

Teil B Textliche Festsetzungen

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf

1.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" und "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ist die Errichtung einer Schule und von sämtlichen, damit verbundenen Nutzungen und Einrichtungen, welche schulischen Zwecken dienen, zulässig.

1.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" und "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ist auch eine außerschulische Nutzung der Gebäude zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

Sondergebiet

1.3 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" dient der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsgebäuden. In dem Sondergebiet sind allgemein zulässig:

- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für Verwaltungen

1.4 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der dafür ausgewiesenen Stellplatzzone zulässig.

1.5 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" und "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sowie im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" ist eine Befestigung von Straßen, Wegen, Zufahrten, offenen Stellplätzen und Schulhof- und Sportflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

2.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" und "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" sind mindestens 60 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Inanspruchnahme der Dachfläche durch schulische Nutzungen wie z.B. Sport, Pausenflächen, Schulgarten etc. kann von dem festgesetzten Anteil zur Dachbegrünung in Ausnahmefällen abgewichen werden.

3. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" und "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" sind je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Nadelbaum (3 x verpflanzt) mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm und je angefangene 50 m² Grundstücksfläche zwei Sträucher mit einer Mindestpflanzhöhe von 80 - 100 cm nachzuweisen. Vorhandene Bäume und Sträucher, die diesen Anforderungen entsprechen, können angerechnet werden. Bei Abgang sind diese nachzupflanzen.

3.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zusätzlich ebenerdige Stellplatzanlagen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Nadelbaum (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn es den Vorhabenträgern auf Grund der Inanspruchnahme von Flächen für die Baumpflanzungen nachweislich nicht möglich ist, die Mindestanzahl von Stellplätzen nach Potsdamer Stellplatzsatzung herzustellen. Zulässig ist in diesem Fall auch, die erforderlichen Bäume, die sich aus der Anzahl der Stellplätze ergeben, alternativ zur Gliederungsfunktion der Stellplatzanlage gesammelt als Baumgruppe oder -reihe an geeigneter Stelle auf dem Grundstück anzupflanzen.

3.3 Auf der Fläche A sind die bestehenden Vegetationsstrukturen zu erhalten. Der Baum- und Strauchbestand ist bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer waldartigen Fläche entsteht. Je 50 m² Fläche sind mindestens ein Baum im Stammumfang 18/20 und 10 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm anzupflanzen. Es sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18. September 2013 (ABl./13, [Nr. 44], S.2812) enthaltenen Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten zu verwenden.

4. Immissionsschutz

4.1 Zum Schutz vor Lärm sind auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" und "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" auf der Fläche (a) (TF1) Nutzungen zulässig, deren Geräusche das Emissionskontingente LEK_i nach DIN 45691 in Höhe von LEK_i = 40 dB(A) Tags bzw. LEK_i = 35 dB(A) Nachts nicht überschreiten. Auf der Fläche (b) (TF2) sind Nutzungen zulässig, deren Geräusche das Emissionskontingente LEK_i nach DIN 45691 in Höhe von LEK_i = 65 dB(A) Tags bzw. LEK_i = 50 dB(A) Nachts nicht überschreiten.

4.2 Zum Schutz vor Lärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" und "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sowie dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R_{w,ges}) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R_{w,ges} = La - K_{Raumart}$$

mit

- = maßgeblicher Außenlärmpegel
- $K_{Raumart}$ = 30 dB für Unterrichtsräume und Ähnliches
- = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3. gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schallschutzwerte ausreichend sind.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Für die Fassadenoberflächen sowie Fenster- und Türrahmen der Gebäude sind folgende Farben aus dem Farbspektrum NCS NATURAL COLOR SYSTEM index, Scandinavian Colour Institute AB, Stockholm Sweden 2004, zulässig:

- S 0505-Y20R, S 1005-Y20R, S 2005-Y20R, S 3005-Y20R, S 4005-Y20R, S 5005-Y20R, S 6005-Y20R, S 7005-Y20R, S 8005-Y20R

- S 0505-Y50R, S 1005-Y50R, S 2005-Y50R, S 3005-Y50R, S 4005-Y50R, S 5005-Y50R, S 6005-Y50R, S 7005-Y50R, S 8005-Y50R

- S 0505-G80Y, S 1005-G80Y, S 2005-G80Y, S 3005-G80Y, S 4005-G80Y, S 5005-G80Y, S 6005-G80Y, S 7005-G80Y, S 8005-G80Y

- S 3010-G80Y, S 3010-G90Y, S 3010-Y, S 3010-Y10R, S 3010-Y20R, S 3010-Y30R, S 3010-Y40R, S 3010-Y50R, S 3010-Y60R

- S 3020-G80Y, S 3020-G90Y, S 3020-Y, S 3020-Y10R, S 3020-Y20R, S 3020-Y30R, S 3020-Y40R, S 3020-Y50R, S 3020-Y60R, S 3020-Y70R

- S 5020-G90Y, S 5020-Y, S 5020-Y10R, S 5020-Y20R, S 5020-Y30R, S 5020-Y40R, S 5020-Y50R, S 5020-Y60R, S 5020-Y70R

- S 4010-G90Y, S 5010-G90Y, S 4010-Y10R, S 5010-Y10R, S 4010-Y30R, S 5010-Y30R, S 4010-Y50R, S 5010-Y50R, S 4010-Y70R, S 5010-Y70R

- S 6010-G90Y, S 7010-G90Y, S 6010-Y10R, S 7010-Y10R, S 6010-Y30R, S 7010-Y30R, S 6010-Y50R, S 7010-Y50R, S 6010-Y70R, S 7010-Y70R

- S 6020-G90Y, S 6020-Y, S 6020-Y10R, S 6020-Y20R, S 6020-Y30R, S 6020-Y40R, S 6020-Y50R, S 6020-Y60R,

S 6020-Y70R
- S 6030-G90Y, S 6030-Y, S 6030-Y10R, S 6030-Y20R, S 6030-Y30R, S 6030-Y40R, S 6030-Y50R, S 6030-Y60R, S 6030-Y70R.

Die polychromen Hauptfarbtöne sind in Helligkeitswerten von 10 % - 30 % auszuführen. Während für die Fassadenoberflächen die dunklen, gedeckten Farben zu verwenden sind, sind für Fenster- und Türrahmen auch die helleren Farben zulässig.

5.2 Für Dachflächen bzw. deren Aufbauten und Eindeckungen sind ausschließlich Farben, die sich im grauen und anthrazitfarbenen Farbspektrum befinden, zulässig. Weiß bzw. helle Farben sind unzulässig.

5.3 Für Dachflächen bzw. deren Eindeckungen ist die Verwendung von Zink unzulässig. Zulässig sind farbig beschichtete Metalle, dessen Farbton dunkler als die jeweilige Fassadenfläche ist.

5.4 Dachaufbauten sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn ihre Höhe die festgesetzten maximalen Oberkanten nicht überschreitet. Sie sind zudem nur mit einer Einhausung oder mit einer Verkleidung zulässig.

5.5 Für Gebäude, die mit einem Flachdach errichtet werden, gilt als maximale Oberkante die Attika des Gebäudes.

5.6 Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn ihre Höhe die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bzw. die maximale Oberkante der Attika der Gebäude nicht überschreitet. Die Oberflächen von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind matt und möglichst reflexionsarm auszubilden.

Nachrichtliche Übernahmen

Wald nach LWaldG

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 zeitweilig oder dauernd in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.

Hinweise ohne Normcharakter

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. 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.

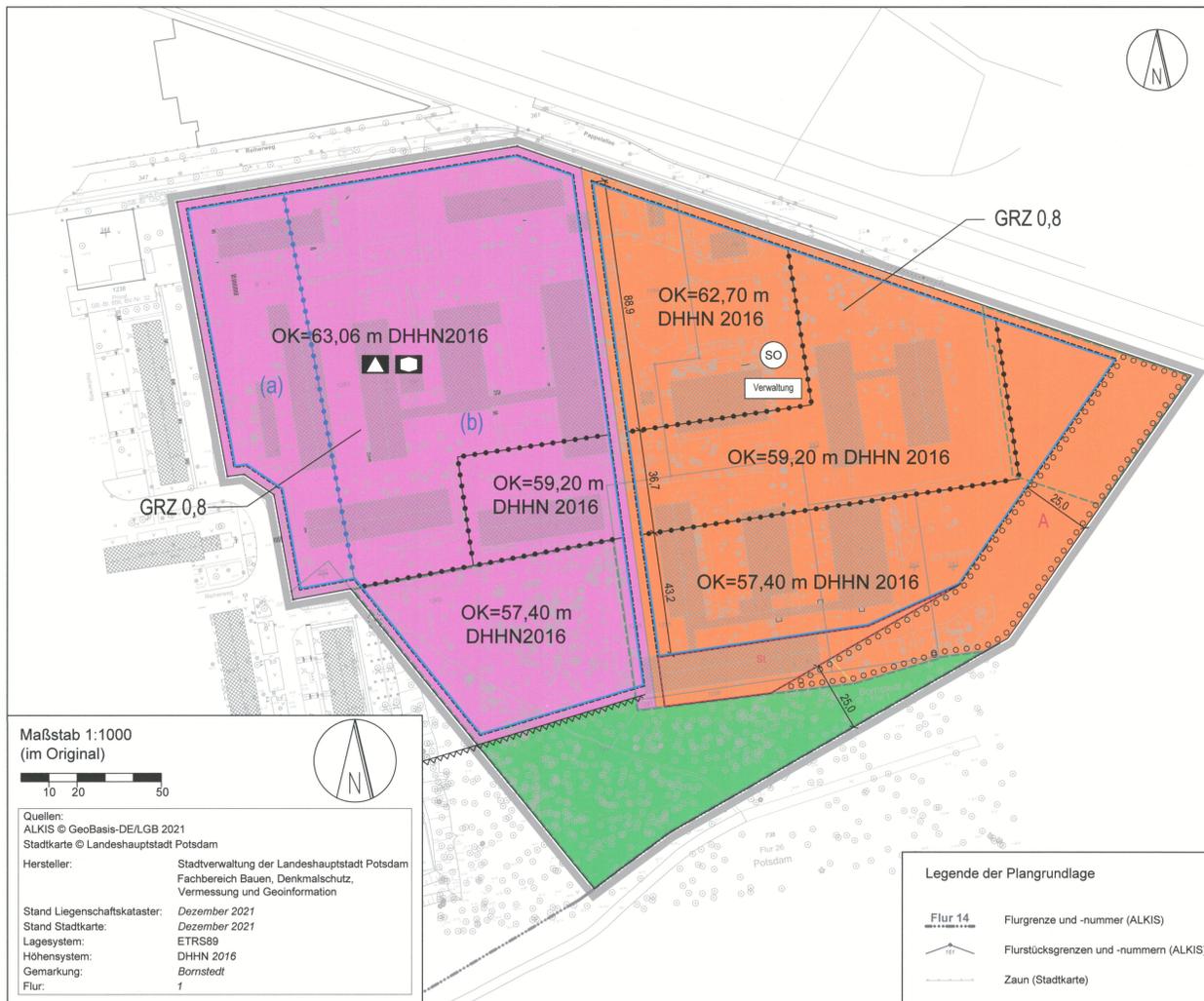
2. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 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.

3. Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23. November 1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30/98 vom 23.11.1998, geändert durch das Gesetz vom 7. Juli 2009 (GVBl. I/09 S. 262, 266) ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Finder sind verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

4. Unbeschadet der vorstehenden Einschätzung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage §§ 31 ff Brandenburgisches Abfallgesetz).

5. Die der Planung zugrundeliegenden DIN Vorschriften sowie das Farbspektrum können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Hegelallee 6 - 10 Haus 1, 14476 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

Teil A Planzeichnung



Verfahrensvermerke

1. KATASTERVERMERK
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 07.06.2023 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 Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

Potsdam, den 07.06.2023
Hersteller der Planunterlage

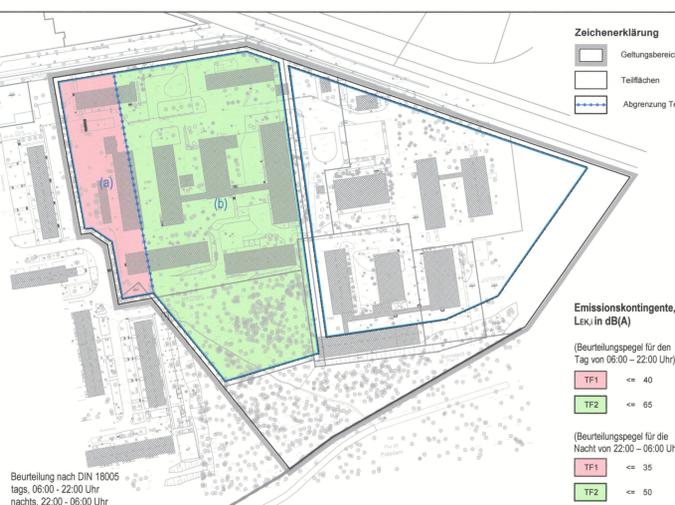
2. AUSFERTIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den 06.06.23
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. 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 19.06.23
Oberbürgermeister

Beiplan 1 zur TF 4.1 "Lärmoptimierte Grundrissausrichtung" (ohne Maßstab)



Bebauungsplan Nr. 113 "Pappelallee/Reiherweg"

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet - Verwaltung

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

OK=59,20m DHHN 2016 Oberkante (OK) über DHHN 2016 als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

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

Fläche für den Gemeinbedarf - Schule

Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für Wald

Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Kenzeichnung grünordnerische Maßnahmen (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Abgrenzung von Teilflächen zur Zuweisung der Emissionskontingente

Stellplatzzone

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich: Abgrenzung der südlichen Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Wald nach LWaldG



Übersichtsplan (ohne Maßstab) zum Bebauungsplan Nr. 113 "Pappelallee/Reiherweg"

DTK10: © GeoBasis-DE/LGB 2017

Stand: Februar 2023
Satzung

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtraum Nord