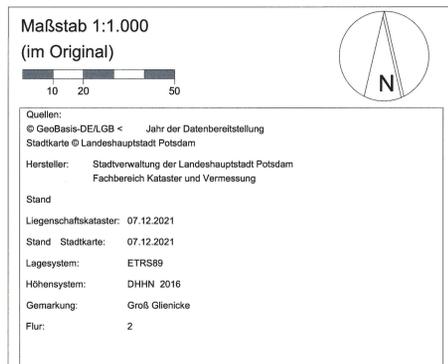


**Hinweise ohne Normcharakter**

Artenschutzhinweis  
Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren). Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch angepasste Fassadengestaltung (z.B. keine großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen) und/ oder nachweislich wirksame Schutzmaßnahmen (z.B. feste vorgelagerte Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Siebdruck-/ Farbfolien etc.) zu vermeiden.

**Bodendenkmale**  
Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsorte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.



**Teil B - Planzeichenerklärung**

**1. Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (WA)
  - MULTIKIOSK** Fläche mit besonderem Nutzungszweck  
Zweckbestimmung: Multikiosk
- Maß der baulichen Nutzung**
- GF 1.000 m²** Geschossfläche (GF) als Höchstmaß
  - GRZ 0,25** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
  - GR 5.150 m²** Grundfläche (GR) als Höchstmaß
  - III** Zahl der Vollgeschosse, zwingend
  - OK 51m ü. NHN** Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

- Bauweise und Baugrenzen**
- Baugrenze**
  - Linie zur Abgrenzung des Umfangs der Überschreitung**
  - offene Bauweise**

- 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 mit Zweckbestimmung
  - Öffentliche Verwaltung
  - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Schule
  - Kindergarten

- Verkehrsflächen**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
  - Einfahrtsbereich Tiefgarage

- Grünflächen**
- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung
  - Parkanlage
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
- Fläche für Wald

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Erhaltung von Bäumen

- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage / Stellplätze
  - Geltungsbereich
  - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  - Bemaßung
  - Winkelbemaßung zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in Grad
  - Punktbezeichnung
  - Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise
  - Denkmal
  - Wald nach Landeswaldgesetz  
Bei der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche "Wald nach LWaldG" handelt es sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde zeitweilige oder dauernd in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.

- Plangrundlage**
- Flurstücke
  - Gebäude, privat
  - Gebäude, öffentlich

**Teil C - Textliche Festsetzungen**

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) unzulässig.
- 1.2 Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Multikiosk" sind allgemein zulässig:  
- Café / Bistro  
- Kiosk  
- Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Multikiosk" werden als zulässige Grundfläche für Terrassen sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 200 m² festgesetzt.
- 2.2 Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Multikiosk" ist das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer Dachneigung zwischen 40 und 50 Grad auszubilden. Das zweite Vollgeschoss (Dachgeschoss) darf auf höchstens 66 vom Hundert der Fläche des darunter liegenden Geschosses eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m aufweisen.
- 2.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Bei einem Staffelgeschoss müssen die seitlichen Außenwände von den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses um mindestens 1 m zurückspringen. Die Fläche des Staffelgeschosses darf 66 vom Hundert der Fläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Zur Integration von außenliegenden Erschließungskernen ist das bündige Fortführen der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses in das Staffelgeschoss auf einer Breite von maximal 4,5 m zulässig.
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze**  
3.1 Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Multikiosk" ist ein Hervortreten von Terrassen für die Außengastronomie bis zu der hierfür bezeichneten Grenze (Linie zur Abgrenzung der Überschreitung) zulässig.
- 3.2 In den allgemeinen Wohngebieten ist ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzte Baugrenze, und zwar für architektonische Giebelungen, Treppenhäuser, Erker, Veranden sowie Wintergärten bis zu einer maximalen Überschreitung von 2 m ausnahmsweise zulässig. Der Flächenanteil der Gebäudeteile darf 30 vom Hundert der entsprechenden Außenwandfläche nicht überschreiten. Terrassen dürfen die festgesetzte Baugrenze um bis zu 3 m überschreiten.
- 3.3 In der Gemeinbedarfsfläche sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Freianlagen zulässig, die dem Schulsport dienen.
- 3.4 Im Baugebiet WA 1 sind Stellplatzanlagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Stellplatzzufahrten und Tiefgaragenzufahrten (d.h. die Fahrfächen zwischen dem zeichnerisch festgesetzten Einfahrtsbereich und der Fläche für die Tiefgarage) sind außerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
4.1 Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenzufahrten.
- 4.2 In den allgemeinen Wohngebieten ist auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15 Grad Dachneigung auf mindestens 60 vom Hundert der Dachhaut eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhalten.
- 4.3 Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 60 cm stark sein. Sie ist zu bepflanzen.
- 4.4 Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in anderen geeigneten Anlagen auf dem Baugrundstück zu versickern, auf dem es anfällt.
- 5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen**  
5.1 Ebenerdige Sammelstellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbäum mit einem Mindeststammumfang von 0,16 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 wird empfohlen.
- 5.2 Auf der Fläche mit besonderen Nutzungszweck "Stellplätze für Multikiosk" ist die Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche auf einer Länge von mindestens 90 v.H. durch Pflanzung einer standortgerechten Hecke zu begrünen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 wird empfohlen.
- 5.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Waldpark zu entwickeln. Hierbei sind je 350 m2 angefangener Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger, standortgerechter, heimischer Laubbäum oder Nadelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sofern vorhandener Baumbestand nicht nachgewiesen werden kann, sind entsprechende Neupflanzungen standortgerechter Bäume (Laubbäum 14-16 cm Stammumfang gemäß Pflanzliste 1) vorzunehmen.
- 6. Verkehrsfläche**  
6.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.  
6.2 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkte AB, CD und EF zugleich Straßenbegrenzungslinie.

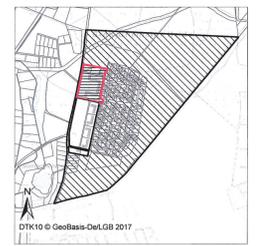
**Teil D - Verfahrensvermerke**

- 1. Katastervermerk**  
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 07.12.2021 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.
- Phobalem*, den 21.11.2023, Hersteller der Planunterlagen
- 2. Ausfertigung**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 08.11.2023 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan ist hiermit ausgefertigt.
- Potsdam, den 25.11.23, Oberbürgermeister
- 3. Bekanntmachung**  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 177/2023, 07.12.2023, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschöden von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
- Potsdam, den 22.01.23, Oberbürgermeister

**Bei Anwendung der Textfestsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:**

- Pflanzliste 1: Solitärbäume**
- Acer campestre (Feldahorn)
  - Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
  - Betula pendula (Gemeine Birke)
  - Cornus betulus (Hainbuche)
  - Cornus sanguinea s.l. (Blutroter Hartriegel)
  - Castanea sativa (Esskastanie)
  - Quercus petraea (Traubeneiche)
  - Quercus robur (Stieleiche)
  - Tilia cordata (Winterlinde)
- Pflanzliste 2: Heckenpflanzen**
- Acer campestre (Feldahorn)
  - Berberis vulgaris L. (Gemeine Berberitze)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Cornus sanguinea s.l. (Blutroter Hartriegel)
  - Crataegus monogyna, (Eingriffeliger Weißdorn)
  - Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
  - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
  - Prunus spinosa (Schlehe)
  - Rosa canina agg. (Hunds-Rose)
  - Rosa rubiginosa agg. (Wein-Rose)
  - Syringa vulgaris (Gewöhnlicher Flieder)

**Bebauungsplan Nr. 11A "Waldsiedlung" (OT Groß Glienicke), 1. Änderung, Teilbereich Nordwest**



Übersichtsplan (ohne Maßstab) zum Bebauungsplan Nr. 11A "Waldsiedlung" (OT Groß Glienicke) 1. Änderung, Teilbereich Nordwest

Stand: 26.07.2023  
Satzungsbeschluss