

Kartengrundlage
 Festsetzung und Aufzeichnung der Gemarkung von 1899
 Vergrößerung und Ergänzung der Flurkarte
 Aachen, den 25.01.03
 Dipl.-Ing. H.O. Vornholz
 6670

Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Bauordnungsverordnung (BauVO) und der Planzonenverordnung (PlanzVO) werden festgesetzt:

- Geltungsbereich des Bebauungsplans, § 9(7) BauGB
- Abgrenzung verschiedener Nutzungen, § 16(5) BauVO

1. Art der baulichen Nutzung, § 9(1) Nr. 1 BauGB, i.V. mit § 1 BauVO

WA
 Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauVO
 Nutzungen nach § 4(3) Nr. 2 BauVO (sonstige nichtstrende Gewerbetriebe) sind gemäß § 1(6) Nr. 2 allgemein zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9(1) Nr. 1 BauGB, i.V. mit § 16 BauVO

GRZ
 Grundflächenzahl GRZ, § 19 BauVO
 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO sowie deren Zufahrten zu berücksichtigen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19(4) Satz 3 BauVO durch die Grundfläche der oben genannten Anlagen nicht überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubarer Grundstückfläche, § 9(1) Nr. 2 BauGB

- Baugrenze, § 23(2) BauVO
- offene Bauweise, § 22(2) BauVO
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig, § 22(2) BauVO
- nur Hausgruppen zulässig, § 22(2) BauVO
- Mindestbreite der Baugrundstücke 10 m, § 2(1) BauGB

4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche, § 9(1) Nr. 1(1)

5. Grünflächen, § 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9(1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Spielplatz

6. Flächen für Nebenanlagen und Garagen, § 9(1) Nr. 4 BauGB

Gga
 Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgaragen für den 1. Hausgruppen sind die Garagen in den als Gga ausgewiesenen Flächen unterzubringen.
 sonstige Zeichen: Hellfläche

7. Maßnahmen und Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vorfindlicher Natur und Landschaft, § 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

- Anpflanzungen, Bäume
- Einhaltung, Bäume
- Einhaltung, Sträucher
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8. Flächen für den Gemeinbedarf, § 9(1) Nr. 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kindergärten

9. sonstige Planzeichen

Mit Gefährdung- und Leitungsrechten belastete Fläche zugunsten der Anlieger, § 9(1) Nr. 21 BauGB

Festsetzungen nach Landesrecht i.V.m. § 9(4) BauGB

Festsetzungen nach Brandenburgischem Naturschutzgesetz
 Bei Gehölzpflanzungen im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen sind gebietspezifische Hochstamm-Obstbäume zu verwenden.
 Bei Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünflächen sind folgende Baum- und Straucharten zu verwenden:
 Baumarten:
 Stieleiche (Quercus robur)
 Sandbirke (Betula pedula)
 Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
 Straucharten:
 Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 Stachelbeere (Ribes rubrum)
 Schlehe (Prunus spinosa)
 Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
 Hundrose (Rosa canina)
 Faulbaum (Fraxinus excelsior)
 Liguster (Ligustrum vulgare)

Die nicht zu erhaltenen Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu 80 % gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
 Die nicht überbaubaren Flächen sind vollständig gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
 Die Spielplätze und Reizeidflächen sind mit wasserabweisendem Material anzulegen (Rasenmatten, wasserabweisende Decke etc.).
 Diese Festsetzungen gelten als Auflagen in den Flurstücken zu übernehmen.

Festsetzungen zur Errichtung gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. Brandenburgische Bauordnung § 83

Die Hauptgebäude mit den Stieftreppentritten und einer Neigung zwischen 30 und 45° zu errichten.
 Der Krümmungsradius der Dachaufläufe über OK Dachgeschoß Fußboden darf 30 cm nicht überschreiten.
 Zur Fassadenverkleidung sind folgende Materialien ausgeschlossen:
 Zementplatten, Kunststoffe und keramische Platten.
 Die Höhe OK EG Fußboden über Straßen OK darf 70 cm nicht überschreiten.
 Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind in Stein, Holz oder als Mauerwerkplanung ausgeführt zu werden.
 Einfriedungen zur Stützfläche dürfen ebenfalls in Stein, Holz oder als Mauerwerkplanung ausgeführt werden und dürfen eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten.

Aufstellungsverfahren

Präparat
 Der Bebauungsplan ist entsprechend § 246 a(1) Satz 1, Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 8 (4) BauZVO und den §§ 5, 21 der Kommunalverfassung vom 17.5.1990 aufgestellt.

Verfahrensschritte:

1. Aufgestellt
 Gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.09.02
 Kolzeng, den 26.09.02
 Rat der Gemeinde
 g.r.z.
 Bürgermeister

2. Beteiligung der Raumordnung und Landesplanung
 Die Gemeindevertretung hat gemäß § 246 a(1) BauGB in Verbindung mit § 4(3) BauZVO die zuständigen Stellen am 26.09.02 über ihre Planungssachen verständigt.
 Kolzeng, den 26.09.02
 Rat der Gemeinde
 g.r.z.
 Bürgermeister

3. Bürgerbeteiligung
 Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB erfolgte am 26.09.02 durch öffentliche Darlegung und Anhörung.
 Kolzeng, den 26.09.02
 Rat der Gemeinde
 g.r.z.
 Bürgermeister

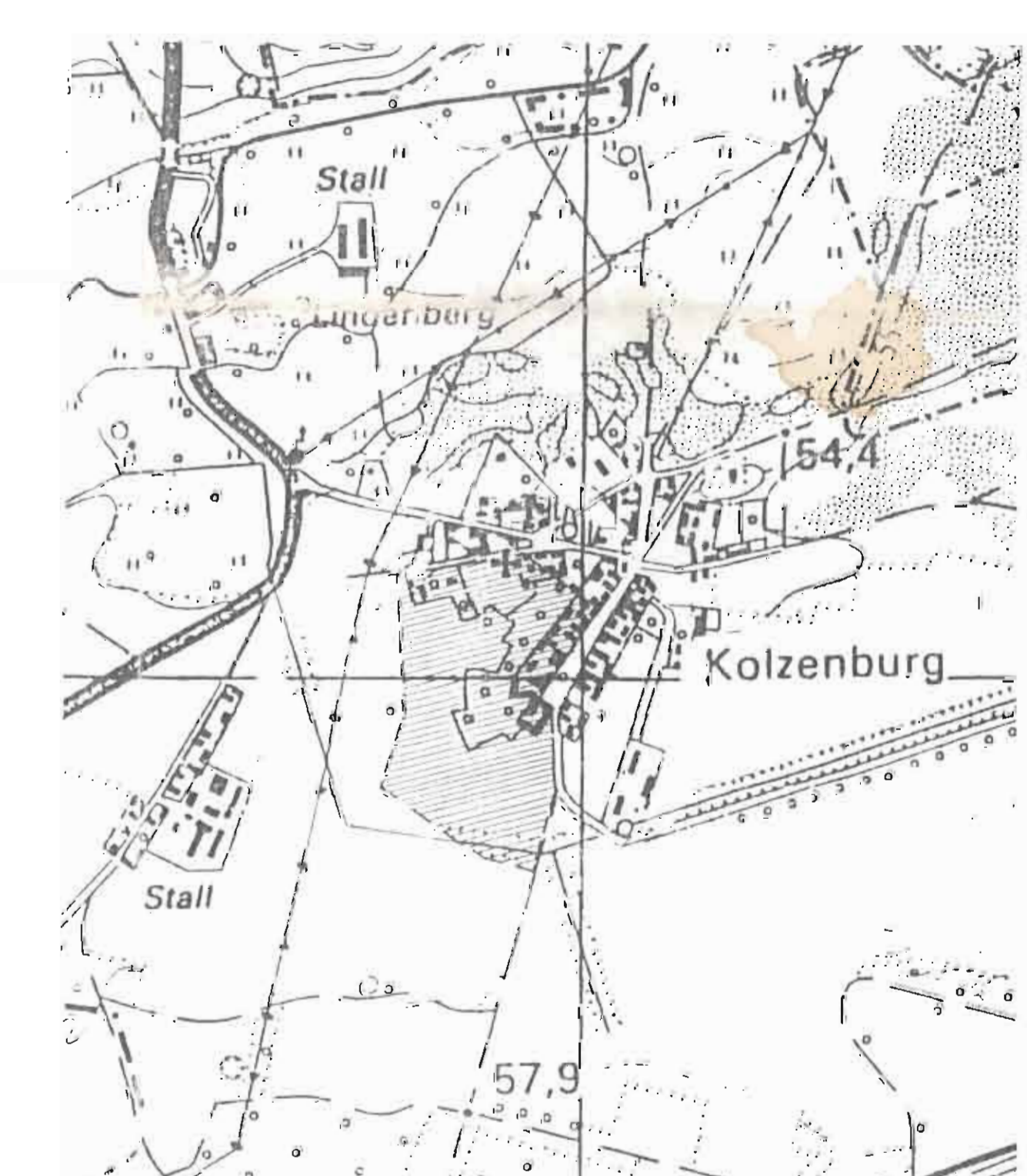
4. Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 26.09.02 bis zum 26.09.03 nach vorangegangener öffentlicher Bekanntmachung in der örtlichen Presse am 26.09.02.
 Gleichzeitige Einlegung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 9(1) BauGB.
 Kolzeng, den 26.09.02
 Rat der Gemeinde
 g.r.z.
 Bürgermeister

5. Satzungsbeschluß
 Gemäß § 10 BauGB hat die Gemeindevertretung am 26.09.02 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
 Kolzeng, den 26.09.02
 Rat der Gemeinde
 g.r.z.
 Bürgermeister

6. Genehmigung und Anzeige
 gemäß § 11(1) BauGB.
 Potsdam, den 26.09.02
 Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnungswesen und Verkehr

7. Katasterbestätigung
 Die Katastralgemeinde des Bebauungsplans stimmt mit dem Liegenschaftskataster (Stand 26.09.02) überein.
 Kolzeng, den 26.09.02
 A. Biedt-Loew
 Unterschrift

8. Bekanntmachung
 Die Genehmigung und Anzeige des Bebauungsplans wurde gemäß § 12 BauGB am 26.09.02 öffentlich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan ist somit als öffentlich bekannt und liegt mit Begründung zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Kolzeng bereit.
 Kolzeng, den 26.09.02
 Rat der Gemeinde
 g.r.z.
 Bürgermeister



Gemeinde Kolzeng

Vorhaben:
 Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan Flur 2, "Sonnenberg"

Plan:
 Bebauungsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:
 1, 2, 3, 4, 9, 10, 10, 10, 10, 11, 11, 11, 101, 102, 104, 12, 13, 103

Maßstab 1:500

Bürgermeister
 Schmidt
 Kolzeng, den 07. Dez. 1992 ergänzt

Hergestellt durch: **BÖLKE - PLANUNG und SCHRÖDER PLANUNG GMBH**
 ARCHITEKTEN UND INGENIEURE
 Ein Unternehmen der Bau + Suter Gruppe

Projektleiter: **V. Wild** Bearbeiter: **D. Sikora**