

Bebauungsplan Nr. 141-8
"Entwicklungsbereich Krampnitz
- Weiterführende Schule"
Satzung

Planzeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)

7.000m² Zulässige Grundfläche (GR)
OK Oberkante als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt (s. TF 2.2)
III Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

— Baulinie
— Baugrenze

Fächen für den Gemeindebedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeindebedarf

Zweckbestimmung:
Schule, Kinder- und Jugendfreizeitanlagen, Sportanlagen

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Öffentliche Straßenverkehrsfläche
— Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

— Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung
— Öffentliche Grünfläche

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet
„Königsweiß mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen im Plangebiet, auf denen sich Bodendenkmale befinden (§ 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG)

— Straßenbahntrasse

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Planunterlage

Flurgrenze / Flurnummer
Flurstücksgrenze / Flurstücknummer
Vorhandene Gebäude
Baumbestand

Maßstab 1 : 1.000
(im Original)

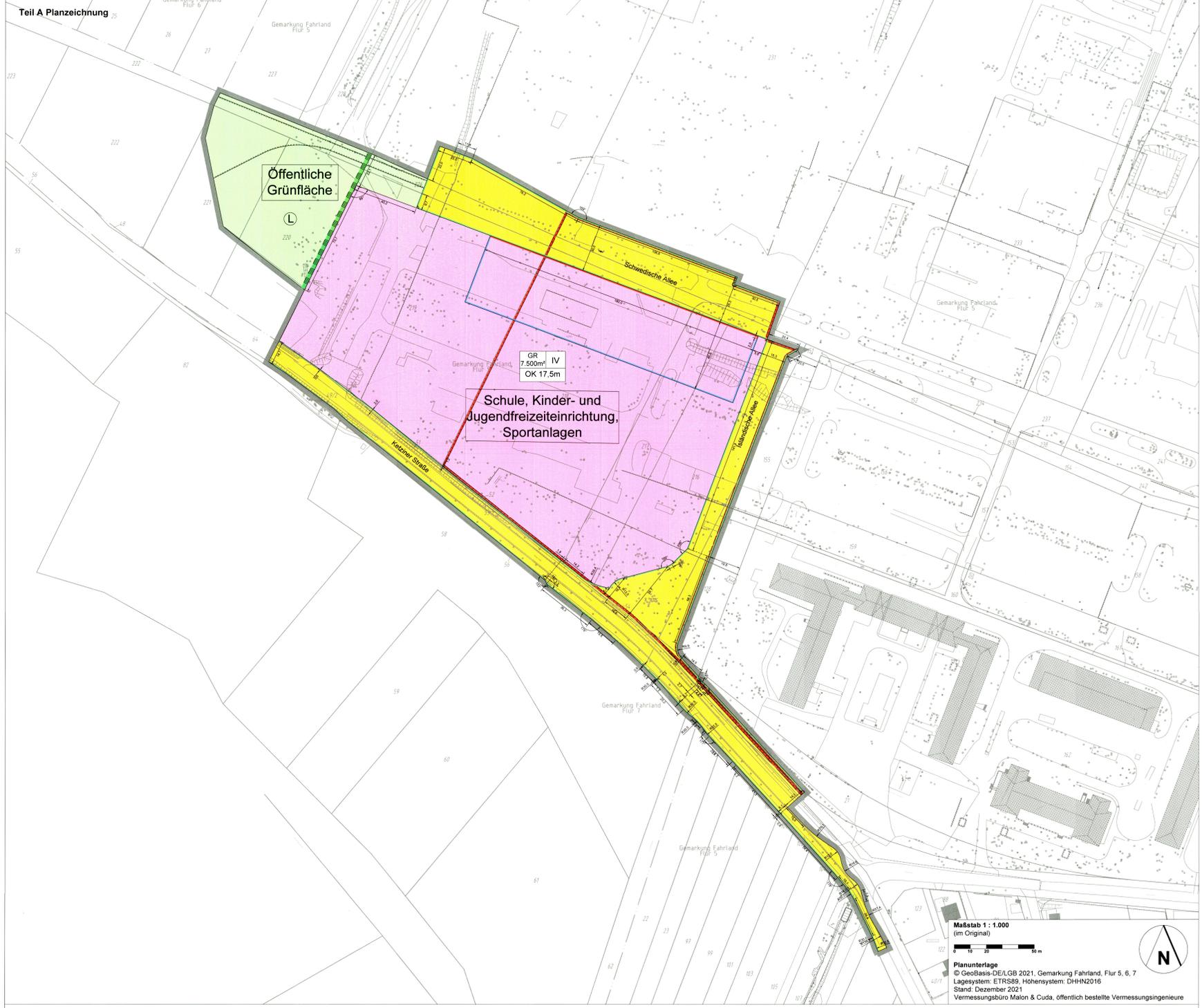
Planunterlage
© GeoBasis-DE/LGB 2021, Gemarkung Fahrland, Flur 5, 6, 7
Lage-system: ETRS89, Höhen-system: DHHN2016
Stand: Dezember 2021
Vermessungsbüro Malon & Cuda, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Übersichtsplan (ohne Maßstab) Entwicklungsträger Potsdam 2023 zum Bauungsplan Nr. 141-8 "Entwicklungsbereich Krampnitz - Weiterführende Schule"

Stand: 15. Dezember 2023 (Satzung)

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtraum Nord
14469 Potsdam



Teil B Textliche Festsetzungen

- Flächen für den Gemeindebedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
 - Die Fläche für den Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Kinder- und Jugendfreizeitanlagen, Sportanlagen“ dient der Unterbringung einer weiterführenden Schule in Verbindung mit einer Kinder- und Jugendfreizeitanlage, der Errichtung und Nutzung von Sportanlagen für den Schul-, Vereins- und Freizeitsport sowie der sonstigen mit diesen Nutzungszwecken verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen. Mindestens ein Kleinspielfeld soll außerhalb der Schul- und vereinsgebundenen Nutzungszeiten als öffentliche Fläche genutzt werden können.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - In der Fläche für den Gemeindebedarf ist eine Versiegelung durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, ungedeckte Sportanlagen, Schulhofflächen, Stellplätze, Wege und Zufahrten unter Berücksichtigung der Regelungen der textlichen Festsetzung § 2 bis zu maximal 65 % der Gesamfläche ohne die Fläche des Naturaspeitzplatzes zulässig.
 - In der Fläche für den Gemeindebedarf ist als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen von 17,50 m die mittlere Höhe der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Schwedischen Allee festgesetzt.
 - In der Fläche für den Gemeindebedarf sind oberhalb der Oberkante der baulichen Hauptanlagen sowie technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Schornsteine und Antennen nur bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) zulässig, sofern sie mindestens um ihre Eigenhöhe von der Außenwand des obersten Vollgeschosses zurückgesetzt sind.

- Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - In den Flächen für den Gemeindebedarf sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit Behinderung und Fahrradstellplätze.
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Grünanlage“ ist folgende Biotopflächenverteilung umzusetzen:

| | | |
|--|-----------|-----------------------------------|
| Wege vollversiegelt | 5 % | 100 % vollversiegelt |
| extensiv genutztes Grünland | 15 % | |
| Einzelbäume, Solitäre innerhalb naturnaher Wäsen | 35 % | |
| sonstige Laubbäume | 10 % | |
| Spielflächen/Retentionsfläche | 20 % | |
| Gemeinschaftsgärten | max. 15 % | davon maximal 15 % vollversiegelt |

Für die Herstellung der Gehölzstrukturen werden Arten der Pflanzlisten 1 und 2 empfohlen.

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - In der Fläche für den Gemeindebedarf sind mindestens 50 % der Dachflächen der baulichen Hauptanlage als Grün- und Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,4 auszubilden und mindestens extensiv zu begrünen.
 - In der Fläche für den Gemeindebedarf ist die Befestigung von Schulhofflächen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß und Betonierungen sind unzulässig.

- Gebiete, in denen (a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen, sowie (b) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a-b BauGB)**
 - In der Fläche für den Gemeindebedarf sind auf mindestens 20 % der Dachflächen von baulichen Hauptanlagen Anlagen zur Erzeugung von Strom und/oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie zu installieren. Diese sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) zulässig, sofern sie mindestens um ihre Eigenhöhe von der Gebäudeaußenwand zurückgesetzt sind. Alternativ können diese Anlagen anteilig an der Fassade nachgewiesen werden.
 - In der Fläche für den Gemeindebedarf müssen alle Gebäude über die baulichen und technischen Voraussetzungen zum Anschluss an ein öffentliches Niedertemperaturnetz verfügen.
 - In der Fläche für den Gemeindebedarf ist zur Verminderung der Luftverunreinigungen die Verwendung von fossilen Brennstoffen für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke nicht zulässig. Zu den fossilen Brennstoffen zählen Erdgas, Erdöl, Torf, Braun- und Steinkohle.
 - In der Fläche für den Gemeindebedarf sind unter den ungedeckten Sportanlagen Anlagen für die Geothermie zulässig.

- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - In der Fläche für den Gemeindebedarf müssen zum Schutz vor Verkehrslärm (Straße und Schiene) bei der Errichtung, der Änderung oder der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in den Gebäuden bewertete Gesamtschalldämm-Maße (erf. R_{ges}) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1:2019 „Schallschutz im Hochbau“ - Teil 1: „Mindestanforderungen“ und Teil 2: „Rechnerische Nachweise“ zu ermitteln sind:

| | |
|--------------------------|---|
| R _{ges} | = L _a - K _{Raumant} |
| mit L _a | = maßgeblicher Außenlärmpegel |
| mit K _{Raumant} | = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen |
| | = 35 dB für Büroräume und Ähnliches |

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 der DIN 4109-2:2019-01. Dabei sind auch die luftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern mit Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2019-01 geforderten Sicherheitsbewerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Ergänzung zur 2. Überarbeitung der Schallschutznachweis-Untersuchung von „Entwicklungsbereich Krampnitz“ (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Stand 30.08.2023) abzuleiten. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallschutznachweis zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - In der Fläche für den Gemeindebedarf sind insgesamt 45 Laubbäume als Laubbäum mit einem Stammumfang von 20/25 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen. Bei den Pflanzungen wird die Verwendung der in der Pflanzliste 1 genannten Arten empfohlen. Bei den Baumpflanzungen ist je Baum ein Flächenbedarf von mindestens 6 m² für eine offene, unverseigte Baumscheibe vorzuziehen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind mit Hecken (100 - 120 cm, 4 Pflanzen je m) einzufassen. Bei den Pflanzungen wird die Verwendung der in der Pflanzliste 2 genannten Arten empfohlen.

- Gestaltungsregelungen / örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)**
 - In der Fläche für den Gemeindebedarf sind die Dächer als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° auszubilden.

Teil A Planzeichnung

- Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)**
 - In der Fläche für den Gemeindebedarf ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfallt, in vegetationsbedeckten Versickerungs- oder Mulden-Rigolen-Systemen oder Maßnahmen gleicher Wirkung, wie z.B. auch die Regenwasserbewirtschaftung, zu versickern. Ist gutachterlich-nachweislich eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich, kann ausnahmsweise eine Ableitung mit einer Drosselabflusspende von maximal 4l/s*ha, bezogen auf die rechnerisch undurchlässige Fläche A/U gemäß DWA-Blatt M 153, zugelassen werden.
 - In der Fläche für den Gemeindebedarf dürfen alle befestigten Flächen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, und durch die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche überschritten werden, einen maximalen Abflussbeiwert von 0,3 nach DWA-Blatt M 153 nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind der Kunstrasenplatz und die Kunststoffwettkampfflächen, die einen maximalen Abflussbeiwert von 0,6 nach DWA-Blatt M153 nicht überschreiten dürfen.

- Pflanzlisten**
- | | |
|--|---------------------------------------|
| 1. Solitär-bäume | 2. Sträucher und Hecken |
| Acer platanoides (Spitzahorn) | Acer campestre (Feldahorn) |
| Acer pseudoplatanoides (Bergahorn) | Crataegus monogyna (Weißdorn) |
| Acer Saccharinum (Silberahorn) | Crataegus carrierei (Apfeldorn) |
| Acer Rubrum (Rothahorn) | Cornus mas (Kornelkirsche) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Cornus sanguinea (Roter Hirtengel) |
| Tilia cordata (Winterlinde) | Corylus avellana (Gemeine Hasel) |
| Betula pendula (Hängebirke) | Malus Evereste (Zierapfel organerlot) |
| Fraxinus ornus (Bumelkirsche) | Malus Red Sentinel (Zierapfel rot) |
| Koeleruteria paniculata (Blasenlesche) | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Ostrya carpinifolia (Europäische Hopfenbuche) | |
| Pinus Sylvestris (Waldkiefer) | |
| Quercus coccinea (Scharlachleiche) | |
| Styphnolobium japonicum (Japanischer Schnurbaum) | |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere) | |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere) | |

Hinweise

- Entwicklungsbereich**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-8 liegt innerhalb des Entwicklungsbereichs Krampnitz. Die Entwicklungssatzung gemäß § 165 Abs. 6 BauGB wurde im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam am 30.10.2013, Jahrgang 24, Nr. 15 (Korrigend am 28.11.2013 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 24, Nr. 16) bekannt gemacht.
- Bodendenkmalverdacht**
Der gesamte Geltungsbereich außerhalb der Bodendenkmale ist Bodendenkmalverdachtsfläche. Funde von denen anzunehmen ist, dass es sich um Bodendenkmale handelt, wie z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erderverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä., hat der Entdecker unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen.
- Einsichtnahme in DIN- und andere technische Vorschriften**
Die der Planung zugrundeliegenden DIN- und andere technische Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtraum Nord, Hegelallee 6 - 10 Haus 1, 14467 Potsdam während der Dienststunden eingesehen werden.
- Artenschutzhinweise**
Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vogel, Fledermaus) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahme-genehmigungen (§ 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 vorgelegte Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Seebdruck-/Farbfolien etc.) zu vermeiden.
- Kampfmittelbelastung**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-8 befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Gemäß des Ergänzungserlasses zum Verfahren bei Baugenehmigungen in mit Kampfmitteln belasteten Gebieten des Ministeriums des Innern vom 04.10.1999 ist auf Flächen, auf denen eine Kampfmittelbelastung im Vorfeld technisch nicht realisierbar ist, eine baubegleitende Kampfmittelräumung zulässig und erforderlich. Als Ersatz für die Kampfmittelfreigabebescheinigung ist der Unteren Bauaufsichtsbehörde in diesem Fall die Bestätigung des bauauftraggeberlichen Kampfmittelräumungsverfahrens vorzulegen. Erhebungen dürfen nur mit besonderem geschütztem Baugerät und unter Begleitung einer verantwortlichen Person nach § 19 SprengG („Feuerwerker“) durchgeführt werden.

Verfahrensvermerke

KATASTERVERMERK
Der Satzungsentwurf enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 31.12.2021 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 Orthofotie ist eindeutig möglich.

Potsdam, den 15.08.2024
Hersteller der Planunterlage

AUSFERTIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.08.2024 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 wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den 27.7.24
Oberbürgermeister

BEKANNTMACHUNG
Der Satzungsentwurf 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 08.08.2024 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 08.1.2024, 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 15.12.2023
Oberbürgermeister