

Teil B Textliche Festsetzungen

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 5) sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (BauNVO) - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe und - Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 5) nur ausnahmsweise zulässig, sofern es sich um die Versorgung des Gebiets dienende Nachbarschaftsläden (z.B. Kioske, Brotläden etc.) handelt.

2. Grundstücksgrößen

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 3) darf die Größe der Wohnbaugrundstücke für Einzelhäuser 500 m² und für Doppelhaushälften 350 m² nicht überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind in der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Als abweichende Bauweise im allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

3.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und WA 5 sind in offener Bauweise nur Hausgruppen bis zu 50 m Gebäudelänge zulässig.

3.4 In den Vorgärten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen i.S. des § 12 BauNVO unzulässig. Ausnahme ist die Nutzung der Zufahrt zum Stellplatz bzw. zur Garage im Vorgartenbereich als offener Stellplatz zulässig.

Anmerkung: Die Vorgartenzonen im Sinne dieser Festsetzung und der Festsetzung 3.6 ist die Fläche zwischen vorderer Baugrenze bzw. deren gedachte Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze und Straßenbegrenzungslinie.

3.5 Abweichend davon werden in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4 und WA 5 Stellplatzzonen, welche nur auf offene Stellplätze beschränkt sind, festgesetzt.

3.6 Ausnahmsweise können in den Vorgartenzonen Standorte für Mülltonnen zugelassen werden.

4. Erschließung

4.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

4.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A - B - C, D - E und F - G - H ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

4.3 Die Befestigung von Straßen, Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen sind insgesamt mindestens 20 kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben sind offen mit einer Größe von mindestens 6 m² pro Baum herzustellen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste Nr. II wird empfohlen.

5.2 Auf der mit "a" bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Gehölzpflanzung aus standortgerechten, gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Pro 1,5 m² ist mindestens ein Strauch der Qualität 60/80 cm zu pflanzen. Je 50 m² ist mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 10/12 cm zu pflanzen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste Nr. II und IV wird empfohlen.

5.3 Innerhalb der mit "b" bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Gehölzpflanzung aus standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern anzulegen. Pro 1,5 m² ist mindestens ein Strauch der Qualität 60/80 cm zu pflanzen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste Nr. IV wird empfohlen.

5.4 In den Baugebieten WA 1 und 3 sind auf den Grundstücksflächen je angefangene 300 m² ein großkroniger bzw. zwei kleinkronige Laubbäume oder zwei Obstbäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste Nr. I, II und III wird empfohlen.

5.5 Die Baugrundstückflächen sind zu mindestens 10 % mit Strauchgruppen oder Strauchhecken zu bepflanzen. Pro 1,5 m² ist mindestens ein Strauch der Qualität 60/80 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu beplantenden Fläche ist die Fläche zum Anpflanzen, die auf dem Baugrundstück liegt, anzurechnen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste IV wird empfohlen.

5.6 Auf der mit "c" bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sind mindestens 30 % der Fläche dauerhaft von Gehölzbewuchs freizuhalten. Der vorhandene Waldbestand ist so aufzufüllen, dass die Kronendeckung 60 % der Fläche nicht überschreitet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 5) sind die Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis maximal 45° auszubilden. Für die Dachdeckung sind nur Betondachsteine oder Dachziegel in matten Rot-, Braun- und Anthrazitfarben zulässig. Grelle Farben sowie stark glänzende und glasierte Oberflächen der Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

6.2 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf Gebäuden, Garagen und Carports liegend oder aufgeständert mit einer Befestigungsstruktur von nicht mehr als 20 cm Abstand zur Dachfläche und im Winkel der Dachneigung zulässig. Anlagen ohne Gebäudebezug sind nicht zulässig.

6.3 Die Gesamtlänge von Dachauf- bzw. -einbauten (Dachgauben, Dachkern, Dachflächenfenster) jeder Gebäudesseite darf maximal die Hälfte der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudesseite betragen. Je Gebäude ist nur eine Gaubenart zulässig.

6.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe von 7,0 m nicht überschreiten.

6.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 dürfen bauliche Anlagen eine maximale Traufhöhe von 10,0 m nicht überschreiten.

6.6 Der untere Bezugspunkt der maximal zulässigen Traufhöhen ist die Gradientenhöhe, gemessen auf Höhe der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen.

6.7 Die Fassadenflächen der Haupt- und Nebengebäude sind als verputzte Wandflächen in hellen gedeckten Erdfarbtönen zulässig. Die Fassaden sind zu mindestens 80 % als hell getönte Putzflächen auszubilden; zulässig sind nur Farben, die nach Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:

- NCS: - Farben aus den Farbbereichen von Gelb (Y) bis Gelbrot (Y70R) mit einem Schwarzanteil von mind. 5 % und höchstens 20 % und einem Buntanteil von höchstens 40 %
 - abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von 2 %
 - reines Grau (N) mit einem Schwarzanteil von mind. 5 % und höchstens 20 %
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Größe von bis zu 15 m² Grundfläche sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

6.8 Abweichend von Festsetzung 6.7 sind auch Natursteinsichtmauerwerk, Fassadenverkleidungen aus Naturstein sowie Holzverkleidungen zulässig. Für Sichtmauerwerk sind Mauerziegel oder Klinker in den Farben Rot, Rotbraun oder Ocker zu verwenden. Holzverkleidungen sind entweder naturbelassen oder in den Farben analog der Putzfarben zulässig.

6.9 Wandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoffplatten und Metallelementen sind unzulässig.

6.10 Ebenfalls unzulässig sind Naturstammhäuser in Blockbauweise.

6.11 Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 5) sind Garagen und Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich mit Flachdach oder flach geneigtem Dach mit einer Neigung von 7° bis 22° zulässig.

6.12 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 5) sind Abgrabungen unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmale

Das Planungsgebiet wird als Bodendenkmalverdachtsgebiet eingeschätzt. Die Einschätzung beruht auf der Lagebeziehung zu einem unmittelbar angrenzenden geschützten Bodendenkmal. Folgende Bodendenkmale befinden sich in geringer Entfernung zum Planungsgebiet:

- Bodendenkmal 2074 (ur- und frühgeschichtliche Siedlung)
- Bodendenkmal 2033 (Siedlungen der Steinzeit, des slawischen und frühdeutschen Mittelalters und Gräberfeld der Eisenzeit)
- Bodendenkmal 2040 (Siedlungen des slawischen und frühdeutschen Mittelalters, der frühen Neuzeit und ur- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Einzelfund der Bronzezeit) und
- Bodendenkmal 2069 (Siedlungen des deutschen Mittelalters und ur- und frühgeschichtlicher Zeitstellung)

Werden Bodendenkmale neu entdeckt, gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004, insbesondere § 11 (Anzeigepflicht, Erhaltungspflicht) und § 7 (Erhaltungspflicht).

Landschaftsschutzgebiet

Die Flurstücken 102/1 und 102/2, Flur 2, Gemarkung Fahrland, sind teilweise Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft". (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" vom 30. November 1998 (GVBl. II/99, [Nr. 01, S. 2) zuletzt geändert durch Artikel 22 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl. II/14, [Nr. 05]).

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

Artenschutzhinweise:

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).

Grundwasserhinweise:

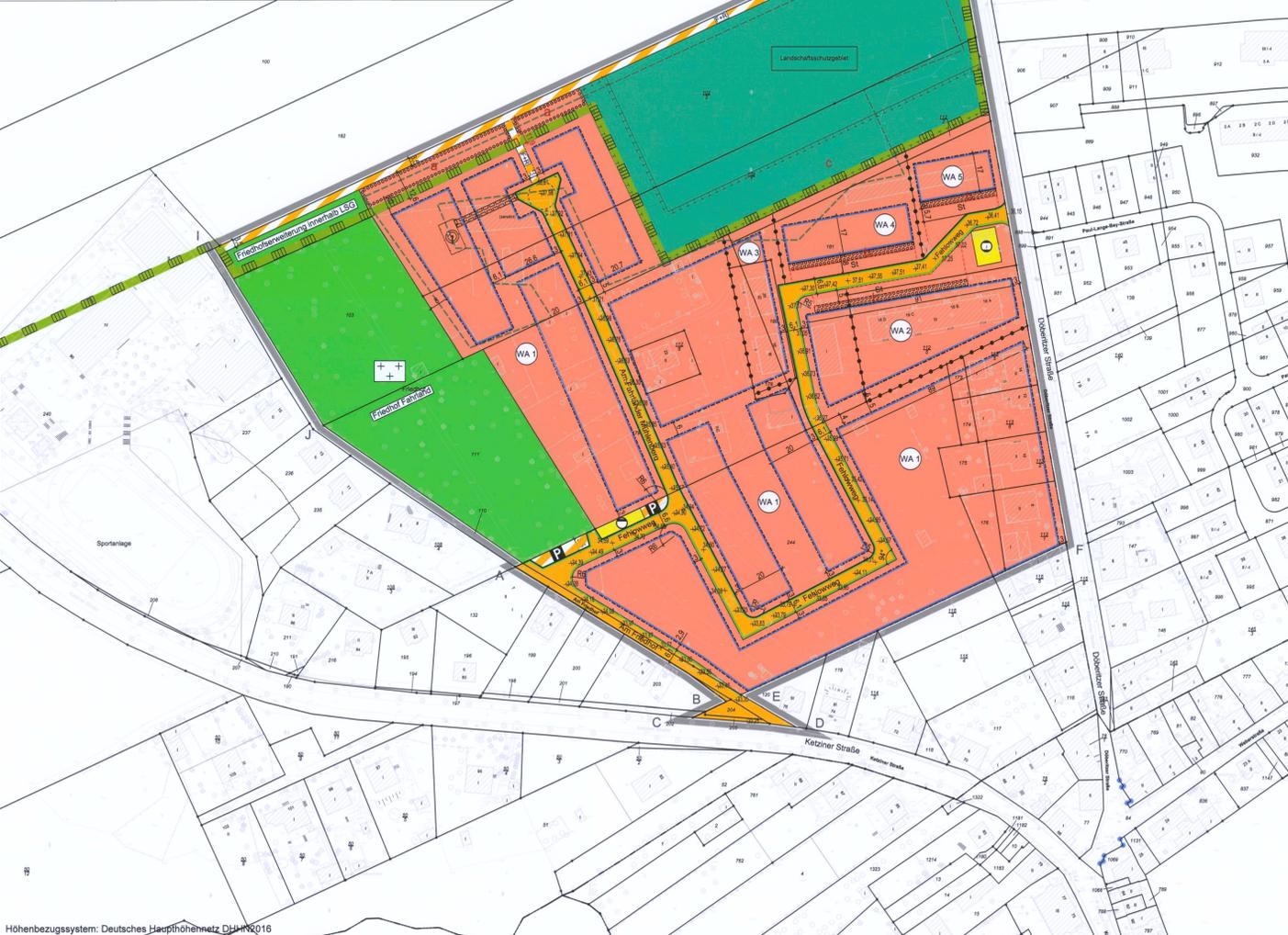
Das Gebiet kann von den Wasserständen der Havel beeinflusst werden, so dass bei Hochwasser der Havel aber auch bei niedrigen Wasserständen der Havel mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss. Entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen werden daher empfohlen. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass diese Flächen bei Starkniederschlägen durch Vernässung beeinflusst werden.

Hinweis zum Farbspektrum:

Das der Planung zugrunde liegende Farbspektrum kann bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Hegelallee 6 - 10 Haus 1, 14476 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

Teil A Planzeichnung

Nutzungsschablone				
Baugebiet				
WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5
0,3 II	0,3 III	0,3 III	0,3 III	0,3 III
45° ED	45° a	45° ED	45° H	45° H



Höhenbezugsystem: Deutsches Haupthöhennetz DHHN2016

Maßstab 1:1.000
(im Original)

10 20 50



Quellen:
© GeoBasis-DE/LGB 2018
Stadtkarte © Landeshauptstadt Potsdam
Hersteller: Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Kataster und Vermessung
Stand Liegenschaftskataster: Juli 2019
Stand Stadtkarte: Juli 2018
Lage-system: ETRS89
Höhen-system: DHHN 2016
Gemarkung: Fahrland
Flur: 2

Pflanzlisten I bis IV

I. Großkronige Bäume

Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum Roßkastanie
Quercus nigra Schwarz-Eiche
Quercus imbricaria Trauben-Eiche
Quercus petraea Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
Ulmus hybridus 'New Horizon' New-Horizon-Ulme

II. Kleinkronige Laubbäume

Acer camp. esikj* Feld-Ahorn
Acer platanoides 'Allershausen' Spitz-Ahorn in Sorten
Acer platanoides 'Apollo'
Acer platanoides 'Cleveland'
Aesculus x carnea* Rotblühende Rosskastanie
Betula pendula Sand-Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus laevigata 'Carrierei' Apfelortom
Crataegus monogyna Weißdorn
Magnolia kobus* Baum-Magnolie
Malus sylvestris* Wild-Äpfel
Malus tschonoskii Zierapfel
Parrotia persica Persischer Eisenholzbaum
Prunus avium plena** Vogelkirsche
Prunus cerasifera** Blutpflaume
Prunus padus** Traubenkirsche
Prunus avium** Wildbirne
Quercus aculeata** Kastanieneiche
Quercus coccinea Scharlach-eiche
Quercus ellipsoidalis Eiche
Sorbus intermedia 'Brouwers' Schwarzwiedische Mehlbeere
Sorbus torminalis** Elsbeere
Tilia cordata 'Rancho' Winter-Linde in Sorten
Tilia cordata 'Roelvo'

III. standortgerechte Obstbäume

als Hochstamm:
Apfel (Malus domestica) in Sorten, wie 'Fronms Herzkirsche', 'Früheste der Mark', 'Nanni', 'Regina', 'Morellenfeuer', 'Später Kalvil', 'Spätle Graue Renette', 'Weißer Winterkalvil',
Pflaumen (Prunus domestica) in Sorten, wie: 'Anna Späth', 'Cacoko Schöne', 'Grau Athanas Reneköde', 'Hauswetzche', 'Herman', 'Kalinka', 'Wangenheim'

Birnen (Pyrus communis) in Sorten, wie 'Clairgeau', 'Dumonda Butterbirne', 'Gelierte Butterbirne', 'Gute Lilie', 'Margarete Marillat', 'Neue Poiteau', 'Pastorinense', 'Petersbirne',
Pflaumen (Prunus domestica) in Sorten, wie: 'Anna Späth', 'Cacoko Schöne', 'Grau Athanas Reneköde', 'Hauswetzche', 'Herman', 'Kalinka', 'Wangenheim'

IV. Sträucher und Ziergehölze

Ameiandier ovalis
Berberitze
Schmetterlingstrauch
Weißer Hartriegel
Roter Hartriegel
Haselnuss
Eingriffeliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Forsythie
Bauernjamm
Hundrose
Apfelrose
Kultur-Johannisbeere in Sorten
Echte Himbeere
Gewöhnliche Brombeere
Ohr-Weide
Sal-Weide
Grau-Weide
Holunder
Flieder
Gewöhnlicher Schneeball

VERFAHRENSVERMERKE

1. KATASTERVERMERK
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 01.07.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Ortskarte ist eindeutig möglich.
Potsdam, den 04.03.2024
Hersteller der Planunterlagen

2. AUSFERTIGUNG
Der Satzungsvorstandsvorstand hat auf ihrer Sitzung am 03.03.2024 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 9.1.2024
Oberbürgermeister

3. BEKANNTMACHUNG
Der Satzungsvorstand 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Potsdam, den 21.1.2024
Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland)

Satzung

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA 3 Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

II Vollgeschoss als Höchstmaß

0,3 GRZ (Grundflächenzahl)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

a abweichende Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H nur Hausgruppen zulässig

B Baugrenze

Verkehrsflächen, Geh- und Leitungsrechte

Ö Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Ö Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche: zu Gunsten des Eigentümers des Antennenträgers und der zuständigen Unternehmsträger

R Ruhender Verkehr (öffentlich)

F+R Fuß- und Radweg

SB Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Ö öffentliche Grünfläche

++ Friedhof

Flächen für Wald

W Wald

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

Ö Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ö Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

a Kennzeichnung grünordnerische Maßnahmen (siehe textliche Festsetzungen)

Fläche für Versorgungsanlagen

Ö Versorgungsfläche - Zweckbestimmung: Gas

Ö Versorgungsfläche - Zweckbestimmung: Abwasser

Sonstige Planzeichen

Ö Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Ö Versorgungsfläche Sendeanlage

Ö Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Ö Stellplatzzone

Ö Straßengradienten mit geplanter Höhenkote

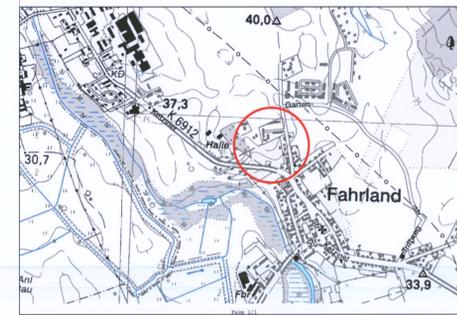
Nachrichtliche Übernahmen

Ö Landschaftsschutzgebiet "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft"

Ö Wald nach LWaldG

Örtliche Bauvorschriften

45° maximale Dachneigung



Übersichtsplan (maßstablos) zum Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland)

Stand: August 2020
- Satzung -

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung