

Teil A - Planzeichnung



Teil B - Planzeichenerklärung

Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
z. B. 0,35 Grundflächenzahl
z. B. 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
z. B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z. B. OK = 45m über NHN Oberkante baulicher Anlagen über Normalhöhenull als Höchstmaß

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze
a abweichende Bauweise

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinden, Fläche für Sport und Spielanlagen

Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung Kindertagesstätte

- Verkehrsflächen
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

- Grünflächen
öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Spielplatz

- Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
Maßangaben in Meter
Winkelmaß (180 Grad / 90 Grad)
Zugehörigkeitshaken
Hohe der Geländeoberfläche in Meter über Normalhöhenull

Hinweise

- Artenschutz
Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) 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.
- Bodenfunde
Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte 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 Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.
- Erdaushubverwertung
Humoser Oberboden ist zu erhalten und soll nach Möglichkeit vor Ort verbleiben und für die Herstellung von Grünflächen verwendet werden (§ 202 BauGB). Die Lagerung von Oberboden bis zur Wiederverwendung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen.
- Pflanzlisten
Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8-12 wird die Verwendung von Arten der in der Begründung beigefügten Pflanzenlisten empfohlen.

Teil C - Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

- Die für die Gemeinbedarfsfläche festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
- Abweichend von der zeichnerisch festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein weiteres Geschoss zulässig, wenn dieses gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses allseitig zurückgesetzt ist (Staffelgeschoss) oder wenn dieses im Dachraum untergebracht ist und höchstens über zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 m erreicht.
- Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 1,2 m für untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Brüstungen, Belichtungselemente, Fahrstuhlschächte, Treppenaufgänge) mit einer Grundfläche von jeweils maximal 10 m² / insgesamt nicht mehr als 10% der Grundfläche zugelassen werden. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ohne diese Beschränkungen zulässig.

Bauweise

- Im allgemeinen Wohngebiet und in der Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Es besteht keine Beschränkung für die Länge der Gebäude.

Flächen für oberirdische Stellplätze

- Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen St zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze von Kraftfahrzeugen für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende.

Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

- Im Allgemeinen Wohngebiet und der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist die Befestigung von Wegen, offenen Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ausgenommen hiervon sind Stellplätze und deren Zufahrten in Garagengeschossen und Tiefgaragenzufahrten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet und in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind je angefangene 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm sowie 4 Sträucher, Höhe 80 - 100 cm, zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Mindestens 65 % der Dachflächen von Gebäuden und 100 % der Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind extensiv mit Kräutern und Gräsern zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 Zentimeter betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Dächer unterirdischer baulicher Anlagen sind zu bepflanzen. Die Erdschicht über den unterirdischen baulichen Anlagen muss mindestens 80 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

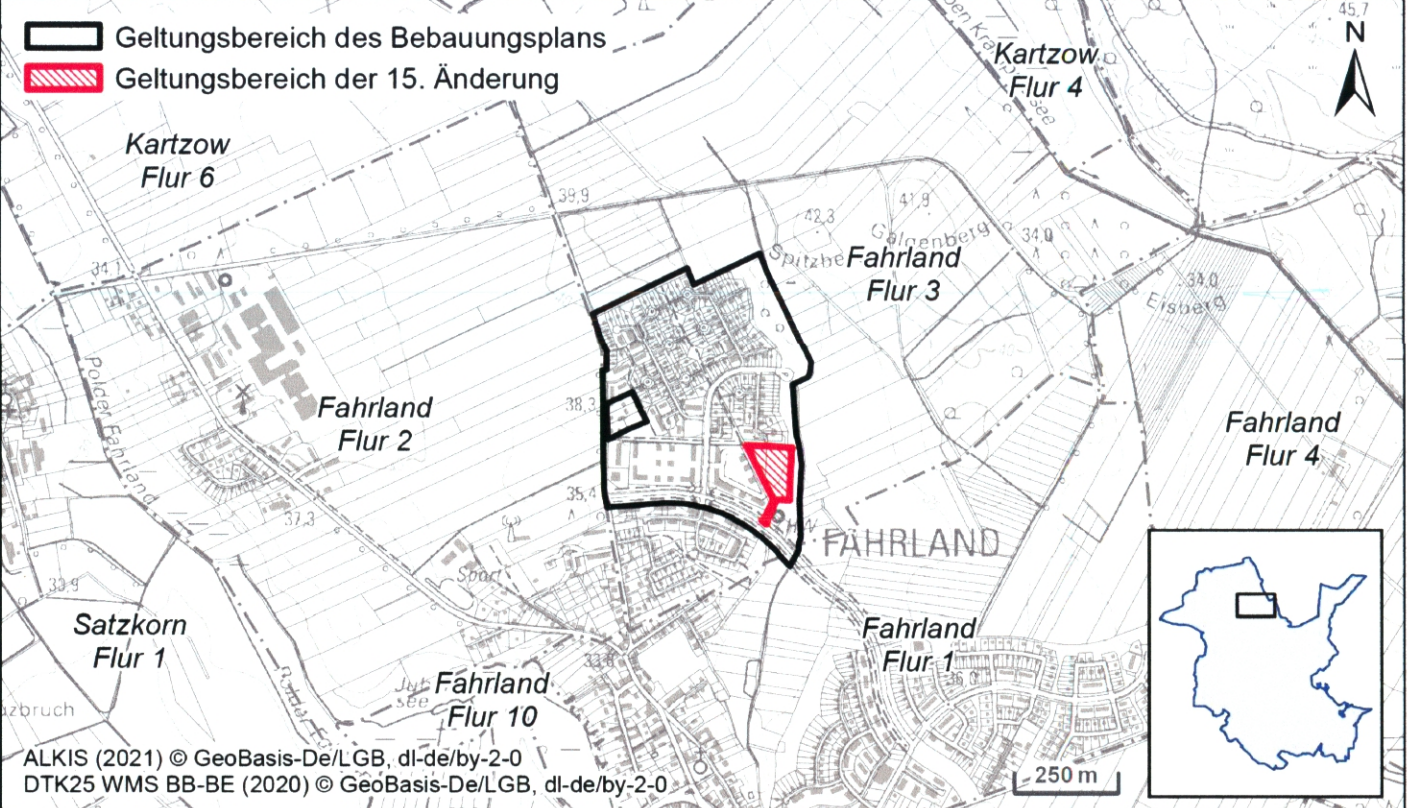
Aufhebung bestehender Festsetzungen

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindlichen Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Teil D - Verfahrensvermerke

- KATASTERVERMERK
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 19.05.2026 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.
Potsdam, den 28.05.2026
(Ort), den
Hersteller der Planunterlage
- AUSFERTIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 03.06.2026 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 18.06.2026
Oberbürgermeisterin
- 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 25.06.2026 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 14.1.2026 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 27.06.2026
Oberbürgermeisterin

Bebauungsplan "Am Königsweg"
(OT Fahrland), 15. Änderung
Teilbereich Gartenstraße / Am Upstall



Übersichtsplan (ohne Maßstab) zum Bebauungsplan "Am Königsweg"
(OT Fahrland), 15. Änderung Teilbereich Gartenstraße / Am Upstall
DTK25 WMS BB-BE (2020) © GeoBasis-De/LGB, dt-de/by-2.0

Stand: 17.11.2025
Satzung

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Stadttraum Nord