

Bebauungsplan Nr. 132 "Am Friedhof" (OT Fahrland) der Landeshauptstadt Potsdam

Stand: August 2020, Sitzung

Anlage 1 – 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig.

1.2 Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 –WA 5) nur ausnahmsweise zulässig, sofern es sich um der 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 unterschreiten.

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 In den allgemeinen Wohngebieten 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. Ausnahmsweise ist die Nutzung der Zufahrt zum Stellplatz bzw. zur Garage im Vorgartenbereich als offener Stellplatz zulässig.

Anmerkung: Die Vorgartenzone 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.

5. 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 der 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 Baugrundstücksflächen 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 bepflanzenden 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 aufzulichten, 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 Anthrazitönen 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 Befestigungs konstruktion 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, Dacherkern, Dachflächenfenster) jeder Gebäudeseite darf maximal die Hälfte der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite 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 Grundstücksmittle. 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 naturbelassene 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

Artenschutzhinweis

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).

Grundwasserhinweis

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 können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Hegelallee 6 - 10 Haus 1, 14476 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

Pflanzlisten I bis IV

I. Großkronige Bäume

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

II. Kleinkronige Laubbäume

Acer camp. eslrijk*	Feld-Ahorn
Acer platanoides 'Allershausen'*	Spitz-Ahorn in Sorten
Acer platanoides 'Apollo'*	
Acer platanoides 'Cleveland'*	
Aesculus x carnea	Rotblühende Roß-Kastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus lavalleyi "Carrierei"	Apfeldorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Magnolia kobus*	Baum-Magnolie
Malus sylvestris**	Wild-Apfel
Malus tschonoskii	Zierapfel
Parrotia persica	Persischer Eisenholzbaum
Prunus avium plena**	Vogelkirsche
Prunus cera. nigra	Blutpflaume
Prunus padus**	Traubenkirsche
Pyrus communis**	Wildbirne
Quercus acutissima	Kastanieneiche
Quercus coccinea	Scharlacheiche
Quercus ellipsoidalis	Eiche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis**	Elsbeere
Tilia cordata 'Rancho'*	Winter-Linde in Sorten
Tilia cordata 'Roelvo'*	

* Art oder Sorte mit besonderer Eignung als Straßenbaum

** Art oder Sorte mit besonderer Eignung für Heckenpflanzung

III. Standortgerechte Obstbäume

als Hochstamm:

Apfel (*Malus domestica*) in Sorten, wie
Kultur-Apfel 'Boiken',
'Gelber Bellefleure',

‘Graue Französische Renette.’,
‘Landsberger R.’,
‘Rippston Pepping’,
‘Später Kalvill’,
‘Späte Graue Renette’,
‘Weißer Winterkalvill’

Birnen (*Pyrus communis*) in Sorten,
wie ‘Clairgeau’,
‘Dumonds Butterbirne’,
‘Gellerts Butterbirne’,
‘Gute Luise’,
‘Margarete Marillat’,
‘Neue Poiteau’,
‘Pastorenbirne’,
‘Petersbirne’

Süss- und Sauerkirschen
(*Prunus avium*) in Sorten, wie:
‘Fromms Herzkirsche’,
‘Früheste der Mark’,
‘Nanni’,
‘Regina’,
‘Morellenfeuer’,
‘Späte Hortense’,
‘Diemitzer Amarelle’,
‘Werderaner Glaskirsche’

Pflaumen
(*Prunus domestica*) in Sorten, wie:
‘Anna Späth’,
‘Cacaks Schöne’,
‘Graf Althanns Reneklode’,
‘Hauszwetsche’,
‘Herman’,
‘Katinka’,
‘Wangenheim’

IV. Sträucher und Ziergehölze

Amelanchier ovalis
Berberis vulgaris
Buddleja davidii
Cornus alba
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus

Gewöhnliche Felsenbirne
Berberitze
Schmetterlingsstrauch
Weißer Hartriegel
Roter Hartriegel
Haselnuss
Eingrifflicher Weißdorn
Pfaffenhütchen

Forsythia x intermedia
Philadelphus coronarius
Rosa canina
Rosa rugosa
Ribes rubrum

Rubus idaeus
Rubus fruticosus
Salix aurita
Salix caprea
Salix cinerea
Sambucus nigra
Syringa vulgaris
Viburnum opulus

Forsythie
Bauernjasmin
Hundsrose
Apfelrose
Kultur- Johannisbeere in
Sorten
Echte Himbeere
Gewöhnliche Brombeere
Ohr- Weide
Sal- Weide
Grau- Weide
Holunder
Flieder
Gewöhnlicher Schneeball