand“	Maßstab 1:1.000
Örtlicher Geltungsbereich: Gemeinde Kolkwitz Flur 1 Gemarkung Glinzig Flurstück 246/3	Format 670 mm x 440 mm
Plangeber Gemeinde Kolkwitz Bauverwaltung	Bearbeitung Herr Opitz
Berliner Straße 19 03099 Kolkwitz	Datum 26. Oktober 2023
Entwurfsverfasser	

kollektiv stadtsucht
 kollektiv stadtsucht GmbH
 Rudolf-Breitscheid-Straße 72
 03046 Cottbus
 0355 / 75 21 66 11
 info@kollektiv-stadtsucht.com

Art der baulichen Nutzung:
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
 WA - Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 I Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß
 max. TH maximale Traufhöhe
 max. FH maximale Firsthöhe

Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, Baugrenze:
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22-23 BauNVO)
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 o offene Bauweise
 Baugrenze

Grünflächen:
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen:
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)
 Festsetzung der Hauptfirstrichtung
 SD Festsetzung von Satteldachformen mit 38° bis 45°
 23-45° Hauptdachneigung (Krüppelwalm ist zulässig)

weitere Nutzungsarten:
 G/C Flächen für Garagen bzw. Carports

Planzeichen ohne Normcharakter:
 Bestandsgebäude
 Flurstücksgrenze und -bezeichnung
 5 m Maß in Metern
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der ersten Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Denkmalschutz
 Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalschutz und Archäologischen Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Kampfmittel
 Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09. November 2018, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der Verordnung unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Städtebaulicher Vertrag
 Zur Realisierung der Änderung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Kolkwitz und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB).