



Baufeld (BF) 1	
Wohnen	
FH 9,5 m	SD & WD
o	GRZ 0,4

Baufeld (BF) 2	
Abstellen Technik	
FH 8,5 m	SD
o	GRZ 0,4

Baufeld (BF) 3	
Lager, Verarbeitung, Vermarktung, Verkauf, Sozial- und Aufenthaltsräume für Saisonarbeiter	
FH 6,5 m	SD & PD
o	GRZ 0,4

PLANZEICHENERKLÄRUNG (nach PlanZV)

Nutzungsschablone:

Baufeld Nummer	
Geplante Nutzung	
Firsthöhe	Dachform
Bauweise	Grundflächenzahl

Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3 BauGB)

HB Baugebiet „Hofbrennerei“

Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,4

FH Firsthöhe als Höchstmaß über dem Höhenbezugspunkt

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22f BauNVO)

Baugrenze

offene Bauweise

Flächen für die Landwirtschaft und Wald: (§ 9 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Verkehrsflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsfläche

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

WD Walmdach

PD Pultdach

SD Satteldach

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Zeichen:

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (z. B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme:

Unterirdische Versorgungsleitungen

Elektroenergie

Trinkwasser

Planzeichen ohne Normcharakter:

Bestandsgebäude

Anbaubeschränkungszone

Flurstücksgrenze und -bezeichnung

Maß in Metern

Höhenbezugspunkt

Bezeichnung Baufeld, z. B. 1

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3 BauGB
1. Es wird ein Baugebiet „Hofbrennerei“ (HB) festgesetzt.
2. Allgemein zulässig sind:
- dem Landwirtschaftsbetrieb dienende Gebäude zur Lagerung, Verarbeitung, Verkauf und Vermarktung erzeugter Produkte,
 - Sozial- und Aufenthaltsräume für Saisonarbeiter,
 - Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Landwirtschaftsbetrieb zugeordnet sind
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Grundflächenzahl
Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 S. 1 und § 19 BauNVO
3. Die überbaubare Grundstücksfläche ist auf 0,4 begrenzt.
4. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um den Faktor 50 von 100 ist zulässig.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen**
Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 S. 1 und § 18 BauNVO
5. Die Höhe der baulichen Anlagen ist über die Firsthöhe (FH), den höchsten Punkt des Daches (Dachfirst), definiert.
6. Die Firsthöhe ist im Baufeld 1 auf maximal 9 m über der mittleren Geländeoberkante (GOK) festgesetzt.
7. Die Firsthöhe ist im Baufeld 2 auf maximal 8,5 m über der mittleren Geländeoberkante (GOK) festgesetzt.
8. Die Firsthöhe ist im Baufeld 3 auf maximal 6,5 m über der mittleren Geländeoberkante (GOK) festgesetzt.
9. Die festgesetzte Höhe darf ausnahmsweise für im Zusammenhang mit der Gebäudenutzung stehende, untergeordnete technische An- und Aufbauten, wie Lüftungs-, solarthermische- und Photovoltaikanlagen überschritten werden. Die Gesamthöhe der Anlage darf dabei 1,50 m nicht überschreiten. Die Anlagen müssen im gleichen Maße ihrer Höhe vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut abrückern.
10. Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe wird die mittlere Geländeoberkante (GOK) mit 66,44 m über NHN festgesetzt.
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
3.1 Bauweise
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO sowie § 6 BbgBo
11. Für das Baugebiet „Hofbrennerei“ wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO
12. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
13. Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Treppen oder Dachüberstände bis zu einer Länge von 1,2 m überschritten werden. Balkone, Loggien oder Wintergärten sind von dieser Ausnahme ausgenommen.
14. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, jedoch nur innerhalb des Baugebiets „Hofbrennerei“, zulässig.
- 4. Flächen für die Landwirtschaft**
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 201 BauGB
15. Es werden Flächen festgesetzt, auf denen landwirtschaftliche Nutzungen zu konzentrieren und die von Bebauung freizuhalten sind. Auf diesen Flächen sind Nutzungen im Zusammenhang mit Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, gartenbaulicher Erzeugung, Erwerbsobstbau, Weinbau, berufsmäßige Imkerei und berufsmäßige Binnenfischerei zulässig.
16. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft unzulässig.
- 5. Verkehrsflächen**
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
17. Zur Erschließung des Plangebiets von der Straße Kastanienallee kommend, wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Zur Gewährleistung des Rettungswegs im Brandfall ist diese in mindestens 3,0 m Breite zu errichten und bis zu einer lichten Höhe von 3,5 m von Bebauung freizuhalten.
18. Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht festgesetzt. Fahrzeuge sind auf den Baugrundstücken in entsprechenden baulichen Anlagen und auf zugehörigen Flächen unterzubringen.
- 6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
6.2 Dächer
19. In dem Baufeld 1 sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
20. In dem Baufeld 2 sind nur Satteldächer zulässig.
21. In dem Baufeld 3 sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig.
- 7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
7.1 Passiver Lärmschutz
Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 18. BImSchV, DIN 18005 und DIN 4109
- Außenbauteile**
22. In dem Baugebiet „Hofbrennerei“ müssen Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R_{w,ges}) aufweisen.
23. In Räumen, die zum Schlafen vorgesehen sind, ist sicherzustellen, dass ein Innenraumpegel L_{p,n} von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
- Beifügung von Aufenthaltsräumen**
24. Kann ein Innenraumpegel L_{p,n} von 30 dB(A) bei Fensterlüftung nicht erreicht werden, ist der ausreichende Luftaustausch durch eine fensterunabhängige Lüftungsanlage sicherzustellen.
- 8. Grünordnerische Festsetzungen**
Maßnahme M1 - Obstgehölzplantagen auf der Intensivgraslandfläche
25. Im Zusammenhang mit den bestehenden Streuobstflächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen, sind weitere 20 Obstbäume in regionalen Sorten in der gehölzfreien Wiesenfläche zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen, bei Verlust nachzupflanzen. Die Pflanzungen sind unter Berücksichtigung des Bestandes art- und standortgerecht gemäß der Pflanzliste anzulegen.

- Maßnahme M2 - Versickerung des anfallenden Regenwassers innerhalb der privaten Grundstücksfläche**
26. Das im Bereich der Bebauung anfallende unbelastete Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser ist innerhalb der unversiegelten privaten Grundstücksfläche flächig zu versickern.
- Vermeidungsmaßnahme V1 - Vermeidung der Verringerung von flächiger Niederschlagswasseraufnahme**
27. Die Oberflächendeckschichten der privaten Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu errichten, d.h. auf Vollversiegelungen aus Bitumen-Asphalt bzw. Gussbeton etc. ist zu verzichten.
- Vermeidungsmaßnahme V2 - Verzicht auf die Anlage von vegetationslosen Schotter- und Kiesflächen in der Gartengestaltung**
28. Im Rahmen der Gartengestaltung ist die Anlage von vegetationslosen Kies- und Schotterflächen als Gestaltungselement unzulässig.
- Vermeidungsmaßnahme V3 - Vermeidung von Eingriffen in die Lebensräume von geschützten Arten gem. §§ 39 und 44 BNatSchG**
29. Vor Abriss- und Umbauarbeiten an Gebäuden im Plangebiet ist der Artenschutz einzuhalten. Um Verbotstatbestände nach §§ 39 und 44 BNatSchG auszuschließen, wird das Gebäude vor Beginn durch naturschutzfachlich geschultes Personal eingehend auf das Vorkommen von wildlebenden und besonders geschützten Arten sowie ihrer Lebensstätten untersucht. Die Kontrolle wird dokumentiert und der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich zur Prüfung vorgelegt.
- Kampfmittel**
30. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09. November 2018 verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der Verordnung, unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.
- Denkmalschutz**
38. Funde bei Erdarbeiten sind unverzüglich beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus anzuzeigen, zu erhalten, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen und zu übergeben (§ 11 f BbgDschG).
- Flächen für die Feuerwehr**
39. Gemäß § 5 BbgBo ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen, wenn diese mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.

Hinweise

- Externe Ausgleichsmaßnahme 1: Aufforstung des Flurstücks 867 in der Flur 4, Gemarkung Papitz**
30. Zum Ausgleich eines beanspruchten Bestandes von 119m² Forstfläche innerhalb des B-Plan- und Baugebietes, mit der Waldfunktion WF 8101 Erholungswald, Intensitätsstufe 1 und Waldfunktion WF 3300 Lärmschutzwald wird außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes eine Fläche aufgeforstet.
31. Das Flurstück 867 in der Flur 4, Gemarkung Papitz ist innerhalb der bestehenden Gehölzreihen mit einer heimischen, standortgerechten Pflanzenauswahl aus Arten der Waldgesellschaft der Tieflandsauen mit Rot-Erle (Alnus glutinosa), Gewöhnlicher Esche (Fraxinus excelsior) sowie Flatter-Ulme (Ulmus laevis) und Stieleiche (Quercus robur) etc. initial zu fördern und zu entwickeln.
32. Dabei ist mindestens 40 % der betrachteten Fläche mit jeweils 50 Gehölzen der vorgenannten Artenauswahl initial zu bepflanzen und parallel mit der sukzessiven Entwicklung die Pflanzen vor Wildverbiss landschaftspflegerischem Weidebetrieb zu schützen und dauerhaft zu entwickeln.
33. Die Pflanzung der Gehölze ist aufgrund der seit Jahren anhaltenden Frühjahrstrockenheit ausschließlich als Herbstanpflanzung vorzunehmen.
34. Der Vollzug der Pflanzarbeiten ist der unteren Forstbehörde des Landesbetriebes Forst Brandenburg, dem Forstamt Spree-Neiße mit Verwaltungssitz in Peitz, der Verwaltung des Biosphären-reservates Spreewald im Landesumweltamt Brandenburg mit Sitz in Lübbenau/Spreewald sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße mit Sitz in Forst/Lausitz anzuzeigen.

Rechtsvorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3784), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18).

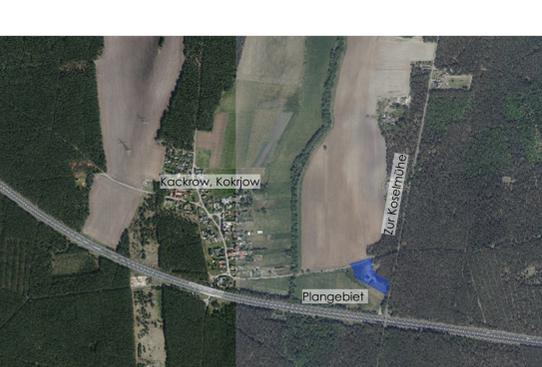
Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Kolkwitz/Gokojce am 12.09.2023 mit der Beschlussnummer 061/23. Der Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Kolkwitz/Gokojce Nr. 06/2024 am 29.06.2024 bekannt gemacht.
- Kolkwitz/Gokojce, den
Unterschrift
- Abfrage der Ziele der Raumordnung**
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle teilte gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 12 Abs. 1 des Gesetzes zum Landesplanungsvertrag am 23.02.2024 mit, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht.
- Kolkwitz/Gokojce, den
Unterschrift
- Änderung des Geltungsbereichs**
Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Kolkwitz/Gokojce hat in ihrer Sitzung am 28.05.2024 die Änderung des Geltungsbereichs beschlossen.
- Kolkwitz/Gokojce, den
Unterschrift
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB sowie der Öffentlichkeit**
Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand vom 26.06.2024 bis einschließlich 30.07.2024 statt. Die Offenlage für die Öffentlichkeit erfolgte vom 01.07.2024 bis einschließlich 02.08.2024 und wurde im Amtsblatt Nr. 6/2024 vom 29.06.2024 bekannt gemacht.
- Kolkwitz/Gokojce, den
Unterschrift

- Abwägungs- und Offenlagebeschluss**
Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Kolkwitz/Gokojce hat in ihrer Sitzung am die Abwägung des Vorentwurfs sowie die Offenlage des Entwurfs beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand vom bis einschließlich statt. Die Offenlage für die Öffentlichkeit erfolgte vom bis einschließlich und wurde im Amtsblatt Nr. bekannt gemacht.
- Kolkwitz/Gokojce, den
Unterschrift
- Durchführungsvertrag**
Zwischen der Gemeinde Kolkwitz/Gokojce und dem Vorhabenträger wurde am ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.
- Kolkwitz/Gokojce, den
Unterschrift

- Abwägungs- und Satzungsbeschluss**
Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Kolkwitz/Gokojce hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden. Die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Kolkwitz/Gokojce hat in ihrer Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hofbrennerei Zubiks, Außenstelle Glinzig“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung, den Umweltbericht und den Artenschutzfachbeitrag sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan gebilligt.
- Kolkwitz/Gokojce, den
Unterschrift
- Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde**
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am zur Genehmigung beim Landkreis Spree-Neiße eingereicht und am genehmigt.
- Kolkwitz/Gokojce, den
Unterschrift
- Bekanntmachungsvermerk**
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Hofbrennerei Zubiks, Außenstelle Glinzig“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann, sind am im Amtsblatt Nr. der Gemeinde Kolkwitz/Gokojce ortsüblich bekannt gemacht worden und damit in Kraft getreten.
- Kolkwitz/Gokojce, den
Unterschrift

- Ausfertigungsvermerk**
Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hofbrennerei Zubiks, Außenstelle Glinzig“ wird hiermit ausfertigt.
- Kolkwitz/Gokojce, den
Unterschrift
- 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 einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Kolkwitz/Gokojce, den
Unterschrift



PLANGEBER: Gemeinde Kolkwitz
Berliner Str.19
03099 Kolkwitz

VORHABENTRÄGERIN: Familie Zubiks
Zur Koselmitz 62
03099 Kolkwitz

PLANVERFASSER: kollektiv stadtsucht GmbH
Rudolf-Breitscheid-Straße 72
03046 Cottbus



PROJEKT: vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Hofbrennerei Zubiks, Außenstelle Glinzig“
ENTWURF

Gemeinde:	Kolkwitz (Gokojce)	Höhenbezugssystem:	DHHN2016
Gemarkung:	Glinzig	Plangröße	1170 x 604 mm
Flur:	02	Bearbeitung:	Lucas Opitz, Hanna Zeißig
Flurstücke	flw. 31, 32, 33, 34/2 und 35/2	Zeichnung:	Rebar Salah
Geltungsbereich	1,15 ha	Plannummer:	02
Maßstab	1:500	Datum:	31.01.2025

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung der Kollektiv Stadtsucht GmbH. Die Verantwortung für die Richtigkeit der Inhalte liegt bei den Autoren. Die Haftung für Schäden jeglicher Art ist ausgeschlossen. Die Haftung für Schäden jeglicher Art ist ausgeschlossen. Die Haftung für Schäden jeglicher Art ist ausgeschlossen.