



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Reiterhof
§ 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6
OK 8,0 m
HB 59,9 m
Grundflächenzahl
Oberkante der baulichen Anlage
Höhenbezugspunkt DHHN16

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Feuerwehr, Sportverein, Festplatz
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen

öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Sportplatz
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB

Erhalt von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

sonstige Planzeichen

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

Flächen für die Landwirtschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Pflanzlisten als Festsetzung

Pflanzliste Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix alba</i>	Baumweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Sorbus aria</i>	Meldbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gem. Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Eisbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus carpiniifolia</i>	Feldulme
<i>Ulmus laevis</i>	Falterulme
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Pflanzliste Sträucher und Gehölze

Botanische Name	Deutscher Name
<i>Berberis vulgaris</i> L.	Gemeine Berberitze
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhase
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffiger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffiger Weißdorn
<i>Crataegus Hybriden</i> agg.	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	Slehe
<i>Rosa canina</i> agg.	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Wein-Rose
<i>Rosa elliptica</i> agg.	Keilblättrige Rose
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Filz-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste Obstbäume

Birne	Philippsbirne Gute Graue Marianne Petersbirne Poltau
Apfel	Rheinischer Krummstiel Rheinischer Bohnapfel Riesenboiken Roter Eiserapfel Winterrambour
Kirsche	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Große Schwarze Knorpeikirsche Hedelfinger Riesenkirsche Dönissens Gelbe Knorpeikirsche Mirabellen (Nancy, Pillnitzer) Bühlers Frühzweische Kirschpflaume (<i>Prunus cersifera</i>)
Pflaume	

Textliche Festsetzungen

1. Die Gemeinbedarfsfläche dient Zwecken der Feuerwehr, Zwecken des Sportvereins und als Festplatz und damit sportlichen, kulturellen und sozialen Zwecken sowie der Sicherheit der Bevölkerung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

2. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind untergeordnete Anlagen und Einrichtungen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck dienen, für den Betrieb notwendig sind und der Zweckbestimmung nicht widersprechen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

3. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reiterhof dient vorwiegend Vorhaben der Pferdehaltung, -zucht, -ausbildung, und -therapie und auch der Pferdegesundheit soweit sie das Umfeld nicht wesentlich stören. Zulässig sind beispielsweise:
- Ställe für Pferde
- Reitplätze und Reithallen
- Therapie- und Schulungsräume
- Räume und Gebäude für freie Berufe
- Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die dem Nutzungszweck zugeordnet werden können,
- Behandlungsräume und -gebäude für Pferde sowie
- Nebenanlagen.
Ausnahmsweise zulässig sind
- dem reiterhof untergeordnete Betriebsunterkünfte für Angestellte des Reiterhofes und für den Betriebsinhaber. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m § 11 BauNVO)

4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden.

5. Zufahrten und Wege sowie Flächen des Festplatzes innerhalb des Geltungsbereichs sind wasser- und luftdurchlässig ohne zusätzliche Versiegelung herzustellen. Ausnahmsweise sind Versiegelungen zulässig, wenn diese technisch erforderlich sind, um die Funktion der Fläche (z.B. Aufstellflächen- und Wendeflächen für die Feuerwehr) sicherzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen oder auf dem Grundstück selbst zu speichern und zu nutzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung (a) ist zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden eine freiwachsende 3-reihige und 5 m breite Gehölzpflanzung anzulegen. Pro angefangene 100 m² Überbauung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind 100 m² zusammenhängende Gehölzpflanzung anzupflanzen. Die Pflanzdichte für die Gehölze beträgt 1 Gehölz / m². Es sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden. Für die Pflanzmaßnahmen sind die in der Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8. Innerhalb des Plangebietes außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf durch die Gemeinde zur Verfügung gestellten Flächen sind zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden Bäumen anzupflanzen, vorausgesetzt, die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung (a) ist bereits vollständig bepflanzt. Pro angefangene 150 m² Überbauung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist ein Baum anzupflanzen. Für die Pflanzmaßnahmen sind die in der Pflanzliste aufgeführten Baumarten / Obstbaum zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung (b) ist zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden eine mit Bäumen strukturierte 3-reihige freiwachsende 5,0 m breite Gehölzpflanzung anzulegen. Pro angefangene 100 m² Überbauung innerhalb der Sondergebietsfläche, sind ein Baum und 50 m² zusammenhängende Gehölzpflanzung anzupflanzen. Der Abstand zwischen den einzelnen Bäumen muss mindestens 7,0 m betragen. Die Pflanzdichte für die Gehölze beträgt 1 Gehölz / m². Es sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden. Für die Pflanzmaßnahmen sind die in der Pflanzliste aufgeführten Baumarten / Obstbaum und Gehölzarten zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10. Die Fällung von Bäumen mit einem Stammumfang ab 60 cm und von Baumgruppen, bestehend aus mindestens 3 Bäumen mit einem Stammumfang ab 30 cm ist auszugleichen. Der Stammumfang ist in einer Höhe von 1,5 m über der Oberkante Gelände zu messen. Pro angefangene 30 cm Stammumfang des zu fallenden Baumes ist ein Baum außerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf dem Baugrundstück anzupflanzen. Für die Pflanzmaßnahmen sind die in der Pflanzliste aufgeführten Baumarten / Obstbaum zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

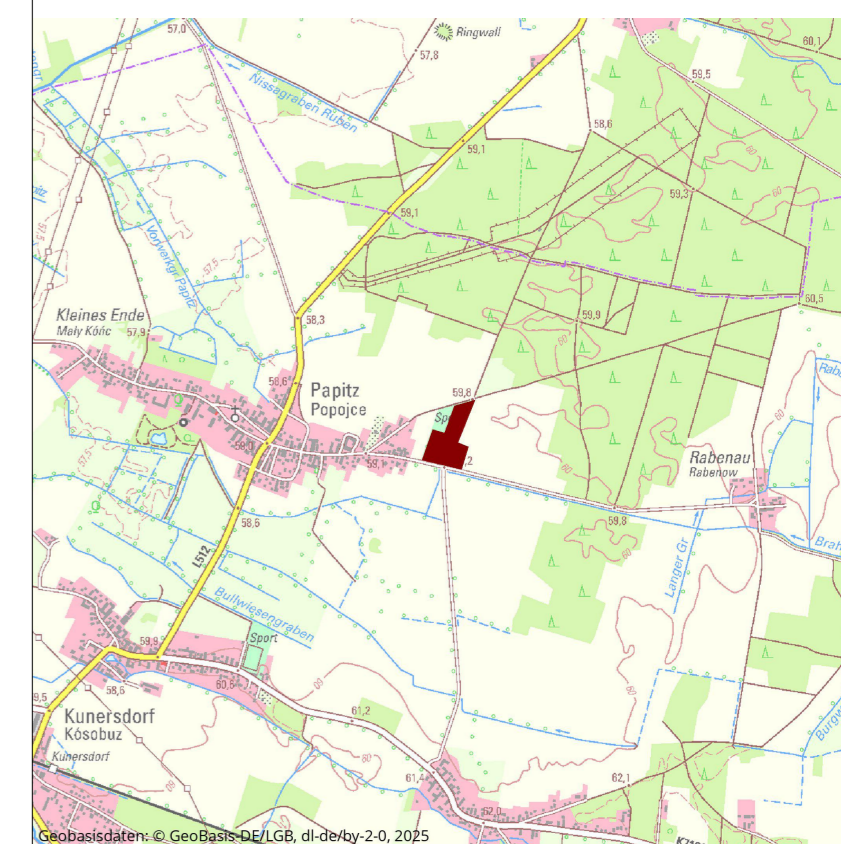
Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Ruben der Lausitzer Wasser GmbH & Co.KG.

Hinweise

Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und das Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen. Vor Baubeginn ist eine vorhabennahe Überprüfung des Plangebietes auf das Vorkommen von relevanten Arten vorzunehmen.

ÜBERSICHTSPLAN



Gemeinde
Kolkwitz

Bebauungsplan
„Feuerwehr- und Freizeitzentrum Papitz“
Fassung Entwurf April 2025 (Arbeitsstand 16.04.2025)

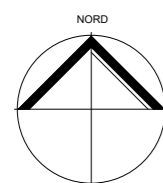
Plangeber

Gemeinde Kolkwitz
vertreten durch
Baumt

Berliner Straße 25
03099 Kolkwitz

Planungsbüro
WOLFF
stadtplanung - architektur GbR

Bonnasenstr. 18/19 03044 Cottbus
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90
www.planungsbuero-woeff.de
info@planungsbuero-woeff.de



ORIGINALMAßSTAB 1: 1000 (A2)

