



PLANZEICHENERKLÄRUNG

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

SO

Sondergebiet (§ 10 BauNVO)

GR 120

zulässige Grundfläche als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 Bau NVO)

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 Bau NVO)

0

10

20

30

40

50

60

70

80

90

100m

M 1:1000

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

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

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

SO

Sondergebiet (§ 10 BauNVO)

GR 120

zulässige Grundfläche als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 Bau NVO)

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 Bau NVO)

0

10

20

30

40

50

60

70

80

90

100m

M 1:1000

3. Überbaubare Grundstücksflächen

4. Mit Geh-/Fahr-/Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21)

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs.1 BauNVO)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

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

6. Wasserflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Zweckbestimmung Parkanlage

Wasserfläche / Steganlage

7. Naturschutz und Landschaftspflege

8. Nachrichtliche Übernahmen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Bau GB)

Umgrünzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

9. Sonstige Planzeichen

Bodendenkmal

Ausweisung als Naturdenkmal im Verfahren

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

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 10 „Bertinistraße / Jungfernsee“

Die Zwischenüberschriften (kursiv) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

(1.) Art der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzung

(1.1) Ausschluss von Nutzung im allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA1 sind Gartenbaubetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

(1.2) Nutzungen in Sondergebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Nr. §10 und §11 Abs. 1 BauNVO)
1. Im Sondergebiet SO ist nach §10 als Nutzung ein Wochenendhaus zulässig.
2. In den Sondergebieten SO1 ist nach §10 als Nutzung ein Bootshaus zulässig.
3. Im Sondergebiet SO2 sind nach §11 als Nutzung Gewächs- und Treibhäusern zulässig.

(2.) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(2.1) Ausschluss und Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. §12 Abs.6 und §14 BauNVO)

In der öffentlichen Grünfläche und den privaten Grünflächen der Villa Gutmann (Gartendenkmal DI), der Villa Stark und der Villa Mendelssohn-Bartholdy (Gartendenkmal DI) sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen unzulässig. (Flurstücke 525/2, 527/2, 531/4, 544/2, 581, 582/1, 584/1, 712, 738, 739, 740, 741, 791, 792, 793, 863, 864)

Im Bereich der privaten Grünflächen der Villa Hagen (Flurstücke 545) sind Nebenanlagen und Garagen unzulässig. Die Errichtung von Stellplätzen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Bereich der privaten Grünflächen der Villa Jacobs (Gartendenkmal DI) können Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausnahmsweise zugelassen werden. (Flurstücke 276 der Gemarkung Nedlitz, 521/24, 521/25, 689, 690, 726, 730)

(2.2) Steganlage
Im Uferbereich der denkmalgeschützten Gartenanlage der „Villa Jacobs“ ist eine privat genutzte Steganlage (Länge max. 7,00m) mit einem Bootslegeplatz im Bereich der öffentlichen Uferzone zulässig.

(3.) Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(3.1) Geh- und Fahrrecht zur Erschließung der Flurstücke 521/24, 521/25 und 690
Die Fläche F1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Anlieger der Flurstücke 521/24, 521/25 und 690 zu belasten. Die Fläche F2 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers und Anlieger des Flurstücks 521/24 zu belasten.

(4.) Grünfestsetzungen

(4.1) Maßnahme 1 und 2
Die zeichnerisch dargestellten Flächen für Maßnahmen 1 und 2 sind als gehölzbeständige Offenflächen so zu gestalten, dass Sichtbeziehungen zwischen Straßenraum und Jungfernsee möglich werden. Diese Sichtbeziehungen sind dauerhaft zu erhalten. Mindestens 50% der Maßnahmenfläche sind als extensiv gepflegte Wiesen zu entwickeln. Mindestens 20 % und höchstens 40% der Maßnahmenfläche sind mit mindestens 1 Baum je 300 qm der Liste 1 und 5 Sträuchern je 100 qm der Liste 2 zu bepflanzen und zu entwickeln. Ausgenommen davon sind die Bereiche der eingetragenen Gartendenkmale. Bestehende Versiegelungen außerhalb des festgesetzten Baufeldes sind aufzuheben (§ 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB)

(4.2) Maßnahme 3
Die zeichnerisch dargestellte Fläche für Maßnahmen 3 ist als gehölzbeständige Offenfläche zu gestalten. Mindestens 50% der Maßnahmenfläche sind als extensiv gepflegte Wiesen zu entwickeln. Mindestens 20 % und höchstens 40% der Maßnahmenfläche sind mit mindestens 1 Baum je 300 qm der Liste 1 und 5 Sträuchern je 100 qm der Liste 2 zu bepflanzen und zu entwickeln. Bestehende Versiegelungen sind mit Ausnahme der öffentlichen Treppe auf dem Flurstück 730 aufzuheben. Ein öffentlicher Uferweg ist in die Fläche zu integrieren und an den vorhandenen Uferweg anzuschließen (§ 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB)

(4.3) Maßnahme 4
Die zeichnerisch dargestellte Fläche für Maßnahmen 4 ist als gehölzbeständige Offenfläche zu gestalten. Mindestens 50% der Maßnahmenfläche sind als extensiv gepflegte Wiesen zu entwickeln. Mindestens 20 % und höchstens 40% der Maßnahmenfläche sind mit mindestens 1 Baum je 300 qm der Liste 1 und 5 Sträuchern je 100 qm der Liste 2 zu bepflanzen und zu entwickeln. Bestehende Versiegelungen sind mit Ausnahme der öffentlichen Treppe auf dem Flurstück 730 aufzuheben. Ein öffentlicher Uferweg ist in die Fläche zu integrieren und an den vorhandenen Uferweg anzuschließen (§ 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB)

(4.4) Befestigung von Flächen in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau
Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine Befestigung in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau zulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

(5.) Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

(5.1) Dächer

1. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 darf die Dachneigung der Gebäude 25 Grad nicht überschreiten.
2. Dachneigungen mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig.

(5.2) Fassade

1. Die Außenwandflächen im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 sind in Sichtziegelmauerwerk auszuführen.

(5.3) Einfriedungen

1. Festsetzungen für die Flurstücke 544/2 und 545:
An den Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen nur zulässig:
- durchsehbare Draht- oder Metallzäune ohne Sockel mit einer Maximalhöhe von 1,60m.
2. Festsetzungen für das Grundstück „Villa Jacobs“:
An der wasserseitigen Grundstücksgrenze sind als Einfriedungen nur zulässig:
(Flurstücke 276, 521/24, 521/25, 688, 689, 690, 726, 730)
- durchsehbare Draht- oder Metallzäune ohne Sockel mit einer Maximalhöhe von 1,50m.
3. An den landseitigen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 276, 521/2, 521/4, 521/5, 521/6, 521/24, 521/25, 522, 688, 689, 690, 726, 730, sind als Einfriedungen nur zulässig:
- durchsehbare Draht- oder Metallzäune mit einer Maximalhöhe von 1,50m.
Der Sockel darf 0,25 m nicht überschreiten.
4. Festsetzungen für alle anderen Bereiche des Bebauungsplans:
An den Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen nur zulässig:
- durchsehbare Draht- oder Metallzäune ohne Sockel mit einer Maximalhöhe von 1,20m.

(6.) Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet ist bezogen auf die folgenden Flurstücke Bestandteil der weiteren Schutzzone (SZ III) des Wasserwerks Nedlitz:
276, 521/2, 521/4, 521/5, 521/6, 521/7, 521/24, 521/25, 522, 688, 689, 690, 691, 726, 730.

(7.) Hinweise

1. Im Plangebiet befindet sich ein geschütztes Bodendenkmal. Das Vorkommen weiterer Bodendenkmale ist wahrscheinlich. Die Entdeckung von Bodendenkmalen bei Erdarbeiten ist meldepflichtig. (DSchGBgg)
2. Das gesamte Plangebiet ist in die UNESCO - Weltkulturerbeliste eingetragen. Der Bereich der Denkmalebene ist erstreckt sich von der Mauer bis zum Garten der Villa Jacobs.
3. Das Plangebiet ist Teil eines Denkmalschutzgebietes und grenzt an ein Landschaftsschutzgebiet. Im Plangebiet liegen untergeordnete Flächen des Landschaftsschutzgebietes, geschützte Garten-, Bau- und Naturdenkmale. Alle Maßnahmen sind auf ihre Vereinbarkeit mit den Schutzordnungen zu prüfen.
4. Der südwestliche Bereich der Villa Jacobs ist beeinflusst von der ehemaligen angrenzenden militärisch genutzten Fläche. Hier wurden erhebliche Grundwasserkontaminationen mit Lösungsmitteln nachgewiesen (LCKW). Die vorhandene Monitoring - Messstelle auf dem Grundstück muss für Grundwasseruntersuchungen erhalten bleiben. Bei Beschädigungen oder Verlust ist die Messstelle auf Kosten des Eigentümers unverzüglich neu zu errichten. Aufgrund der Grundwasserbelastungen ist eine Grundwasserentnahme sowohl zu Brauchwasser- als auch zu Trinkwasserzwecken nicht möglich.
5. Vor Beginn der Bauarbeiten sind Gehölze und andere Vegetationsbestände durch ortsfeste Bauzäune zu schützen.
6. Das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen in offener Bauweise im Bereich von Baumscheiben ist nicht zulässig.
7. Alle Anpflanzungen auf Grundlage der Festsetzungen dieses Plandokumentes sind bis zum Abschluss der Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung der Erschließung für die öffentlichen und privaten Flächen sowie für die Gebäude folgt, zu realisieren. In den ersten drei Jahren ist für alle Ausgleichspflanzungen eine Anwachspflege zu gewährleisten. Abgängige Pflanzen und anlagen sind gemäß der Festsetzungen bis zur folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. In diesem Fall ist erneut eine dreijährige Anwachspflege zu gewährleisten.
8. Der Planbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.
9. Das Flurstück 276, Flur 1 der Gemarkung Nedlitz liegt innerhalb des Entwicklungsbereichs Bornstedter Feld.

(8) Gehölzliste

Gehölzliste Nr. 1

Acer campestre – Feldahorn
Alnus glutinosa – Schwarzerle
Assulus hippocastanum
Baumanni – gefüllt blühende
Roskastanie
Betula pendula – Sandbirke
Carpinus betulus – Hainbuche
Castanea sativa – ESKASTANIE
Crataegus monogyna – Weiß-
Roldorn
Fagus sylvatica – Rotbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Juniperus communis –
Gewöhnlicher Wacholder
Malus spec. – Apfel
Morus nigra – Schwarzer
Maulbeerbäum

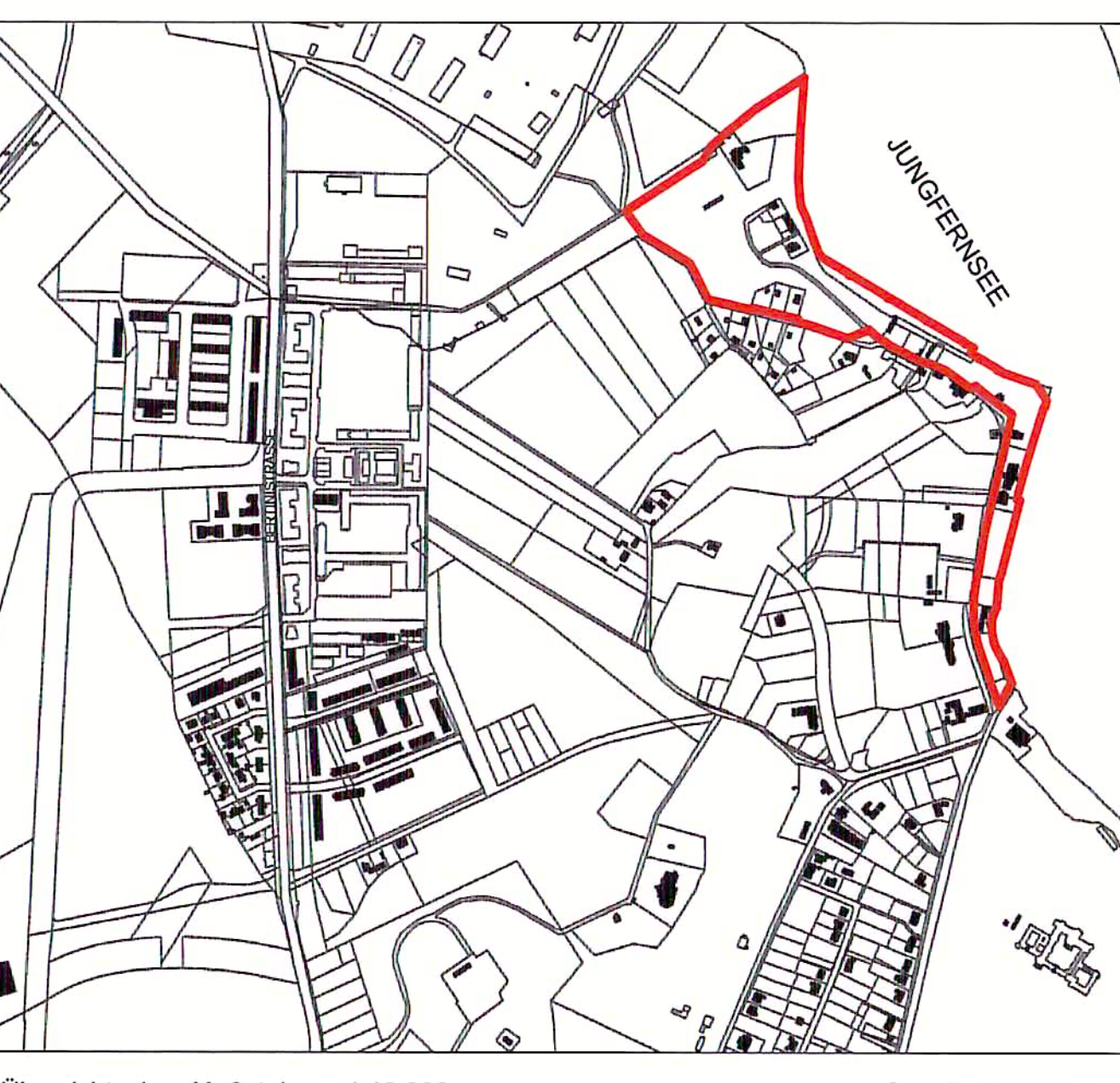
Populus tremula – Zitterpappel
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus spec. –
Kirsche/Plaurne
Pyrus spec. – Birne
Quercus robur – Stieleiche
Quercus petraea –
Traubeneiche
Salix alba – Silberweide
Salix viminalis – Korbweide
Taxus baccata – Gemeine
Eibe
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos –
Sommerlinde

Gehölzliste Nr. 2

Cornus alba – Weißer Hartriegel
Cornus sanguinea – Roter
Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuss
Ilex aquifolium – Stechpalme
Juniperus communis –
Gewöhnlicher Wacholder
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa arvensis – Feldrose
Rosa canina – Hundrose
Rosa rubiginosa – Wein-Rose
Rosa tomentosa – Filz-Rose

Salix aurita – Ohrchenweide
Salix cinerea – Grauweide
Salix purpurea – Purpurweide
Sambucus nigra – Schwarzer
Holunder
Taxus baccata – Gemeine
Eibe

Landeshauptstadt Potsdam Bebauungsplan Nr. 10 "Bertinistraße / Jungfernsee"



Übersichtsplan Maßstab ca. 1:10.000 Stand Februar 2006

Verfahrensvermerke

1. Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungserwarteten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungserwarteten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den 20.06.2006
Hersteller der Planunterlage

2. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat ihrer Sitzung am 03.04.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 21. August 1991 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam (Sonderdruck) ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den 21.06.06
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 07.12.2005 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 14.12.2005 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 15/2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den 21.06.06
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 22.12.2005 bis einschließlich 24.01.2006 stattgefunden.

Potsdam, den 21.06.06
Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung

5. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.06.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Potsdam, den 23.6.06
Oberbürgermeister

6. Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Potsdam, den 23.6.06
Oberbürgermeister

7. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jemandem eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.06.06 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 03/06 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§§ 59, 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 21.7.06
Oberbürgermeister