

**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. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen

6. Sonstige Planzeichen

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

Abstandsmaß in m

Erhalt Baum

Rodung Baum (geschützt nach GehölzSchVO EE)

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

z.B. Koordinaten Geltungsbereich

7. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone

1	2
3	4

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

Trinkwasserhauptversorgungsleitung

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung
 Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO.

Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:
 1. Wohngebäude
 2. nicht störende Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind Nutzungen:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
 - ausnahmsweise zugelassene Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

- 1. der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Ein Überschreiten der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
- 2. der Zahl der Vollgeschosse II

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

2.1 Bauweise
 Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 5 BauGB können Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, Garagen i. S. § 12 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit diese in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

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

3.1 öffentliche Grünflächen
 Festgesetzt sind öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“.

3.2 private Grünflächen
 Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“. Bauliche Nebenanlagen, ausgenommen Zaunanlagen, sind nicht zulässig.

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

Gebäude sind hochwasserarmgestrichelt zu errichten. Der maßgebliche Hochwasserstand HQ200 ist mit 85,30 m ü. NN angegeben. Es ist eine Mindesthöhe von 85,30 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 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 m² anzupflanzen. Eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist über 3 Jahre hinweg erforderlich (inkl. Wässern während der Vegetationsperiode). Pflanzarbeiten, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind entsprechend den Fachnormen DIN 18915 bis 18919 durchzuführen.

Maßnahme 2 (M2) - Anlagen Obstbaumwiese
 Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M2 gekennzeichneten Fläche, ist eine Obstbaumwiese mit Obstbäumen entsprechend Gehölzverlass Brandenburg vom 15.07.2024 im Abstand von ca. 10 m untereinander anzupflanzen. Eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist über 3 Jahre hinweg erforderlich (inkl. Wässern während der Vegetationsperiode). Pflanzarbeiten, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind entsprechend den Fachnormen DIN 18915 bis 18919 durchzuführen.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

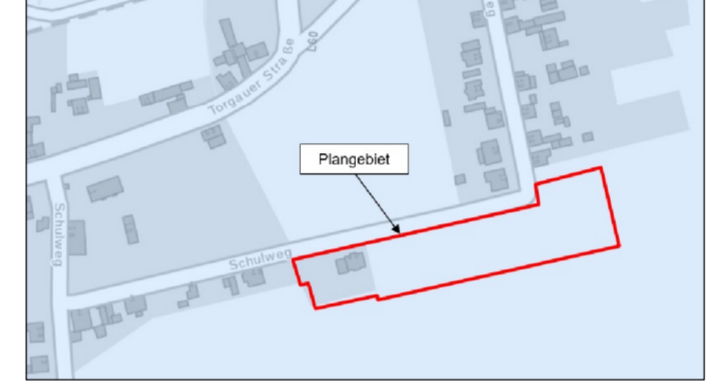
Festgesetzt sind Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von je 2,0 m links und rechts der nachrichtlich übernommenen Trassenachse der Trinkwasserhauptversorgungsleitung St.DN 250 zugunsten des Rechtsträgers HWAZ.
 LR - Trinkwasserhauptversorgungsleitung

7. Nachrichtliche Übernahme

7.1 Hochwasserrisikogebiet der Elbe (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das Plangebiet liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Der maßgebliche Hochwasserstand ist derzeit mit 85,30 m ü. NN angegeben. Im Risikogebiet gilt § 7 Abs. 1 WHG.

Übersichtsplan: Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Elbe
 Quelle: <https://apw.brandenburg.de/> ohne Maßstab



8. Hinweise zum Vollzug

8.1 Trinkwasserhauptversorgungsleitung
 Die im Plangebiet (Fbl. 353) liegende Trinkwasserhauptversorgungsleitung ist durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Versorgers gesichert.

8.2 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.

8.3 Pflanzliste

Pflanzliste gemäß Gehölzverlass Brandenburg vom 15. Juli 2024.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Saft-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Ancus glandulosus</i>	Schwarz-Eiche
<i>Berberis vulgaris</i> L.	Gemeine Berberitze
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Cornus alba</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i> s.l.	Blutroter Hartleig
<i>Corylus avellana</i>	Stieleiche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus bavarica</i>	Zweifelhäufiger Weißdorn
<i>Crataegus hybridus</i> agg.	Weißdorn
<i>Cydonia oblonga</i>	Braun-Gästel
<i>Elaeagnus europaeus</i>	Pflaumenhülchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus alba</i>	Gemeiner Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Juniperus communis</i> L.	Gemeiner Wacholder
<i>Malus sylvestris</i> Mill.	Wild-Äpfel
<i>Pinus sylvestris</i> agg.	Gemeine Kiefer
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Grüne-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padalis</i>	Freibambische Schlehe
<i>Prunus spinosa</i>	Wild-Birne
<i>Prunus avestris</i> agg.	Trauben-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Stieleiche
<i>Quercus robur</i>	Blatt-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa rugosa</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Rosa rubra</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Süßholzwurde
<i>Ribes rubro-oxycarpum</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa canina</i> agg.	Rose
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Wein-Rose
<i>Rosa rugosa</i> agg.	Kaltblütige Rose
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Filz-Rose

8.4 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht Kap. 7.1

V1 - Schutz des Bodens
 V2 - Schutz des Grundwassers
 VASB - Bauzeilenengraben

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)

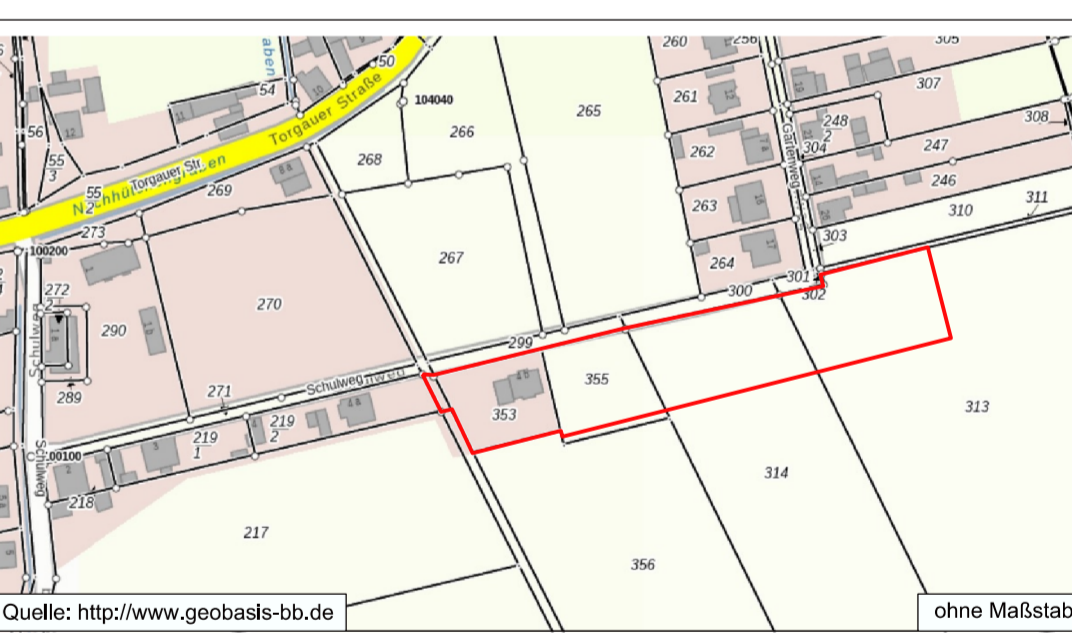
4. Die örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplans "Wohnbebauung Schulweg Kölsa" der Stadt Falkenberg/Elster, OT Kölsa erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt für die Verbandsgemeinde Liebenwerda am
 In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienstzeiten von jedermann 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 Entstehen von Schadensersatzansprüchen (§ 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)

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. 118 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. 123 [Nr. 18])

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

Bearb.	Datum	Name
05/2025	DI	
05/2025	KJ	
05/2025	Vorentwurf	
HS	NNH	