Textliche Festsetzungen

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

1.1 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 8 zulässigen Läden sind zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen. Ausnahmsweise sind weitere Läden zulässig, wenn sie zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung der Potsdamer Liste anbieten, in einer Nahversorgungslücke liegen und standortgerecht dimensioniert sind. Bei diesen handelt es sich um folgende Sortimente:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Außerdem sind weitere Läden ausnahmsweise zulässig, wenn sie sonstige zentrenrelevante Sortimente der Potsdamer Liste anbieten und standortgerecht dimensioniert sind. Bei diesen handelt es sich um folgende Sortimente:

- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen - Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.3 Im Sondergebiet Freizeit und Erholung "Biosphäre" sind nur Stellplätze zulässig, die der Nutzung des Sondergebiets dienen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 11, 12 Abs. 2 BauNVO)

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

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 dürfen die baulichen Anlagen eine Oberkante von 15,0 m, jeweils gemessen an der nächstgelegenen Außenkante der öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zum Einsatz erneuerbarer Energien. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB für Anpflanzflächen und Stellplätze, die dem Grundstück zugeordnet sind, hinzuzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 21a Abs. 2 BauNVO)

2.4 In der Fläche mit dem besonderem Nutzungszweck "Betriebshof Volkspark" darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.5 Im Sondergebiet Freizeit und Erholung "Biosphäre" ist für die gemäß textlicher Festsetzung 1.3 zulässigen Stellplätze eine GRZ bis zu 0,8 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind nur Einzelhäuser mit einer straßenseitigen Außenwandlänge von mindestens 15 m und maximal 30 m zulässig. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,4 H i.S.v. § 6 Abs. 4 BbgBO und maximal 7,5 m zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2.2, WA 3.2, WA 4.2, WA 5.2, WA 6.2, WA 7.2 und WA 8.2 sind die Gebäude zu maximal 70 % an die Baulinie zu bauen, auf 30 % der Fassadenlänge darf das Gebäude hinter die Baulinie zurücktreten. Die Baulinie hat für das oberste zulässige Vollgeschoss die Wirkung einer Baugrenze. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

3.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2.2, WA 3.2, WA 4.2, WA 5.2, WA 6.2, WA 7.2 und WA 8.2 ist das oberste zulässige Vollgeschoss so als Staffelgeschoss auszubilden, das es maximal 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses umfasst. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO)

3.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 sowie WA 1.2, WA 4.2, WA 6.2 und WA 8.2 zwischen den Punkten a-b, c-d, e-f , g-h, i-j, k-l, m-n-o und p-q ist das festgesetzte oberste Vollgeschoss in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 3.3 so auszubilden, dass es auf einer Gebäudelänge von mindestens 50 % um mindestens 1,5 m von der Vorderkante des darunterliegenden Geschosses zurückspringt. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO)

3.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Garagen und Carports sind nicht zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2.1, WA 3.1, WA 4.1, WA 5.1, WA 6.1, WA 7.1 und WA 8.1 sind Zufahrten zu Tiefgaragen von der Georg-Hermann-Allee nicht zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2.2, WA 3.2, WA 4.2, WA 5.2, WA 6.2, WA 7.2 und WA 8.2 sind Zufahrten zu Tiefgaragen zwischen zwei Gebäuden nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.6 In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

4. Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

4.1 In der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Betriebshof Volkspark" sind nur bauliche Anlagen zulässig, die dem Betrieb und der Pflege des Volksparks Potsdam dienen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

5. Spielflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB) / Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

5.1 In den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Spielplätze und Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 14 BauGB)

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

6.1 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" ist zwischen den Punkten ABCDEA die Anlage eines Minigolfplatzes mit einer Gesamtfläche von bis zu maximal 1.500 m² mit einem Versiegelungsgrad von bis zu maximal 50 % zulässig. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.2 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" ist zwischen den Punkten FGHIJKF die Anlage von Partygärten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

7.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sowie der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Betriebshof Volkspark" sind Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° gemäß der Planzliste 4 zu mindestens 60 % extensiv zu begrünen. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

7.2 In den Baugebieten ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenzufahrten; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

7.3 Innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

7.4 Innerhalb öffentlicher Grünflächen, mit Ausnahme der Fläche ABCDEA, ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Aufenthaltsflächen sowie sonstiger Erschließungsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

7.5 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Maßnahmenschwerpunkten Waldpark und Parkwiese ist eine Versiegelung von bis zu 5 % der Gesamtfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Die Flächen mit der Bezeichnung GF 1, GF 2, GF 3 und GF 4 sind mit einem mindestens 3 m breiten Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und von Rettungsfahrzeugen zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.2 Die Fläche mit der Bezeichnung F 1 ist mit einem 5 m breiten Fahrrecht zugunsten der Erschließung des Betriebshofs für den Volkspark Potsdam zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.3 Die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze GSt 1 in der Erich-Arendt-Straße und Peter-Huchel-Straße sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

9.1 In den Lärmpegelbereichen III und IV sind Schlaf- und Kinderzimmer nach der von der Georg-Hermann-Allee abgewandten Gebäudeseite auszurichten. Sollte dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich sein, sind für diese Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

9.2 In den benannten Lärmpegelbereichen müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster, Rolladenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile an den Fassaden von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden sowie an den Fassaden von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen folgendes bewertetes resultierendes Schalldämmmaß R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989 aufweisen:

Lärmpegel-bereich	R'w,res für Aufenthalts-räume in Wohngebäuden in dB(A)	R'w,res für Büroräume und ähnliche Arbeitsräume in dB(A)
IV	40	35
III	35	30

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.3 In Ausnahmefällen können Fassaden mit einem um 5 dB(A) geringeren Bauschalldämmmaß ausgestattet werden, wenn für diese im begründeten Einzelfall aufgrund ihrer Lage im Raum und/oder vorgelagerter Gebäude ein geringerer Verkehrslärmpegel und damit ein geringeres erforderliches Bauschalldämmmaß nach DIN 4109 nachgewiesen worden sind. (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

9.4 In der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Betriebshof Volkspark" ist zwischen den Punkten r-s und t-u-v eine (Lärmschutz-)Wand bis zu einer Höhe von maximal 3 m zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

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

10.1 In der Fläche mit vegetativem Einfriedungsgebot im Baufeld WA 9 sind als Einfriedung nur Hecken oder Zäune in Verbindung mit Hecken zulässig. Hecken (100-120 cm, 4 Pflanzen je lfm) sind gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind die Grundstücke der Gemeinschaftsanlagen für Anpflanzflächen und für die Gemeinschaftsstellplätze GSt 2 mit Hecken (100-120 cm, 4 Pflanzen je lfm) gemäß der Pflanzliste 2 einzufassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4, WA 6 und WA 8 sind entlang der öffentlichen Parkanlage (Volkspark Potsdam) auf den privaten Grundstücken Hecken in Hainbuche (100-120 cm, 4 Pflanzen je lfm) zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.4 Im Sondergebiet ist die Stellplatzanlage mit Hainbuchenhecken (100-120 cm, 4 Pflanzen je lfm) einzufassen und zu gliedern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.5 In den allgemeinen Wohngebieten ist pro angefangener 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche unter Abzug der Flächen für Gemeinschaftsanlagen mindestens ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

10.6 In den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind nur flachwurzelnde Gehölze aus der Pflanzliste 3 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.7 In den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze GSt 1 ist je 2 Längsstellplätze und je 5 Querstellplätze ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen. In den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze GSt 2 ist je 4 Stellplätze in einem regelmäßigen Pflanzabstand ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.8 In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Peter-Huchel-Straße ist je 2 Längsstellplätze und je 5 Querstellplätze ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 beidseitig in einem regelmäßigen Abstand zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.9 Tiefgaragen sind mit Bodensubstrat in einer Höhe von mindestens 60 cm zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11. Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

11.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, in vegetationsbedeckten Versickerungs- oder Mulden-Rigolen-Systemen oder Maßnahmen gleicher Wirkung zu versickern. Ist gutachterlich-nachweislich eine Versickerung nicht möglich, kann ausnahmsweise eine Ableitung mit einer Drosselabflussspende von maximal 10 l/s*ha zugelassen werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Örtliche Bauvorschrift

12. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 87 Abs. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO

12.1 Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 10 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird, gilt für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

13. Dächer

13.1 Die Dächer sind als Flachdächer, d.h. mit einer Dachneigung von maximal 15°, auszubilden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

13.2 Dacheindeckungen oder Abdeckungen von Bestandteilen des Daches sind nur in matten, nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

13.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zum Einsatz erneuerbarer Energien. Technische Aufbauten sind mindestens bis zur Hälfte ihrer Höhe durch eine Attika abzudecken. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

14. Fassaden

14.1 Die Außenwandflächen von Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Sichtmauerwerk, Klinker und sonstige tonkeramische Werkstoffe sowie Holz und Naturstein sind nur in ihrem natürlichen Materialbild zulässig. Holzwerkstoffe sind in ihrem natürlichen Materialbild oder auch im festgesetzten Farbspektrum zulässig. Außenwandflächen mit glänzender Oberfläche sind unzulässig. Sockelzonen können ausnahmsweise in anderen Materialien ausgeführt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

14.2 Außenwandflächen müssen einen pastellenen Farbton aus folgenden Farbspektren nach dem Natural Color System aufweisen:

S 1005-Y50R; S 1010-Y bis S 1010-Y50R; S 2005-Y bis S 2005-Y50R; S 3005-Y 20R; S 3010-Y bis S 3010-Y60R; S 3020-Y bis S 3020-Y60R; S 3010-G bis S 3010-G90Y; S 4010-G10Y bis S 4010-G90Y.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

14.3 Nebenanlagen sind in Material und Farbgebung den Gebäuden der Hauptnutzung anzugleichen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

15. Einfriedungen

15.1 Einfriedungen sind nur in Kombination mit einer Hecke und nur als durchsehbare Metallzäune, die Pfosten der Einfriedung nur in Metall zulässig. Die Sockel der Einfriedungen sind in einer Höhe von 20 cm zu errichten. Der Zugang zu den Grundstücken ist beidseits durch eine gemauerte und verputzte Säule (Portal) mit einer Höhe von mindestens 1,7 m über Gehweg einzufassen. Gartentore und Gartentüren sind durchsehbar und aus Metall zu erstellen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

15.2 Einfriedungen entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" (Volkspark Potsdam) sind nur auf der von der öffentlichen Parkanlage abgewandten Seite der festgesetzten Hainbuchenhecke zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

16. Grundstückszugänge / -zufahrten

16.1 Grundstückszugänge und -zufahrten sowie Tiefgaragenzufahrten dürfen maximal 3 m breit sein. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Nebenzeichnung Lärmpegelbereiche

Außenlärmpegel
56 dB(A)
61 dB(A)
66 dB(A)
71 dB(A)

Lärmpegel-bereiche	Pegelwerte
I	<= 55 dB(A)
II	56 bis 60 dB(A)
III	61 bis 65 dB(A)
IV	66 bis 70 dB(A)
V	71 bis 75 dB(A)

Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 80.3 liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz (GVBl. II/03, [Nr. 23] S. 501)

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 80.3 liegt in einem Fernwärmevorranggebiet gemäß Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 21.12.1998. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hinweise

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet liegt in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

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).

Die für die Öffentlichkeit zugänglichen und von der Öffentlichkeit genutzten Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen (§ 50 BbgBO, DIN 18024).

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Haus 1, Hegellallee 6-10, 14467 Potsdam eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

1. Katastervermerk

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

Potsdam, den .....

.....
Hersteller der Planunterlage

2. Ausfertigung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in 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 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den .....

.....
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 .....

.....
Oberbürgermeister

Planunterlage

Liegenschaftskarte des
Fachbereichs Kataster und Vermessung Potsdam

Lagebezug: System ETRS 89 — Gemeinde: Potsdam
Höhenbezug: System DHHN 92 — Gemarkung: Potsdam
Stand: 3/2014, aktualisiert 02/2016 — Flur: 1 und 26

Maßstab 1:1.000 im Original (DIN A0)

0 10 20 30 40 50 75 100 150 m

N

POTSDAM
Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan Nr. 80.3 Rote Kaserne West

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet
SO Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 GRZ - Grundflächenzahl als Höchstmaß
1,2 GFZ - Geschossflächenzahl als Höchstmaß
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(IV) Zahl der Vollgeschosse zwingend
OK 15m ü NHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß der Oberkante in m über Normalhöhennull

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise gemäß TF 3.1
Baulinie
Baugrenze

Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Fläche mit besonderem Nutzungszweck

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung

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

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
A Entwicklung als Waldpark
B Entwicklung als Parkwiese

Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Flächen für Gemeinschaftsanlagen — Zweckbestimmung: GSt Gemeinschaftsstellplätze

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Vegetatives Einfriedungsgebot

Sonstige Planzeichen

GFL Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht zu belasten sind
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

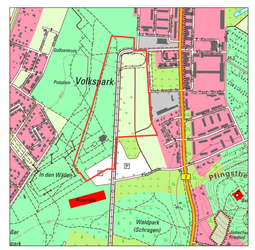
Nachrichtliche Übernahmen

Straßenbahn (planfestgestellt)
FFH FFH-Gebiet "Heldbock"
D Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Darstellungen

11,04 Vermaßung in m

Bebauungsplan Nr. 80.3 Rote Kaserne West



Übersichtsplan im Maßstab 1:10.000 (ca.)
Quelle: TK10, Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg, 2010

Stand: 08.07.2016

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadterneuerung
14461 Potsdam
www.potsdam.de