

# Bebauungsplan "Wohnbebauung Schulweg Kölsa" der Stadt Falkenberg/Elster, OT Kölsa

## Teil A: Planzeichnung

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
II Zahl der Vollgeschosse

### 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

### 3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Entwässerungsgraben"

private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Abstandsgrün"

### 4. Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen

z.B. M1 Bezeichnung der Maßnahme

### 5. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abstandsmaß in m

Erhalt Baum

Schutzstreifen Gewässer II. Ordnung (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB)

Koordinaten Geltungsbereich

### 6. Sonstige Darstellungen


1 - Art der baulichen Nutzung  
2 - Zahl der Vollgeschosse  
3 - Grundflächenzahl (GRZ)  
4 - Bauweise

Trinkwasserhauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Trinkwasserhauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Trinkwasserhauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Trinkwasserhauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Trinkwasserhauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Trinkwasserhauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Trinkwasserhauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Trinkwasserhauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Trinkwasserhauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Trinkwasserhauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Trinkwasserhauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Trinkwasserhauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Trinkwasserhauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Trinkwasserhauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Trinkwasserhauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Trinkwasserhauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Trinkwasserhauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Trinkwasserhauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Trinkwasserhauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Trinkwasserhauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Trinkwasserhauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Trinkwasserhauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Trinkwasserhauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Trinkwasserhauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Trinkwasserhauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

### 4. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Gebäude sind hochwasserangepasst zu errichten. Der maßgebliche Hochwasserstand HQ200 ist mit 85,32 m ü. NN angegeben. Es ist eine Mindesthöhe von 85,35 m ü. NN für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss von Wohnhäusern festgesetzt. Des Weiteren sind u.a. Abdichtungsmaßnahmen für Keller, sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und hochwasserresistente Medienführung vorzusehen.

### 5. Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Maßnahme 1 (M1) - Anpflanzen einer Hecke innerhalb der Abstandsgrünflächen**  
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M1 gekennzeichneten Fläche, ist eine 3-reihige Hecke mit gebietsheimischen Gehölzen, entsprechend der Pflanzliste, in einer Dichte von 1 Gehölz / 2 m<sup>2</sup> anzupflanzen.

**Maßnahme 2 (M2) - Anpflanzen Bäume und Sträucher innerhalb der Abstandsgrünflächen**  
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M2 gekennzeichneten Fläche, sind Bäume und Sträucher mit Pflanzenarten der Pflanzliste in einer Dichte von 1 Gehölz / 2 m<sup>2</sup> anzupflanzen.

### 6. Nachrichtliche Übernahme

6.1 **Trinkwasserhauptversorgungsleitung** (§ 9 Abs. 6a BauGB)  
Das Plangebiet liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Der maßgebliche Hochwasserstand ist derzeit mit 85,32 m ü. NN angegeben. Im Risikogebiet gilt § 78b Abs. 1 WHG.

Übersichtsplan: Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Elbe

Quelle: <https://apw.brandenburg.de/> ohne Maßstab



### 6.2 Trinkwasserhauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die im Plangebiet liegende Trinkwasserhauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen von je 2 m links und rechts der Leitungsachse ist durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Versorgers gesichert.

### 7. Hinweise zum Vollzug

#### 7.1 Gehölzschutz

Nach den Bestimmungen des BNatSchG ist es verboten, Hecken und Bäume in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden oder zu beseitigen. Im Plangebiet gilt die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster vom 12. Februar 2013.

#### 7.2 Pflanzliste

Pflanzliste gemäß Gehölzraster Brandenburg vom 15. Juli 2024.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Berberis vulgaris</i> L.	Gemeine Berberitze
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i> s.f.	Blaubeer Hartweigel
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweifloriger Weißdorn
<i>Crataegus hypoleuca</i> agg.	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Eucryphia europaea</i>	Pfeifenblume
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus alnus</i>	Gemeiner Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Juglans communis</i> L.	Gemeiner Nussbaum
<i>Malus sylvestris</i> agg.	Wild-Äpfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Süßholz-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyramidalis</i> agg.	Wild-Birne
<i>Quercus pedunculata</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i> agg.	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Hecken-Rose
<i>Rosa rugosa</i> agg.	Wald-Rose
<i>Rosa elliptica</i> agg.	Kaullästige Rose
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Filz-Rose

Zulässig sind auch einheimische Obstbäume aller Art.

### 7.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht Kap. 7.1

V1 - Schutz des Bodens

V2 - Schutz des Grundwassers

VAB - Bauzeitenregelung

## Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Falkenberg/Elster hat den Bebauungsplan "Wohnbebauung Schulweg Kölsa" der Stadt Falkenberg/Elster, OT Kölsa in ihrer öffentlichen Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Bad Liebenwerda, den .....  
Verbandsgemeindebürgermeisterin Claudia Sieber

(Siegel)

2. AUSFERTIGUNG  
Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan "Wohnbebauung Schulweg Kölsa" der Stadt Falkenberg/Elster, OT Kölsa, bestehend aus

- der Planzeichnung vom .....
- den textlichen Festsetzungen vom .....
- der Begründung vom .....
- dem Umweltbericht vom .....

jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Diecke aus Bad Liebenwerda, dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Falkenberg/Elster vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Bad Liebenwerda, den .....  
Verbandsgemeindebürgermeisterin Claudia Sieber

(Siegel)

3. Die Genehmigung des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Schulweg Kölsa" der Stadt Falkenberg/Elster, OT Kölsa wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde, Landkreis Elbe-Elster, Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz vom ..... AZ: ..... erteilt.

Herzberg (Elster), den .....  
Landkreis Elbe-Elster  
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz

(Siegel)

4. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans "Wohnbebauung Schulweg Kölsa" der Stadt Falkenberg/Elster, OT Kölsa erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt für die Verbandsgemeinde Liebenwerda am .....

In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sowie auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeiten / das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Bad Liebenwerda, den .....  
Verbandsgemeindebürgermeisterin Claudia Sieber

(Siegel)

KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

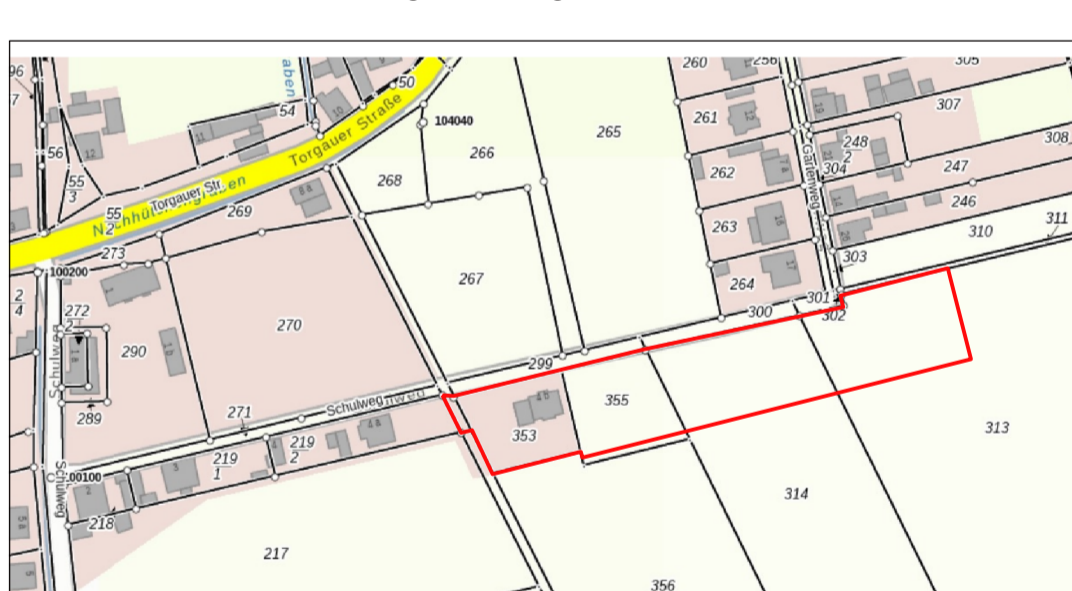
Senftenberg, den .....  
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)

(Siegel)

Bad Liebenwerda, den .....  
Verbandsgemeindebürgermeisterin Claudia Sieber

(Siegel)

## Lage des Plangebietes im Raum



Quelle: <http://www.geobasis-bb.de> ohne Maßstab

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung 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

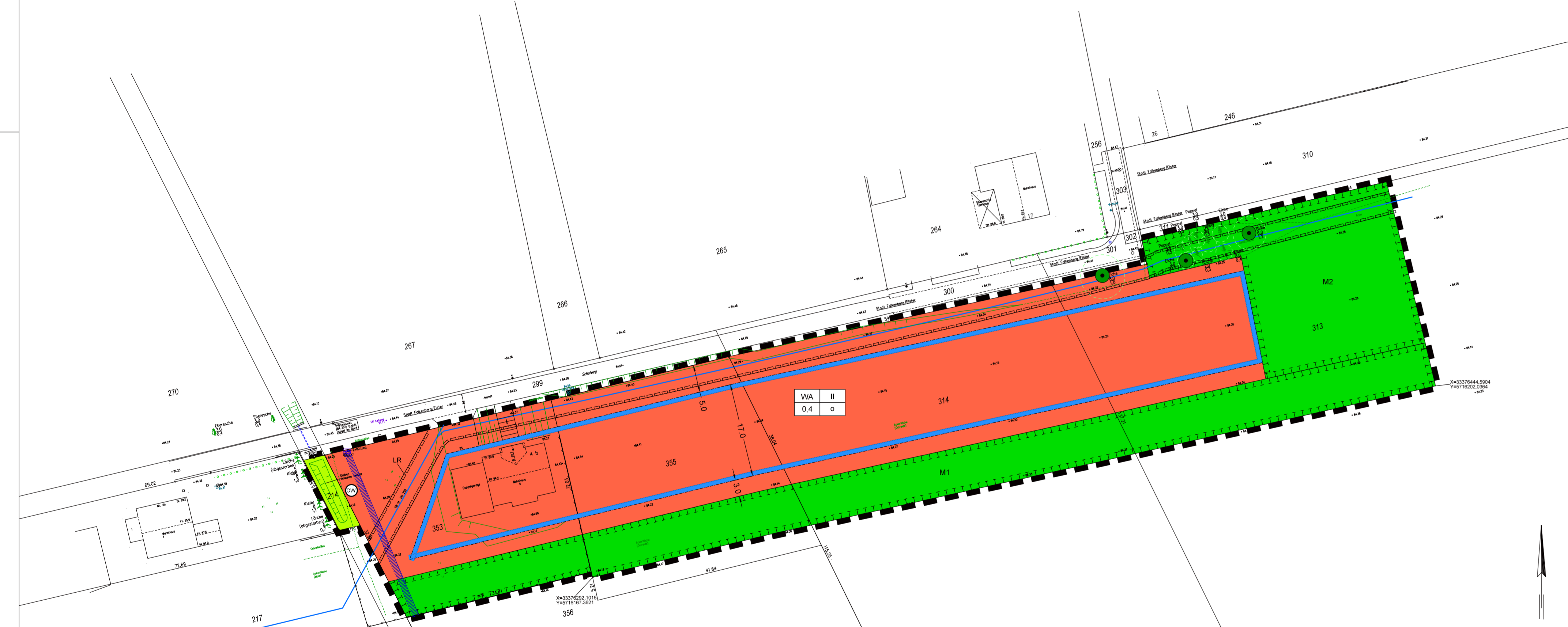
Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. 1/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. 1/23, Nr. 16)

Grundlageplan: Stand 13.12.2024, erstellt durch ÖbVI U. Knißpel, Senftenberg

Bearb.	Datum	Name
10/2025	DI	.....
10/2025	KJ	.....
10/2025	Entwurf	.....
HS	NNH	.....

	ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 - 04924 Bad Liebenwerda Telefon (035341) 150-60 - Fax (035341) 150-61 www.isp-nbh.de	Gefertigt: Oktober 2025	Plan-Nr. 1
	<p style="text-align: right;">M 1 : 500</p>		



### Legende

Bezeichnung	Symbol	Bezeichnung	Symbol
Bebauungsplan	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f08080; border: 1px solid black;"></span>	Wasser	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black;"></span>
Wasser	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black;"></span>	Wald	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black;"></span>
Wald	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black;"></span>	Grünfläche	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #32cd32; border: 1px solid black;"></span>
Grünfläche	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #32cd32; border: 1px solid black;"></span>	Abstandsgrün	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black;"></span>
Abstandsgrün	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black;"></span>	Entwässerungsgraben	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black;"></span>
Entwässerungsgraben	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black;"></span>	Trinkwasserleitung	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px dashed black;"></span>
Trinkwasserleitung	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px dashed black;"></span>	Schutzstreifen	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black;"></span>
Schutzstreifen	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black;"></span>	Umgrenzung	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px dashed black;"></span>
Umgrenzung	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px dashed black;"></span>	Abstandsmaß	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black;"></span>
Abstandsmaß	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black;"></span>	Erhalt Baum	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span>
Erhalt Baum	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span>	Schutzstreifen Gewässer	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; background-color: #90ee90;"></span>
Schutzstreifen Gewässer	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; background-color: #90ee90;"></span>	Koordinaten	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; background-color: #90ee90;"></span>
Koordinaten	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; background-color: #90ee90;"></span>	Trinkwasserleitung	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px dashed black;"></span>
Trinkwasserleitung	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px dashed black;"></span>	Trinkwasserleitung	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px dashed black;"></span>
Trinkwasserleitung	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px dashed black;"></span>	Trinkwasserleitung	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px dashed black;"></span>
Trinkwasserleitung	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px dashed black;"></span>	Trinkwasserleitung	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px dashed black;"></span>
Trinkwasserleitung	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px dashed black;"></span>	Trinkwasserleitung	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px dashed black;"></span>
Trinkwasserleitung	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px dashed black;"></span>	Trinkwasserleitung	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px dashed black;"></span>
Trinkwasserleitung	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px dashed black;"></span>	Trinkwasserleitung	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px dashed black;"></span>
Trinkwasserleitung	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px dashed black;"></span>	Trinkwasserleitung	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px dashed black;"></span>
Trinkwasserleitung	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px dashed black;"></span>	Trinkwasserleitung	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px dashed black;"></span>
Trinkwasserleitung	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px dashed black;"></span>	Trinkwasserleitung	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-top: 1px dashed black;"></span>
Trinkwasserleitung			