Teil B Textliche Festsetzungen

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

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden nicht zulässig.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden nur zulässig, sofern sie dem Anlagentyp „Potsdamer Laden" entsprechen.
Ausnahmsweise sind weitere kleinflächige Läden zulässig, wenn sie nahversorgungsrelevante Sortimente der Potsdamer Liste anbieten und standortgerecht dimensioniert sind. Bei diesen handelt es sich um folgende Sortimente:
- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Bürozwecke
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.4 Im Urbanen Gebiet MU 2.2 sind die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.5 In den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2.1, MU 2.3 und MU 3 sind die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, sofern sie dem Anlagentyp „Potsdamer Laden" entsprechen.
Ausnahmsweise sind weitere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie im Kernsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente der Potsdamer Liste anbieten und standortgerecht dimensioniert sind. Bei diesen handelt es sich um folgende Sortimente:
- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Bürozwecke
- Apotheken medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

1.6 Im Urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.7 Im Urbanen Gebiet MU 2.2 sind mindestens 75 % der Geschossfläche für eine Wohnnutzung zu verwenden.

1.8 Im Urbanen Gebiet MU 2.1 sind maximal 50 % der Geschossfläche für eine Wohnnutzung zu verwenden.

1.9 In allen Baugebieten mit Ausnahme des Urbanen Gebiets MU 2.2 ist für Terrassen, Balkone und Freitreppen eine Überschreitung der auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche bezogenen festgesetzten Grundfläche bzw. Grundflächenzahl jeweils um bis zu 30 % zulässig.

1.10 In allen Baugebieten, mit Ausnahme des Urbanen Gebiets MU 2.2, darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Wegen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bzw. Grundflächenzahl ohne die zusätzlich zulässige Grundfläche gemäß der textlichen Festsetzung 1.9 jeweils bis zu 100 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

1.11 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 und im Urbanen Gebiet MU 2.2 wird als Bezugshöhe für die Geländeoberkante 38,1 m über NHN festgesetzt.

1.12 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 und im Urbanen Gebiet MU 2.2 sind oberhalb der festgesetzten Oberkanten Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenräume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen sowie technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Schornsteine und Antennen bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) zulässig, sofern sie mindestens um ihre Eigenhöhe von der Außenwand des fünften Vollgeschosses zurückgesetzt sind.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 In allen Baugebieten ist für bauliche Anlagen ein Vortreten von Terrassen bis zu einer Länge von jeweils 6 m und einer Tiefe bis zu 6 m sowie von Balkonen bis zu einer Länge von jeweils 2,2 m und einer Tiefe bis zu 1,8 m vor die Baugrenzen zulässig. Der Anteil vortretender Gebäudeteile darf dabei ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten.
Dies gilt nicht für die Nordfassade des Gebäudes K12 im Urbanen Gebiet MU 2.1, die Fassaden zwischen den Punkten O–P im Urbanen Gebiet MU 2.2 sowie die unmittelbar an die Planstraße 2 angrenzenden Fassaden zwischen den Punkten A–J im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Urbanen Gebiet MU 3.

2.2 Im Urbanen Gebiet MU 2.2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt:
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 25 m nicht unterschreiten

3. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 In allen Baugebieten sind Stellplätze sowie ober- und unterirdische Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit Behinderung.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 und in den Urbanen Gebieten MU 2.1 und MU 2.3 sind Stellplätze für Menschen mit Behinderung nur in einer Tiefe ab 18,3 m, gemessen ab der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 1, zulässig.

3.2 In den Baugebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze und deren gradliniger Verlängerung nicht zulässig. Dies gilt nicht für Unterflursysteme sowie nicht überdachte Stellplätze für Fahrräder, Lastenfahrräder, E-Roller und dergleichen.

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

4.1 In der privaten Grünanlage darf die Bodenversiegelung 20 % der Gesamtfläche nicht überschreiten, die Regelungen in der textlichen Festsetzung 5.2 sind zu beachten.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 und im Urbanen Gebiet MU 2.2 sind mindestens 70 % der jeweiligen Dachfläche von baulichen Hauptanlagen als Grün- bzw. Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem maximalen Abflusswiewert von 0,5 auszubilden und extensiv zu begrünen.

5.2 In den Baugebieten und in den Grünflächen ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Erschließungsflächen innerhalb der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenzufahrten und unter Denkmalschutz stehende Flächen gemäß der ID 09156749 der Denkmalliste Brandenburg. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig.

5.3 In der öffentlichen Grünfläche ist innerhalb der Fläche a zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein unterirdisches Ersatzquartier einschließlich funktionierender Einflugmöglichkeiten für quartiernehmende Fledermäuse mit einer Grundfläche von maximal 1.000 m² zu errichten. Das Ersatzquartier ist mit Bodensubstrat in einer Höhe von mindestens 60 cm zu überdecken und gärtnerisch anzulegen, dabei ist innerhalb der Fläche a nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein Grasnelken-Rauhblattschwingel-Rasen mit einer Größe von mindestens 2.000 m² anzulegen.

5.4 Im Urbanen Gebiet MU 2.3 ist im Gebäude K32 im Dach innerhalb der Fläche b zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB das vorhandene Sommerquartier für Fledermäuse dauerhaft zu erhalten.

6. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Die Flächen (A) und (B) nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind in einer Breite von mindestens 3,5 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

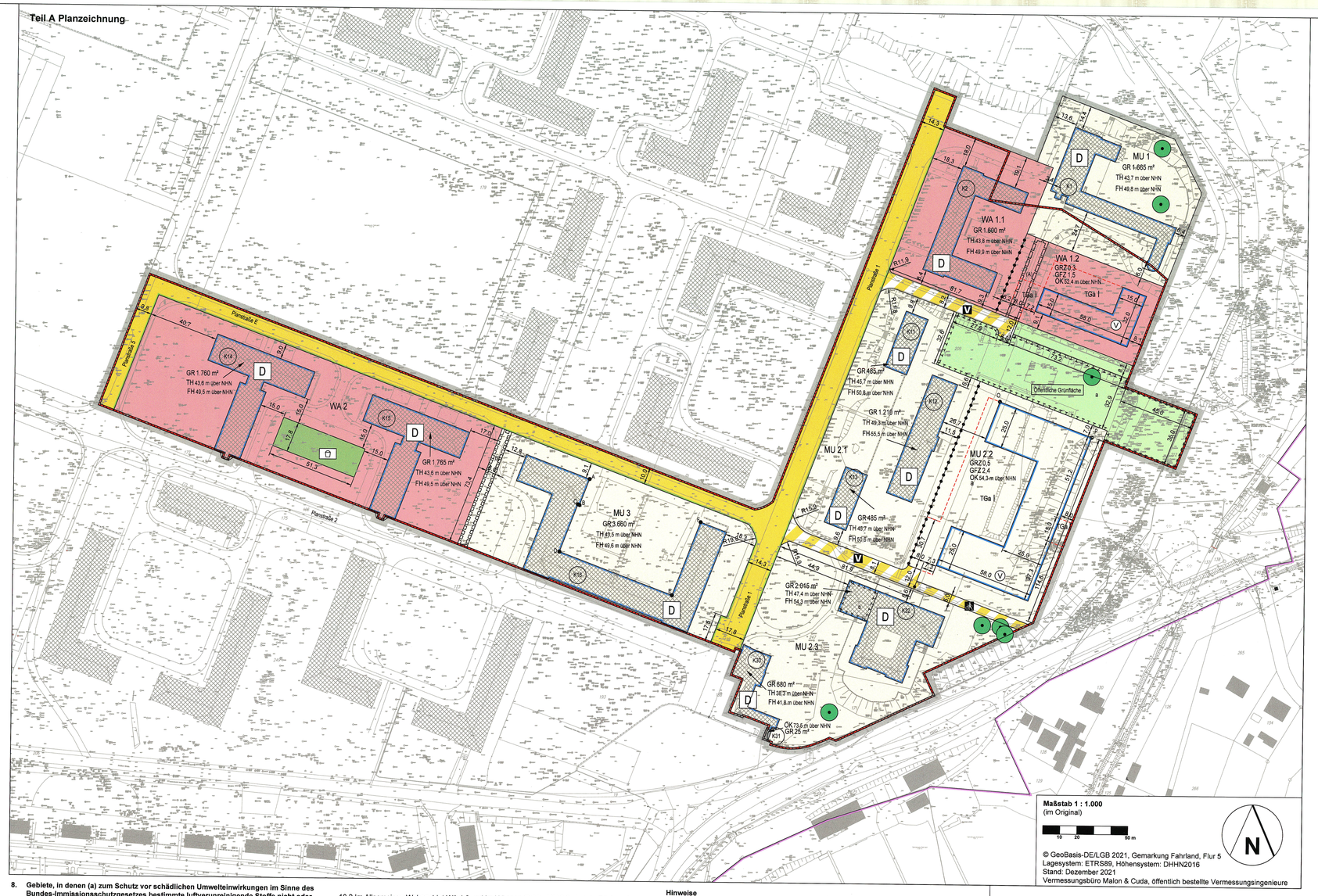
7. Gebiete, in denen (a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen, sowie (b) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche 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)

7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Urbanen Gebiet MU 2.2 sind jeweils auf mindestens 50 % der Dachflächen von baulichen Hauptanlagen Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie zu installieren. Diese Anlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) zulässig, sofern sie mindestens um ihre Eigenhöhe von der Gebäudeaußenwand zurückgesetzt sind.

7.2 In den Baugebieten müssen alle Gebäude über die baulichen und technischen Voraussetzungen zum Anschluss an ein öffentliches Niedertemperaturnetz verfügen.

7.3 In den Baugebieten 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.

Teil A Planzeichnung



Maßstab 1 : 1.000
(im Original)

© GeoBasis-DE/LGB 2021, Gemarkung Fahrland, Flur 5
Lagesystem: ETRS89, Höhensystem: DHHN2016
Stand: Dezember 2021
Vermessungsbüro Malon & Cuda, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

8. 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)

8.1 In den Baugebieten 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 Gesamtbauschalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) aufweisen, die nach der DIN 4109-1-2018 „Schallschutz im Hochbau" – Teil 1: „Mindestanforderungen" und Teil 2: „Rechnerische Nachweise" zu ermitteln sind:

$R'_{w,ges}$	= $L_a - K_{Raumart}$
mit L_a	= maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$	= 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 4109-2:2018-01. Dabei sind auch die lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schallgedämmten 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 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zugrunde zu beachten.
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Ergänzung zur 2. Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung von: „Entwicklungsbereich Krampnitz" (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Stand 03.05.2021) abzuleiten. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

9. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

9.1 In den Baugebieten ist pro angefangener 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 14/16 oder ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 10/12 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Bei den Pflanzungen wird die Verwendung der in der Pflanzliste 1 genannten Arten empfohlen.

9.2 In den Baugebieten ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume innerhalb der Stellplatzanlage einzurechnen. Bei den Pflanzungen wird die Verwendung der in der Pflanzliste 1 genannten Arten empfohlen. Stellplatzanlagen mit vier und mehr Stellplätzen 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..

9.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 und im Urbanen Gebiet MU 2.2 sind Tiefgaragen mit Bodensubstrat in einer Höhe von mindestens 60 cm zu überdecken und gärtnerisch anzulegen.

10. Gestaltungsregelungen / örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

10.1 In den Baugebieten sind Einfriedungen nur in Kombination mit Hecken auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Sie dürfen die Höhe der Hecke bzw. eine Höhe von maximal 1,1 m nicht überschreiten. Die Hecke soll 1,2 m nicht überschreiten.

10.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 und im Urbanen Gebiet MU 2.2 sind die Dächer als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° auszubilden.

10.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 und im Urbanen Gebiet MU 2.2 ist das fünfte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf allen Seiten mindestens 1,50 m von der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurückspringen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind einzelne Bauteile, wenn sie ausschließlich der Aufnahme von Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäusern dienen.

11. Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

11.1 In den Baugebieten ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, 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 Drosselabflussspende von maximal 4 l/s*ha, bezogen auf die rechnerisch undurchlässige Fläche AU gemäß DWA-Blatt M153, zugelassen werden.

11.2 Die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 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 darf, dürfen einen maximalen Abflusswiewert nach DWA-Blatt M153 von 0,3 nicht überschreiten.

12. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

12.1 Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

12.2 Die Geltungsbereichsgrenze ist in den Abschnitten A-B-C-D-E-F-G-H-I-J und K-L-M-N zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Pflanzlisten

1. Solitärbäume
- Acer campestre 'Elsrijk' 6-12 m
- Acer campestre 'Huibers Elegant' 6-10 m
- Alnus x spaethii 12-15 m
- Amelanchier arborea 'Robin Hill' 6-8 m
- Castanea sativa bis 30 m
- Cornus mas 5-6 (max. 8) m
- Corylus colurna 15 – 18 (max. 23) m
- Fraxinus ornus 8-12 (max. 15) m
- Fraxinus ornus 'Louisa Lady' 8-10 (max. 12) m
- Gleditsia triacanthos 'Skyline' 10-15 (max. 20) m
- Malus trilobata (syn. Eriolobus trilobatus) [Obstgehölz] 6-8 m
- Ostyra carpinifolia 10-15 (max. 20) m
- Parrotia persica und 'Vanessa' 7-12 (max. 15) m
- Quercus cerris 20-30 m
- Quercus frainetto und 'Trump' 10-20 (max. 25) m
- Quercus x hispanica 'Wageningen' 10-12 (max. 25) m
- Robinia pseudoacacia in Sorten 20-25 m
- Sophora japonica 'Regent' 15-20 (max.25) m
- Sorbus aria ('Magnifica') 6-12 (max. 18) m
- Tilia tomentosa 'Brabant' und 'Szeleste' 20-25 (max. 30) m
- Malus, Pyrus und Prunus in Sorten

2. Sträucher und Hecken
- Crataegus monogyna
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Prunus spinosa
- Sorbus aucuparia

Hinweise

1. Entwicklungsbereich
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-4 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 (korrigiert am 28.11.2013 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 24, Nr. 16) bekannt gemacht.

2. 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, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä., hat der Entdeckende unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen.

3. DIN- und andere technische Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden DIN- und andere technische Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Hegelallee 6 – 10 Haus 1, 14467 Potsdam während der Dienststunden eingesehen werden.

4. Artenschutzhinweis

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c 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).

5. Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-4 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 Kampfmittelsondierung 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 beauftragten gewerblichen Kampfmittelräumunternehmens vorzulegen. Erdarbeiten dürfen nur mit besonderem geschütztem Baugerät und unter Begleitung einer verantwortlichen Person nach § 19 SprengG („Feuerwerker") durchgeführt werden.

Verfahrensvermerke

1. KATASTERVERMERK
Die verwendete Planunterlage 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 Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Potsdam, den 22.05.2023 — Hersteller der Planunterlage

2. AUSFERTIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 08.05.2023 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 wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den 18.7.23 — 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 31.05.2023 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 03.1.2022 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 14.12.23 — Oberbürgermeister

POTSDAM — Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan Nr. 141-4 "Entwicklungsbereich Krampnitz - Klinkerhöfe Ost"
Satzung

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6a BauNVO)
- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MU — Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)
- GFZ 1,5 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- GRZ 0,3 — Grundflächenzahl
- GR 1.600 m² — Grundfläche
- (V) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- TH 43,7 m über NHN — Traufhöhe, als Höchstmaß im DHHN2016
- FH 49,6 m über NHN — Firsthöhe, als Höchstmaß im DHHN2016
- OK 54,3 m über NHN — Oberkante, als Höchstmaß im DHHN2016

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze
- a — Abweichende Bauweise

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- TGa I — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, Zahl der Garagengeschosse

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- b — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- (A) — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

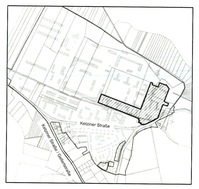
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhalt Einzelbaum

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG)
- Umgrenzung geschützter Bodendenkmale § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG)

Hinweise
- Grenze des Entwicklungsbereiches Krampnitz (§ 165 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- K15 — Gebäudenummer

Planunterlage
- Flurgrenze / Flurnummer
- Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- Baumbestand



Übersichtsplan (ohne Maßstab)
zum Bebauungsplan Nr. 141-4
"Entwicklungsbereich Krampnitz - Klinkerhöfe Ost"
© Entwicklungsträger Potsdam GmbH

Stand: 30.09.2022

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtraum Nord