

Teil B - Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße“, festgesetzt durch Satzung vom 30.08.2006 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13/2006 vom 21.09.2006) außer Kraft.

Art der baulichen Nutzung

- TF 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (Wohngebietsteilflächen WA 1.1, 1.2, 1.3) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.
- TF 1.2 Innerhalb der Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und WA 1.2 sind die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.
- TF 1.3 Innerhalb der Wohngebietsteilfläche WA 1.3 sind nur die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude zulässig.
- TF 1.4 Die geplante Bebauung auf der Wohngebietsteilfläche WA 1.3 ist erst nach der Errichtung einer den Bahnlärm auf Gleisniveau abschirmenden Lärmschutzwand auf dem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bahndamm durch den Vorhabenträger zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- TF 2 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte GRZ nicht überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

- TF 3.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien durch Balkone, Loggien, Veranden, Freitreppen, Erker, Treppenhausvorbauten und architektonische Gliederungen kann bis zu einer Tiefe von 2,0m zugelassen werden.
- TF 3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Kellerschächte ist bis zu einer Tiefe von 0,8m zulässig.

Stellplätze und deren Zufahrten

- TF 4.1 Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- TF 4.2 Stellplätze dürfen nur offen errichtet werden. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

Nebenanlagen

- TF 5 In den Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und 1.2 werden zwischen der nördlichen Plangebietsgrenze und den Linien zwischen den Punkten A, B und C, D Nebenanlagen ausgeschlossen. Die Erneuerung vorhandener Zuwegungen zu Bestandsgebäuden ist zulässig.

Immissionsschutz

- TF 6.1 Für die Südfassaden der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 wird ein resultierendes Schalldämmmaß R_{w,res} von 35 dB bzw. 30 dB für die West- und Ostfassaden der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 sowie für die Süd- und Westfassade der Gebäude im Baufeld 7 festgesetzt. An West-, Süd- und Ostfassade der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 sowie in Höhe der Obergeschosse der Westfassade des Baufeldes 7 liegende Ruheräume sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, andernfalls sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster auf der dem Schienenverkehr abgewandten Fassade anzuordnen.
- TF 6.2 Für die West- und Südfassade des Baufeldes 8 wird ein resultierendes Schalldämmmaß R_{w,res} von 35 dB festgesetzt. Ruheräume sind zusätzlich mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, andernfalls sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster auf den dem Schienenverkehr abgewandten Fassaden anzuordnen.
- TF 6.3 Für die Ostfassaden und das Obergeschoss der Nordfassaden im Baufeld 11 wird ein resultierendes Schalldämmmaß R_{w,res} von 30 dB festgesetzt. Für die West- und Südfassade wird im EG ein resultierendes Schalldämmmaß R_{w,res} von 35 dB und in den OG von 40 dB festgesetzt. Schlafräume an der West-, Süd- und Ostfassade des Gebäudes im Baufeld 11 sind zusätzlich mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, andernfalls sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster auf der dem Schienenverkehr abgewandten Fassade anzuordnen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- TF 7.1 Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- TF 7.2 Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.
- TF 7.3 Je 150m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbäum I. oder II. Ordnung, Qualität Hochstamm, 16/ 18 cm StU, oder ein Obstbaum, Qualität Hochstamm, 16/ 18 cm StU zu pflanzen. Ersatzbaumpflanzungen und bestehende Bäume werden auf die Gesamtanzahl angerechnet. Es sind Arten der Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden.
- TF 7.4 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern mit einer Pflanzdichte von mindestens einem Strauch je 1m² und einer Mindestpflanzgröße von 60cm zu bepflanzen. Es sind Gehölze der Pflanzliste 4 zu verwenden.
- TF 7.5 Stellplätze müssen mit Hecken eingegrünt werden. Es sind Gehölze der Pflanzliste 4 zu verwenden.
- TF 7.6 Die nach Norden ausgerichteten Giebel der in den Baufeldern 4, 6 und 7 geplanten Gebäude müssen mit folgenden Pflanzen begrünt werden: Pfeifensame (Aristolochia macrophylla) und Mondsame (Menispermum canadense).

Versickerung von Niederschlagswasser

- TF 8 Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Maßnahmen zum Artenschutz

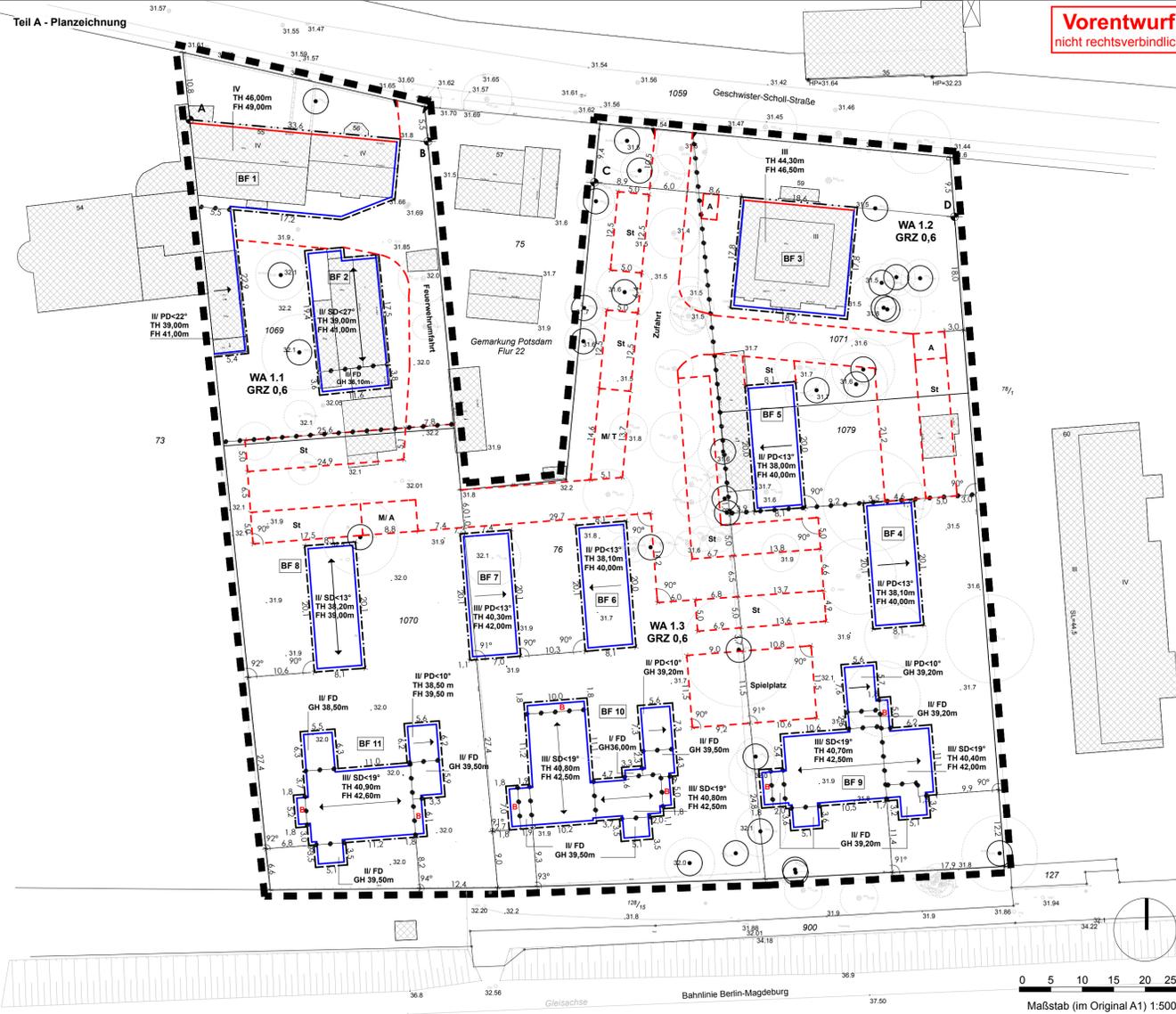
- TF 9.1 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Hausrotschwänze fachgerecht im Fassadenbereich bestehender Gebäude oder an vorhandenen Bäumen anzubringen.
- TF 9.2 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Kohlmeisen fachgerecht an vorhandenen Bäumen anzubringen.
- TF 9.3 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Haussperlinge fachgerecht an Fassaden bestehender Gebäude anzubringen.
- TF 9.4 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Mauersegler (Mauerseglerkästen mit mindestens 12 Brutmöglichkeiten) ab einer Höhe von 5m über dem Erdboden fachgerecht im Fassadenbereich bestehender Gebäude anzubringen.
- TF 9.5 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Stare fachgerecht an vorhandenen Bäumen anzubringen.
- TF 9.6 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils mindestens 3 Nistkästen für Fledermäuse fachgerecht an Fassaden anzubringen.
- TF 9.7 Für die Festsetzungen 9.1 bis 9.6 gilt: Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen müssen jeweils mit Baubeginn (Baufeldfreimachung) durchgeführt werden.

Gestalterische Festsetzungen

- TF 10.1 In den Teilflächen WA 1.1 und 1.2 ist die Errichtung von Balkonen, Fahrstühlen und Treppen nur an den straßenabgewandten Fassaden und Gebäudeteilen zulässig.
- TF 10.2 Fassaden müssen als Glat- oder Schlämputzflächen oder Ziegelsichtmauerwerk in einem Grauton hergestellt werden. Generell sind gedeckte, zurückhaltende Farben zu verwenden.
- TF 10.3 Die Dachdeckung muss als grau beschieferte Bahndeckung oder als Blechfalzdeckung ausgeführt werden. Es sind gedeckte, zurückhaltende Farben zu verwenden.
- TF 10.4 Die Zufahrten zum Grundstück müssen auf einer Tiefe von 30m, gemessen von der Plangebietsgrenze mit der Geschwister-Scholl-Straße, in einer Breite von 3m mit grauem Kleinsteinpflaster befestigt werden.



Teil A - Planzeichnung



Vorentwurf nicht rechtsverbindlich

Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt. Die Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt vom 07.11.2001 ist zu beachten.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark vom 02.05.2012 ist zu beachten.

Hinweise (ohne Normcharakter)

Der Bebauungsplan grenzt im Norden an den Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft gem. Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt vom 01.01.1991, Verwaltungsbereich Potsdam, Denkmalbereichssatzung vom 30.10.1996.

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) gem. § 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).

Eine Kampfmittelbelastung ist für die Fläche derzeit nicht bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel entdeckt werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) verboten, nach Kampfmitteln zu sondieren, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern oder sie in Besitz zu nehmen. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder Polizei anzuzeigen.

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen derzeit nicht vor.

Pflanzliste 1, Laubbäume für parkartige Bepflanzungen

- Aesculus hippocast. Gemeine Roßkastanie
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Fagus sylvatica, Rotbuche
- Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
- Quercus petraea, Traubeneiche
- Quercus robur, Steieleiche
- Platanus acerifolia, Platane
- Tilia cordata, Winterlinde
- Tilia platyphyllos, Sommerlinde
- Ulmus glabra, Bergulme
- Ulmus minor, Feldulme

Pflanzliste 2, Laubbäume

- Acer campestre, Feldahorn
- Acer platanoides, Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus, Bergahorn
- Alnus cordata, herzblättrige Erle
- Betula pendula, Sandbirke
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Corylus colurna, Baumhasel
- Crataegus i.S., Weißdorn/ Rotdorn
- Fagus sylvatica, Rotbuche
- Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
- Prunus avium, Vogelkirsche
- Prunus padus, Auen-Traubekirsche
- Prunus serr., Kanzan*, Blütenkirsche
- Juglans regia, Walnuss
- Quercus petraea, Traubeneiche
- Quercus robur, Steieleiche
- Salix alba, Silberweide

Pflanzliste 2, Laubbäume (Fortsetzung)

- Sorbus aucuparia, Eberesche
- Sorbus intermedia, Mehlbeere
- Tilia cordata, Winterlinde
- Tilia platyphyllos, Sommerlinde
- Ulmus glabra, Bergulme
- Ulmus laevis, Flatterulme
- Ulmus minor, Feldulme

Pflanzliste 3, Obstgehölze (Hochstamm) Alte, regionaleypische Sorten wie u.a.

- Äpfel (Baumanns Renette, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel)
- Birne (Gute Luise von Avranches, Köstliche von Charnoux)
- Juglans regia, Walnuss

Pflanzliste 4, Straucharten

- Cornus sanguinea, Roter Hatriegel
- Corylus avellana, Haselnuss
- Crataegus monogyna, Weißdorn
- Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
- Ribes rubrum, Rote Johannisbeere
- Ribes uva-crispa, Stachelbeere
- Rosa canina, Hundrose
- Rosa corymbifera, Heckenrose
- Sarothamnus scoparius, Besenginster
- Salix caprea, Salweide
- Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Überzute vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

..., den ... Hersteller der Planunterlage

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 ... Oberbürgermeister

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. .../... örtlich 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 ... Oberbürgermeister

Bebauungsplangrundlage
Amtlicher Lageplan, Stand 30.03.2015
Aktualisiert durch ALKIS-Auszug vom 12.01.2017
Vermessungsbüro Eberhard Schmidt
Beelitzer Straße 1a 14554 Seddiner See
Fon +49 33205 46873 Fax +49 33205 46874
VBESchmidt@t-online.de



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35
"Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59"
Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung, Stand: 17. Februar 2017

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA 1.1 Allgemeines Wohngebiet i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 1.1-1.4

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Grundflächenzahl z.B. 0,6

II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. II

Baulinien, Baugrenzen

Baulinie

Baugrenze

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Firstrichtung

Dachneigung (ansteigend)

TH/ FH/ GH maximal zulässige Trauf- / First- / Gebäudehöhe in m ü.NHN

SD/ PD/ FD Satteldach / Pultdach / Flachdach

PD<15° Dachform mit Dachneigung z.B. 15°

B Fläche für Balkone

Zufahrt Fläche für Zufahrten

St Fläche für Stellplätze

M/ A/ T Fläche für Müllräume/ Abstellräume/ Technikräume

Spielplatz

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

BF 1 Bezeichnung Baufeld z.B. 1

Ein-/ Ausfahrt

Maßpunkt

Maßkette in m

Bemaßung Winkel in °

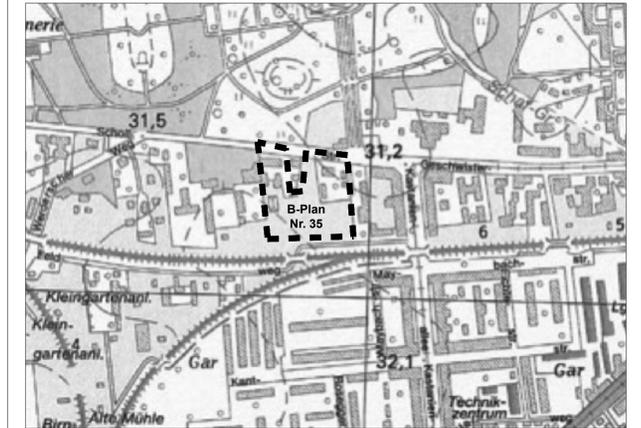
Legende der Planunterlage

Flurstücksgrenze

76 Flurstücksnummer

31,7 Geländehöhe in m ü.NHN

Bauliche Anlage - Bestand



Übersichtsplan (M 1:10.000) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 "Wohnpark Geschwister Scholl-Straße 55, 56, 58 und 59"

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung