

Pflanzenlisten

Bei Anwendung von textlichen Festsetzungen mit Bindungen für Bepflanzung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Laubbäume	Feldahorn *
Acer campestre	Spitzahorn
Acer platanoides	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Sandbirke *
Betula pendula	Hainbuche
Cornus betulus	Baumhasel
Corylus colurna	Weißdorn / Rotdorn **
Crataegus i.S.	Rothdorn *
Fagus sylvatica	Esche
Fraxinus excelsior	Zitterpappel
Populus tremula	Vogelkirsche
Prunus avium	Blütenkirsche
Prunus serrulata 'Kanzan'	Walnuss
Quercus regia	Stieleiche
Quercus robur	Silberweide
Salix alba	Eberesche **
Sorbus aucuparia	Mehlbirne **
Sorbus intermedia	Winterlinde **
Tilia cordata i.S.	Sommerlinde **
Tilia platyphyllos i.S.	Bergulme
Ulmus glabra	Flatterulme
Ulmus laevis	Feldulme
Ulmus minor	

Obstgehölze - Auswahl	Baumröschen
Apfel	Cox Orange
	Kaiser Wilhelm
	Rheinischer Bohnapfel
Birne	Gute Luise von Avanches
	Kästliche von Chameux
	Walnuss

Struchwälder	Roter Hartfarn
Cornus sanguinea	Haselnuss
Corylus avellana	Weißdorn
Crataegus monogyna	Gemeiner Spindelstrauch
Euonymus europaeus	Gemeiner Efeu
Hedera helix	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Johannisbeere
Ribes rubrum	Strauchrose
Ribes uva-ursi	Hundsrose
Rosa canina	Heckenrose
Rosa corymbifera	Besenginster
Sarcocolla scoparium	Salweide
Salix caprea	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum opulus	

Koniferen	Gemeiner Wacholder
Juniperus communis	Gemeine Kiefer **
Pinus sylvestris	Gemeine Elbe
Taxus baccata	

Der Anteil von Koniferen am gesamten Gehölzbestand sollte 5% nicht überschreiten.

Kletter- und Rankpflanzen	Pfeifenwinde
Aristolochia macrophylla	Gemeine Waldrebe
Clematis vitalba	Gemeiner Efeu
Hedera helix	Kletterhortensie
Hydrangea petiolaris	Geißblatt
Lonicera caprifolium	Fünfbliättrige Zaunrebe
Parthenocissus quinquefolia	Dreibliättrige Zaunrebe
Parthenocissus tricuspidata	Knochen
Polygonum aviculare	Rosen-Artkletterrose

† Verträglichkeit mit Mulden-Rigolen-Systemen; Eindringen in Entsorgungslösungen * selten / ** nie



Textliche Festsetzungen

Art und Maß der Baulichen Nutzung

1. Ausschluss von Tankstellen
In den allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

2. Beschränkung der Geschossfläche
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 darf die Geschossfläche des III. Vollgeschosses nicht mehr als zwei Drittel der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

3. Bauhöhenbeschränkung
Bauliche Anlagen mit II zulässigen Vollgeschossen dürfen eine Firsthöhe von 8 m über Gehweg, bauliche Anlagen mit III zulässigen Vollgeschossen dürfen eine Firsthöhe von 10 m über Gehweg nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

4. Zulässigkeit der Überschreitung der Grundfläche
In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundfläche bis zu 65 % überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Stellplätze und Zufahrten

5. Zulässigkeit von Zufahrten
Auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Melchior-Bauer-Straße und der Herta-Hammerbacher-Straße sind Grundstückszufahrten für die Anlieger zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6. Allgemeine Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2 an der Kirschallee, WA 2.4, WA 3.1, WA 3.2 an der Kirschallee, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.2 an der Kirschallee und der Hermann-Müchling-Straße sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, Gebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in einer Tiefe bis zu 3 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

7. Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2, WA 3.2 und WA 4.2 jeweils an der Orville-Wright-Straße sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur in einer Tiefe von 5 m bis 40 m, gemessen ab der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Orville-Wright-Straße, zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

8. Zulässigkeit von Stellplätzen
In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 sind Stellplätze nur in einer Tiefe von 3 bis 19 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Grünfestsetzungen

9. Dezentrale Regenentwässerung
Für das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sind, sofern nicht andere Belange entgegenstehen, straßenbegleitend Versickerungsflächen (vegetationsbedeckte Mulden und Rigolen) anzulegen. Versickerungsflächen sind zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10. Dezentrale Regenentwässerung
Innerhalb der öffentlichen Parkanlagen ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf 30 Prozent der Grundfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11. Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
Die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten sowie sonstigen Erschließungsflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12. Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet
In den allgemeinen Wohngebieten ist pro angefangener 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von 14/16 gemäß der Empfehlung der Pflanzliste zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

13. Begrünung von Stellplätzen und Garagen
Bei Sammelstellplätzenlagen auf den Baugrundstücken ist für je vier Stellplätze ein Obstbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von 14/16 oder ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18/20 gemäß der Empfehlung der Pflanzliste zu pflanzen. Die Außenwandflächen von Garagen als selbständige Gebäude und die vertikalen Bauteile von überdachten Stellplätzen sind mit rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Flachdächer von Garagen sind zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

14. Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung
Die vorhandene Ahornhecke entlang der östlichen Grenze der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich in der Kirschallee ist zu erhalten und zu ergänzen. Die Bindungen für die Erhaltung der Bepflanzung gelten nicht für Wege und Zufahrten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

15. Pflanzgebot im öffentlichen Straßenraum
Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit Ausnahme der Kirschallee sind in einem regelmäßigen Abstand zwischen 8 und 12 m Laubbäume mit einem Stammumfang von 20/25 gemäß der Empfehlung der Pflanzliste zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Hinweis

Die für die Öffentlichkeit zugänglichen und von der Öffentlichkeit genutzten Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen (§ 45 BbgBO, DIN 18024).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.06.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 22.06.1995 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 6/95 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den 28.08.06 Dr. Volker Baur
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung berührt Träger öffentlicher Belange der Planung. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele hat in der Zeit vom 06.12 bis zum 19.12.1998 stattgefunden.

Potsdam, den 27.06.2006 Dr. Volker Baur
Leiterin des Bereiches Stadterneuerung

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Potsdam, den 27.06.2006 Dr. Volker Baur
Leiterin des Bereiches Stadterneuerung

Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.01.1998 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.02.1998 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 2/98 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den 28.02.06 Dr. Volker Baur
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom August 1997 hat in der Zeit vom 17.03. bis zum 21.04.1998 stattgefunden.

Potsdam, den 27.06.2006 Dr. Volker Baur
Leiterin des Bereiches Stadterneuerung

Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.05.1999 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom Dezember 1998 gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.05.1999 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 5/99 ortsüblich bekannt gemacht. Die von der Änderung des Bebauungsplanentwurfes berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beteiligt.

Potsdam, den 28.06.06 Dr. Volker Baur
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Erneute öffentliche Auslegung
Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB in der Fassung vom Dezember 1998 hat in der Zeit vom 01.06. bis zum 01.07.1999 stattgefunden.

Potsdam, den 27.06.2006 Dr. Volker Baur
Leiterin des Bereiches Stadterneuerung

Eingeschränkte Beteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung aufgrund von Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Potsdam, den 27.06.2006 Dr. Volker Baur
Leiterin des Bereiches Stadterneuerung

Eingeschränkte Beteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung aufgrund von Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Potsdam, den 27.06.2006 Dr. Volker Baur
Leiterin des Bereiches Stadterneuerung

Beschluss zur 2. erneuten öffentlichen Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.09.2005 die 2. erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom Juli 2005 gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 26.10.2005 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13/2005 ortsüblich bekannt gemacht. Die von der Änderung des Bebauungsplanentwurfes berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beteiligt.

Potsdam, den 28.09.05 Dr. Volker Baur
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

2. Erneute öffentliche Auslegung
Die 2. erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB in der Fassung vom Juli 2005 hat in der Zeit vom 07.11. bis zum 07.12.2005 stattgefunden.

Potsdam, den 27.06.2006 Dr. Volker Baur
Leiterin des Bereiches Stadterneuerung

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.06.06 die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gebilligt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 7. Juni 2006 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Potsdam, den 07.06.06 Dr. Volker Baur
Oberbürgermeister

Potsdam, den 07.06.06 Dr. Volker Baur
Voritzende der Stadtverordnetenversammlung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am 27.06.06 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Nr. 27. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, kann der Bekanntmachung entnommen werden. In der Bekanntmachung ist auch auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 06.11.06 Dr. Volker Baur
Oberbürgermeister

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist, soweit möglich.

Potsdam, den 19.06.2006 Dr. Volker Baur
Hersteller der Planunterlagen

Dieser Plan wurde am 19.06.2006 ausgefertigt.

Potsdam, den 19.06.2006 Dr. Volker Baur
Oberbürgermeister

Planzeichenerklärung

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

■ Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-23 BauNVO)

WA 4.2 Bauform-Nummer (§ 19 BauNVO)

0,2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

GR 260 Grundfläche (GR) (§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

☐ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

☐ offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

☐ Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)

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

☐ Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

☐ Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

☐ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

☐ öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

☐ Zweckbestimmung: Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

☐ Umgrünung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

● Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

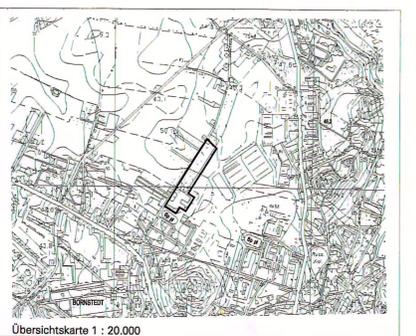
☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

☐ Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

☐ Mit Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 14 Nr. 21 BauGB)

III* ☐ Die Beschränkung der Geschossfläche des III. Vollgeschosses gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 list zu beachten.

**STADT POTSDAM
BEBAUUNGSPLAN NR. 54 A
"Eigenheimsiedlung an der Kirschallee"
Januar 2006**



Übersichtskarte 1 : 20.000

M 1 : 1000

GRUPPE PLANWERK, Berlin

