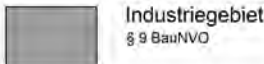


Planzeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

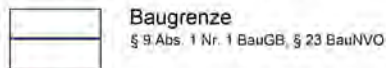


Industriegebiet
§ 9 BauNVO

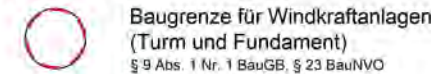
Maß der baulichen Nutzung

GI 1 GRZ 0,8 GFZ 2,4 BMZ 10,0 OK 22,0 m HB 61m	Bezeichnung Baugebiet Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Baumassenzahl Höhe der baul. Anlagen Höhenbezugspkt.
---	--

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



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

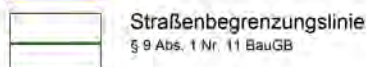


Baugrenze für Windkraftanlagen
(Turm und Fundament)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO

Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

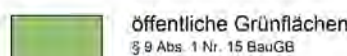


Straßenbegrenzungslinie
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



private Bahnanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen, Wald- und Wasserflächen



öffentliche Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

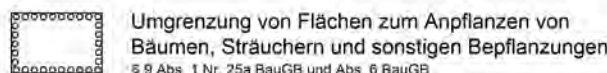


Wasserflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

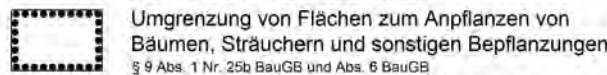


Flächen für Wald
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

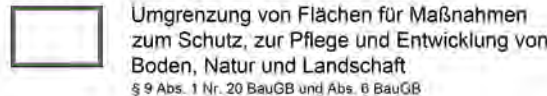
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



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

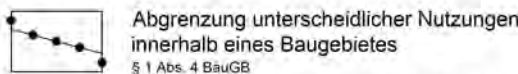


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und Abs. 6 BauGB



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

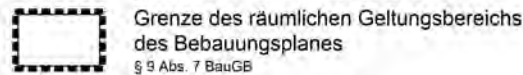
sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes
§ 1 Abs. 4 BauGB



Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Abs. 6 BauGB



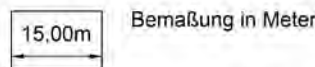
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahme

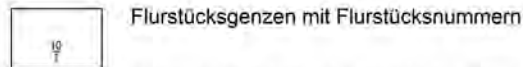


Trinkwasserschutzgebiet
hier: Schutzzone III, Wasserschutzgebiet Eichow
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

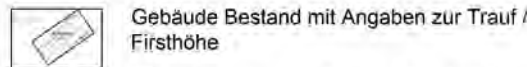
Planzeichen ohne Normencharakter



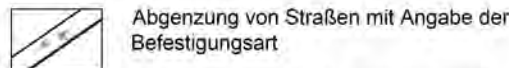
Bemaßung in Meter



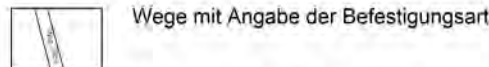
Flurstücksgenzen mit Flurstücksnummern



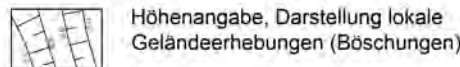
Gebäude Bestand mit Angaben zur Trauf / Firsthöhe



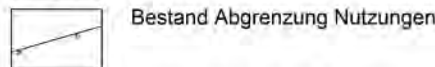
Abgrenzung von Straßen mit Angabe der Befestigungsart



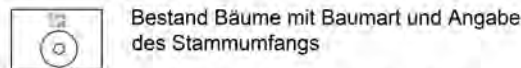
Wege mit Angabe der Befestigungsart



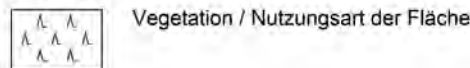
Höhenangabe, Darstellung lokale Geländeerhebungen (Böschungen)



Bestand Abgrenzung Nutzungen



Bestand Bäume mit Baumart und Angabe des Stammumfangs



Vegetation / Nutzungsart der Fläche

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. In den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 sind Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie allgemein zulässig, sofern sie der Energieversorgung eines oder mehrerer im Plangebiet ansässiger Produktions- oder Verarbeitungsbetriebe dienen. Eigenständige, von den im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Verarbeitungsbetrieben unabhängige Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie sind in den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 unzulässig. In den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 sind Lagerhäuser und Lagerplätze nur ausnahmsweise zulässig. In den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO unzulässig. In den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 sind Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke unzulässig. In den Industriegebieten GI 2 und GI 3 sind darüber hinaus Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke unzulässig.

2. Innerhalb der festgesetzten Industriegebiete GI 1 bis GI 4 sind ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment mit einer Verkaufsfläche bis 400 m² zulässig, wenn sie der Versorgung des Industriegebietes dienen. Einzelhandelsbetriebe sowie Großhandelsbetriebe nicht zulässig.

3. In den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie selbstständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Nutzung nach ihrer Art, baulichen Ausführung und Betriebsweise mit den für ein Industriegebiet typischen Immissionen verträglich ist und durch ihre Zulassung keine zusätzlichen Einschränkungen für die bestehenden und nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Industriebetriebe entstehen.

4. Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, sind wie folgt zulässig: im GI 1 bis GI 4 Abstandsklasse I und im GI 2 bis GI 4 zusätzlich Abstandsklasse II. 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 2010 incl. 1. und 2. Korrektur vom 06.11.2013, Anhang 1, zu bestimmen.

5. Im GI sind Räume und Gebäude für freie Berufe unzulässig.

6. In dem Industriegebiet ist innerhalb der hierfür festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eine Windenergieanlage als Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, sofern sie überwiegend der Eigenstromversorgung der im Industriegebiet ansässigen Gewerbe- und Industriebetriebe dient und diesen funktional zugeordnet ist. Die Einspeisung überschüssiger elektrischer Energie in das öffentliche Stromnetz ist zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

7. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können ausnahmsweise Schornsteine, Abluftanlagen, Silos und vergleichbare technische Anlagen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 100 m² bis zu einer Höhe von 50,0 m zugelassen werden.

8. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze für die Windkraftanlage ist eine Windenergieanlage mit einer maximalen Gesamthöhe von 250,0 m zulässig. Die Gesamthöhe bestimmt sich aus dem Abstand zwischen dem festgesetzten Höhenbezugspunkt und der höchsten Stellung der Rotorblattspitze. Für die sonstigen baulichen Anlagen gilt die festgesetzte maximale Höhe von 22,0 m.

Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

9. Windenergieanlagen sind in den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 unabhängig von ihrer bauplanungsrechtlichen Einordnung als Haupt- oder Nebenanlage ausschließlich innerhalb der mit „WKA“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für Windenergieanlagen als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO. Die Zulassung von Windenergieanlagen außerhalb dieser Baugrenze ist ausgeschlossen. Die mit „WKA“ gekennzeichnete Baugrenze überlagert die allgemeine überbaubare Grundstücksfläche. Die Zulässigkeit sonstiger baulicher Anlagen innerhalb der allgemeinen überbaubaren Grundstücksfläche, einschließlich der Bebauung unterhalb des Rotors, bleibt unberührt. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO werden durch die Standortbeschränkung für Windenergieanlagen nicht eingeschränkt.

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 Sickeranlagen oder auf Flächen mit einer natürlichen Vegetation zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.

11. Die vorhandenen Biotope innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 festgesetzten Fläche sind durch fachgerechte Pflege zu erhalten. Vorhandene Vegetation ist zu erhalten. Der Kiefernwald trockener Standorte ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

12. 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.

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, 3 Bäume und 15 Sträucher zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,0m x 1,5m. Die Arten der Pflanzliste sind zu verwenden.

14. Entlang der innerhalb der Industriegebiete GI 1 bis GI 4 gelegenen privaten Erschließungsstraßen ist auf einer frei wählbaren Straßenseite ein mindestens 1,50 m breiter, unversiegelter Pflanzstreifen anzulegen. Je angefangene 10,0 m Straßenlänge ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum innerhalb des Pflanzstreifens anzupflanzen. Die übrige Fläche des Pflanzstreifens ist mit standortgerechten Sträuchern in einer Pflanzdichte von mindestens einem Strauch je m² zu bepflanzen. Unterbrechungen des Pflanzstreifens sind für notwendige Grundstückszufahrten und -zugänge sowie dort zulässig, wo andere Festsetzungen des Bebauungsplans oder andere Standortbedingungen (z.B. Gräben etc.) entgegenstehen. Die erforderliche Anzahl der Bäume bleibt von der Unterbrechung unberührt.

15. 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 standortgerechter Baum zu pflanzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzung / Abstandsflächen

16. Abweichend von § 6 Abs. 5 BbgBO wird für Windkraftanlagen das Maß der Tiefe der Abstandsfläche mit 3,0 m festgesetzt.

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 vorhabennahe Überprüfung des Baugrundstücks auf das Vorkommen von relevanten Arten vorzunehmen.

Der Bebauungsplan verfolgt darüber hinaus ausdrücklich das städtebauliche Ziel, innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude und sonstige bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 20,0 m auch innerhalb der Rotorüberstrichfläche zu ermöglichen. Soweit die verbleibende Abstandsfläche der Windenergieanlage dieser Bebauung entgegensteht, wird eine weitergehende Abweichung nach § 6 Abs. 11 i. V. m. § 67 BbgBO angestrebt. Die Zulassung der jeweiligen Abweichung setzt voraus, dass die Schutzziele des Abstandsflächenrechts berücksichtigt werden. Die Entscheidung über die Abweichung bleibt dem jeweiligen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Der vorliegende Bebauungsplan „Industriepark Eichow“ überlagert innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7.4 „An den Teichen“, rechtskräftig seit 12.02.2000.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Industriepark Eichow“ werden sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7.4 „An den Teichen“ innerhalb des überlagerten Geltungsbereichs durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ersetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 7.4 „An den Teichen“ wird im Übrigen nicht aufgehoben und bleibt außerhalb des überlagerten Bereichs unverändert rechtswirksam.

Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Eichow Zone III. Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des Einzugsgebiets des Trinkwasserschutzgebietes Vetschau / Spreewald.

Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärung zum Offenlageexemplar Blatt 2 von 2

Gemeinde

Kolkwitz

Bebauungsplan

„Industriepark Eichow“

Fassung Vorentwurf September 2026

(Arbeitsstand 08.09.2026)

Plangeber

Gemeinde Kolkwitz

vertreten durch

Bauamt

Berliner Straße 25

03099 Kolkwitz



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