

# 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Nr.01/2018 "Wohnbebauung in der Bahnhofstraße" in der Gemeinde Kremitzau/OT Kolochau

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist;
- Baunutzungsverordnung 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;
- Planzeichenverordnung 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;
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist;
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28);
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]);
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.

## VERFAHRENSVERMERKE

### Auslegungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr.01/2018 "Wohnbebauung in der Bahnhofstraße" in der Gemeinde Kremitzau/OT Kolochau, Stand Oktober 2019, wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 01.09.2019 bis zum 01.10.2019 aufgrund der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 9 für das Amt Schlieben am 21.08.2019 im Bauamt der Amtsverwaltung Schlieben öffentlich ausgelegt.

Schlieben, den .....  
 Siegel Andreas Polz  
 Amtsdirektor des Amtes Schlieben

### Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Mai 2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Luckenwalde, den .....

Siegel Vermessungsbüro Manfred Schmidt  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

### Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertreterversammlung hat am 21.10.2019 den Bebauungsplan Nr. 01/2018 "Wohnbebauung in der Bahnhofstraße" in der Gemeinde Kremitzau/OT Kolochau als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Schlieben, den .....  
 Siegel Andreas Polz  
 Amtsdirektor des Amtes Schlieben

### Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr.01/2018 "Wohnbebauung in der Bahnhofstraße" in der Gemeinde Kremitzau/OT Kolochau, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Schlieben, den .....  
 Siegel Andreas Polz  
 Amtsdirektor des Amtes Schlieben

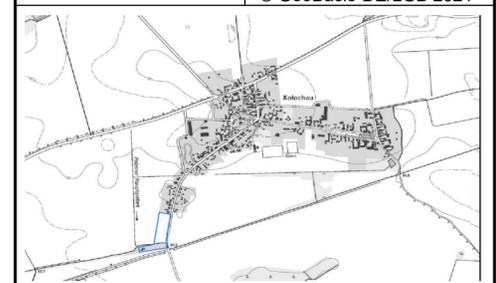
### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 01/2018 "Wohnbebauung in der Bahnhofstraße" in der Gemeinde Kremitzau/OT Kolochau wurde am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Kremitzau ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Schlieben, den .....  
 Siegel Andreas Polz  
 Amtsdirektor des Amtes Schlieben

## Gemeinde KREMITZAU Ortsteil Kolochau

Vorhaben: 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "Wohnbebauung in der Bahnhofstraße"	Maßstab: M 1:1000 Originalblattgröße: A2 © GeoBasis-DE/LGB 2021
--	---



Verfahrensstatus:	Entwurf
Bearbeitungsstand:	Oktober 2022
Planverfasser:	Bruckbauer & Hennen GmbH 14913 Jüterbog, Schillerstraße 45



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 In der Planzeichnung werden die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen: Grundflächenzahl: GRZ 0,4; Zahl der Vollgeschosse II gilt als Höchstmaß.

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 Für das Reine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO). Im Reinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

### 4. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 G 1 Die im Plan festgesetzten Grünflächen sind privat mit der Zweckbestimmung „Private Hausgärten“.  
 G 2 Die im Plan festgesetzte Grünfläche „Privater Erholungsgarten“ ist als naturnahe Gartenfläche anzulegen und zu erhalten. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

### 7. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG)  
 Ausgleichsmaßnahme (A 2):  
 Schaffung von Ausweichlebensraum für Zauneidechsen

### Hinweis

Die Maßnahme zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (A 2) ist vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen durchzuführen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 3 BauNVO)  
 Reines Wohngebiet i.V.m. textl. Festsetzung 1

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 20 BauNVO)  
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl i.V.m. textl. Festsetzung 2  
 II Zahl der Vollgeschosse i.V.m. textl. Festsetzung 2

**Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)  
 o offene Bauweise i.V.m. textl. Festsetzung 3  
 Baugrenze

### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Straßenverkehrsfläche  
 A, und B i.V.m textl. Festsetzung 5

### Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Private Grünfläche i.V.m. textl. Festsetzung 6

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m.§ 44 Abs. 5 BNatSchG)

A2 i.V.m textl. Festsetzung 7

### Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Erklärung Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung WR II Anzahl der Vollgeschosse  
 Grundflächenzahl (GRZ) GRZ 0,4 O Bauweise

### Planunterlage

Text Flurstücksnummern  
 Flurstücke  
 Text Straßennamen  
 Text Hausnummern  
 Gebäude Bestand  
 Nachbarbebauung

