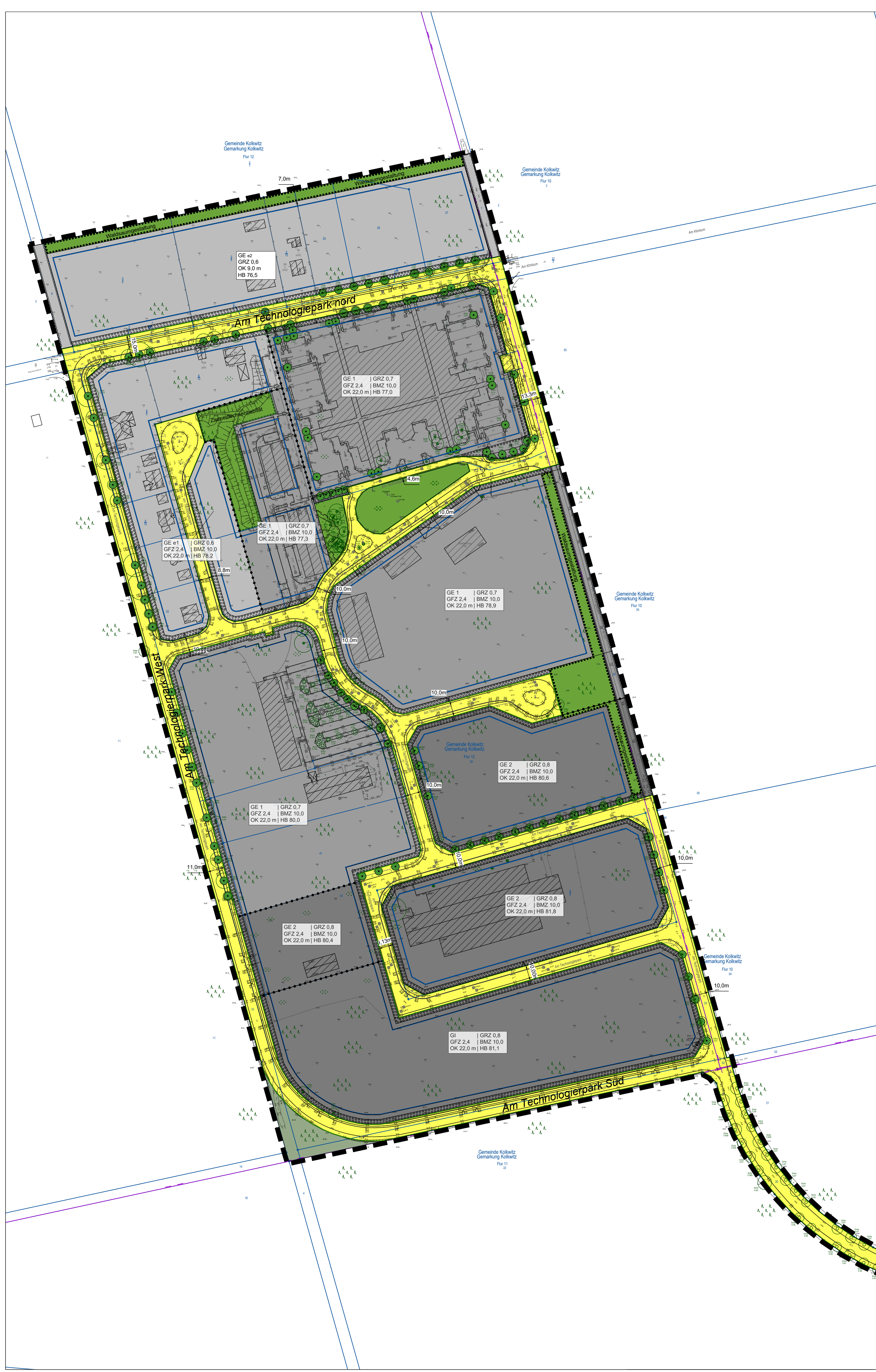




Planzeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

	Gewerbegebiete GE e1 und GE e2 § 8 BauNVO
	Gewerbegebiete GE 1 § 8 BauNVO
	Gewerbegebiete GE 2 § 8 BauNVO
	Industriegebiet GI § 9 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GE 1	GRZ 0,7	Baugebietsteilfläche Grundflächenzahl
GFZ 2,4	BMZ 10,0	Geschossflächenzahl Baumassenzahl
OK 22,0 m	HB 78,9	Höhe der baul. Anlagen Höhenbezug

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Verkehrsflächen

	öffentliche Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen / Wald

	öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Flächen für Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 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
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und Abs. 6 BauGB
	Erhalt von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauGB

sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs. 4 BauGB
	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Planzeichen ohne Normencharakter

	Bemaßung in Meter
	Flurstücksgenzen mit Flurstücksnummern
	Gebäude Bestand mit Angaben zur Trauf / Firsthöhe
	Abgrenzung von Straßen mit Angabe der Befestigungsart
	Wege mit Angabe der Befestigungsart
	Höhenangabe, Darstellung lokale Geländeerhebungen (Böschungen)
	Bestand Abgrenzung Nutzungen
	Bestand Bäume mit Baumart und Angabe des Stammumfangs
	Vegetation / Nutzungsart der Fläche

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im festgesetzten Industriegebiet (GI) sind Lagerhäuser und Lagerplätze, sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Unzulässig sind Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Anlagen für die Erzeugung von Strom und Wärme aus Solarenergie und Windenergie.

2. Im GEe 1 und im GEe 2 sind Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Lagerhäuser, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet (nur im GEe 1). Unzulässig sind Anlagen für die Erzeugung von Strom und Wärme aus Solarenergie und Windenergie, Lagerplätze, Tankstellen, Vergnügungstätten. Im GEe 2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet unzulässig.

3. Im festgesetzten GE 1 sind Anlagen für die Erzeugung von Strom und Wärme aus Solarenergie und Windenergie, Lagerplätze, Tankstellen, Vergnügungstätten. Im GEe 2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet unzulässig.

4. Im festgesetzten GE 2 sind Lagerplätze ausnahmsweise zulässig. Unzulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für die Erzeugung von Strom und Wärme aus Solarenergie und Windenergie, Tankstellen, Vergnügungstätten, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

5. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment mit einer Verkaufsfläche bis 400 m², wenn sie der Versorgung des Gebiets dienen und Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrums- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortiment mit einer Verkaufsfläche bis 800 m² sowie Großhandelsbetriebe zulässig. Im festgesetzten Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und Großhandelsbetriebe nicht zulässig.

6. Gewerbebetriebe sowie Anlagen und Einrichtungen, die auf Grund ihrer Empfindlichkeit gegenüber Störungen auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO allgemein zugelassen werden können, sind im Plangebiet nur innerhalb der GEe1, GEe 2 und GE 1 allgemein zulässig. Innerhalb der GE 2 und GI sind diese Anlagen und Einrichtungen unzulässig.

7. Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, sind wie folgt zulässig: im GE 1 und GE 2 Abstandsklasse I und im GI Abstandsklasse I und II. Im GEe 1 und GEe 2 sind sie unzulässig. Wenn durch geeignete bauliche und/oder technische Maßnahmen nachgewiesen wird, dass der festgesetzte Achtungsabstand unterschritten werden kann, dann können auf den jeweiligen Teilflächen auch Betriebe zugelassen werden, die bei typisierender Betrachtung in einer höheren Abstandsklasse einzuordnen wären. Die Abstandsklassen (Achtungsabstände) sind nach dem Leitfaden KAS 18 - Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung-Umsetzung § 50 BImSchG der Kommission für Anlagensicherheit (KAS), Stand Nov 2010 zuletzt geändert am 29.01.2025 zu bestimmen.

8. Räume und Gebäude für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im GEe1 und GEe 2 allgemein zulässig. Im GE 1 und GE 2 sind sie nur als Ausnahme zulässig. Im GI sind Räume und Gebäude für freie Berufe unzulässig.

9. Als Ausnahme dürfen bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu 50,0 m errichtet werden, wenn die Grundfläche gem. § 19 BauNVO der jeweiligen Anlage eine Fläche von 100 m² nicht überschreitet.

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

10. Das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf anderen Flächen, die dafür vorgesehen sind, schadlos z. B. über Mulden, Rigolen oder sonstige Si-ckeranlagen oder auf Flächen mit einer natürlichen Vegetation zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.

11. Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen mit einer Grundfläche > 100 m² und mit einer Neigung von weniger als 20 Grad, die nicht für technische Anlagen, wie Lüftungs- und Klimaanlage, Dachflächenfenster, Dach-PV etc. genutzt werden, sind auf 75 % dieser Fläche dauerhaft zu begrünen. Die Eingrünung hat durch Ansaat mit einer Gras-Kräutermischung für trockene Standorte oder Sedum-Sprossen-Ansaat auf einer mindestens 20 cm dicken Substratschicht zu erfolgen.

12. Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung (a) sind 335 Bäume anzupflanzen. Die Arten der Pflanzliste sind zu verwenden.

13. Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 m² der Fläche, die im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ein Baum und 15 Sträucher zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,0m x1,5m. Die Arten der Pflanzliste sind zu verwenden.

14. Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 20 Kraftfahrzeuge sind zu gliedern und zu bepflanzen. Je angefangen 5 PKW-Stellplätze und je angefangene LKW- oder Bus-Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die Arten der Pflanzliste sind zu verwenden.

15. Innerhalb der Waldflächen und der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldsaumgestaltung“ festgesetzten Flächen sind Kiefern einzeln zu entnehmen und durch Sträucher oder Laubbäume zu ersetzen.

HINWEISE

Die Realisierung von Vorhaben ist nur zulässig, wenn sichergestellt wird, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallenden Arten nicht beeinträchtigt werden und das Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen. Vor Baubeginn ist eine vorhaben-nahe Überprüfung des Baugrundstücks auf das Vorkommen von relevanten Arten vorzunehmen.

AUFHEBUNG BESTEHENDE BAURECHT

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes 1. Änderung "Cotechno-Park Kolkwitz" tritt der Bebauungsplan "Cotechno-Park Kolkwitz" vom [Datum des Satzungsbeschlusses/Inkrafttretens des Uplans] für den gesamten gemeinsamen Geltungsbereich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 / § 1 Abs. 8 BauGB außer Kraft.

Kolkwitz, (Siegel) Bürgermeister

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>	Melbäuerle
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gem. Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feldulme
<i>Ulmus laevis</i>	Falterulme
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

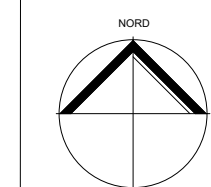
Pflanzliste Sträucher und Gehölze

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>	Zweiggriffiger Weißdorn
<i>Crataegus Hybriden</i> agg.	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<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

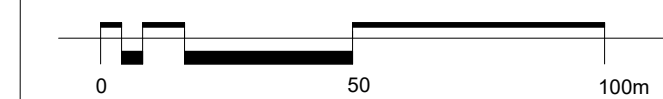
Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage 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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

..... (Siegel) Vermesser



ORIGINALMAßSTAB 1: 1500 (A1)



Verfahrensvermerke

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kolkwitz hat am den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren eingeleitet.

Kolkwitz, (Siegel) Bürgermeister

Vermerk über den Abwägungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kolkwitz hat die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kolkwitz, (Siegel) Bürgermeister

Vermerk über den Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan in der Fassung vom wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Kolkwitz als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Kolkwitz gebilligt.

Kolkwitz, (Siegel) Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.

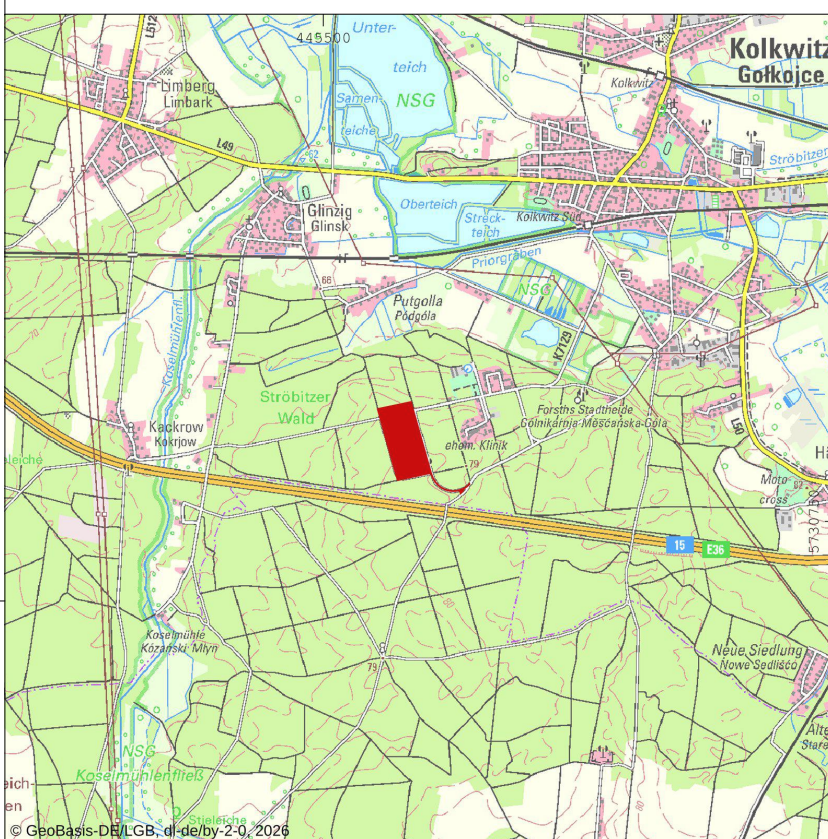
Kolkwitz, (Siegel) Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom sowie die Stelle, bei der die Planzeichnung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im "Amtsblatt für die Gemeinde Kolkwitz" Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.

Kolkwitz, (Siegel) Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN

Gemeinde
Kolkwitz

1. Änderung Bebauungsplan
„Cotechno-Park Kolkwitz“
Fassung Vorentwurf August 2026
(Arbeitsstand 24.09.2026)

Plangeber
Gemeinde Kolkwitz
Bauamt
Berliner Straße 25
03099 Kolkwitz

