

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl bzw. Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO)

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen / weitere Arten der Nutzung
 3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Garagen und Carports unzulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen mit der Kennzeichnung "X" unzulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

4. Grünfestsetzungen
 4.1 In den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Hecken mit einer Mindestbreite von 1,0 m zu pflanzen. Je Rd. m Hecke sind mindestens drei Pflanzen mit einer Qualität 100 cm gemäß der Pflanzliste 1 zu setzen. Eine Unterbrechung der Hecken für Zufahrten und Zugänge ist zulässig. Zufahrten und Zugänge dürfen eine maximale Breite von 4,0 m nicht überschreiten. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 ist je angefangene 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbau (SU 18/20) oder ein Obstbaum (Hochstamm, SU 14/16) gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

4.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind beidseitig entlang der Neuen Kirschallee in einer Tiefe bis zu 7,0 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, in einem Pflanzenabstand von maximal 10,0 m Laubbäume (SU 18/20) gemäß der Pflanzliste 3 zu pflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

4.4 Je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbau (SU 18/20) gemäß der Pflanzliste 2 oder 3 zu pflanzen. Die Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.3 sind anzurechnen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

4.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 ist die Befestigung von Wegen und Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugengruss und Betonierung sind unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.6 Dem Allgemeinen Wohngebiet WA 6 werden Enteisungsmaßnahmen in einem Umfang von rund 1.250 m² auf Flächen an der Marquardter Straße, Flurstücke 96/1, 100, 101, 102/2, 104, 105/1, 105/2 und 106 in der Gemarkung Fliederweg, Flur 8 zugeordnet. (§ 9 (1a) BauGB)

5. Sonstige Festsetzungen
 5.1 Die mit "G" und "L" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen zu belasten. Die mit "F1" gekennzeichnete Fläche ist zu Gunsten der Rettungsfahrzeuge zu belasten. Die mit "F2" gekennzeichnete Fläche ist zu Gunsten der Eigentümer der anliegenden Grundstücke zu belasten. (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Pflanzlisten

Pflanzliste 1
Gehölze/Sträucher als Hecke zur Einfriedung privater Grundstücksflächen
 Acer campestre Faldahorn
 Cornus sanguinea Hartbeuge
 Cotinus cogonioides Hanfblüte
 Corylus avellana Haselnuss
 Crataegus monogyna Weißdorn
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Rhamnus cathartica Kriechdorn
 Rosa canina Hundrose

Mindestqualitäten: Hecke, Strauch, 2 x v., S. B. 100-150
 Mindestbreite 1 m, Rd. m Hecke sind mindestens drei Pflanzen zu setzen

Pflanzliste 2
Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche
 Acer campestre Faldahorn
 Acer glabrum Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Betula pendula Birke
 Carpinus betulus Hainbuche
 Corylus colurna Baumhasel
 Fagus sylvatica Rotbuche
 Fraxinus excelsior Esche
 Quercus petraea Traubeneiche
 Quercus robur Stieleiche
 Robinia pseudoacacia Robinie
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Tilia cordata Wintertulpe
 Tilia platyphyllos Sommerleinde
 Ulmus glabra Bergulme
 Ulmus laevis Flatterulme
 Prunus padus Gewöhnliche Traubenerkirsche

Juglans regia Walnuss
 Malus domestica Kulturapfel in Sorten
 Prunus avium-kultivar Süßkirsche in Sorten
 Prunus sibirica Wildkirsche

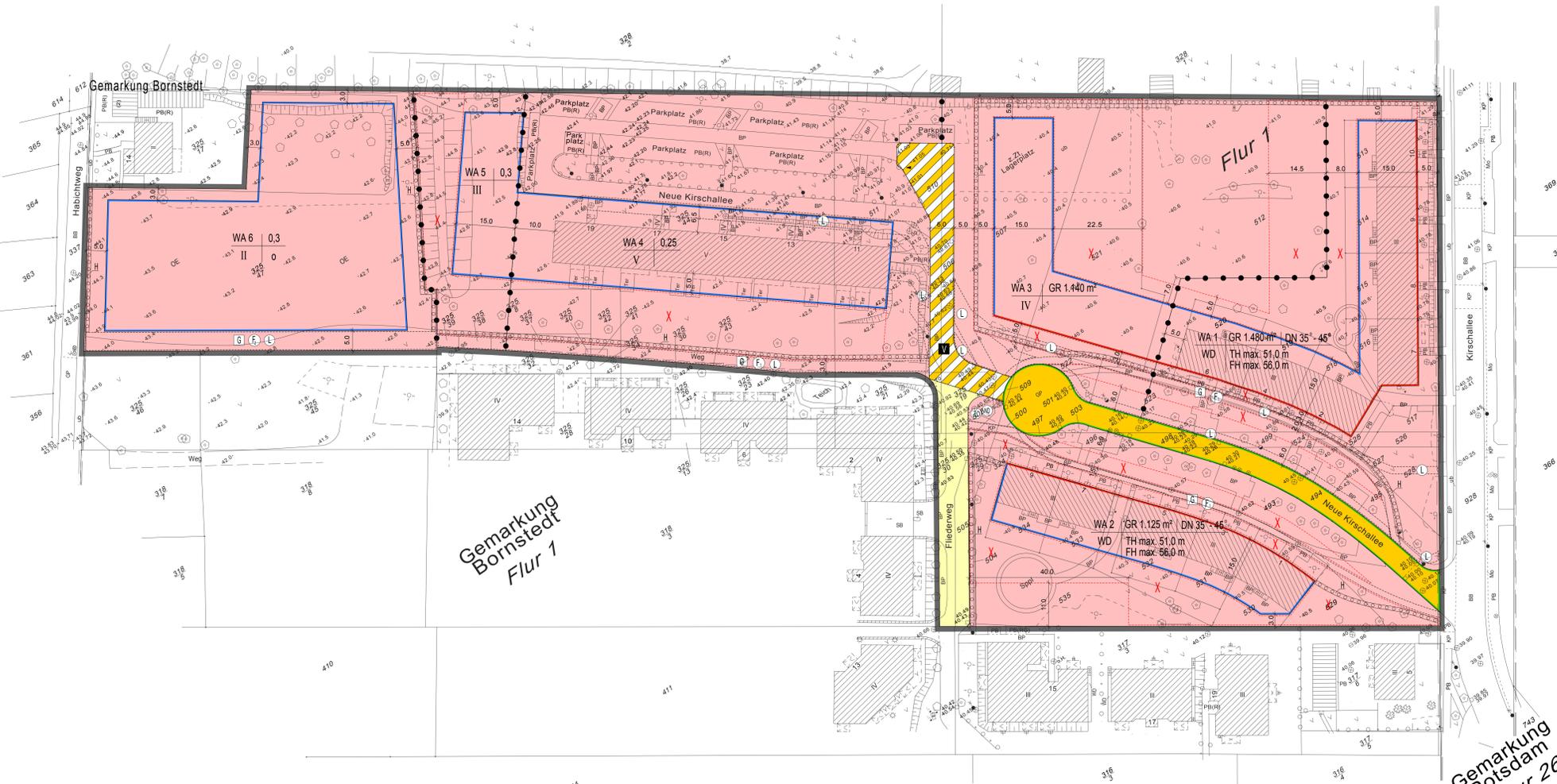
Mindestqualitäten: Hochstamm, 3 x v., SU 18/20, bei Obstbaumhochstamm SU 14/16

Pflanzliste 3
Laubbäume als Allee entlang des öffentlichen Straßenraums
 Quercus robur Faldahorn Pflanzreihe, Stieleiche
 Prunus serotina Zierkirsche

Mindestqualitäten: Hochstamm, 3 x v., SU 18/20, bei Obstbaumhochstamm SU 14/16

Pflanzliste 4
Artenschutzhinweis (BNatSchG 2009)
 Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Planzeichnung



Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

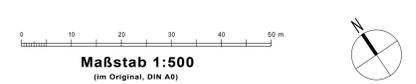
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1091 S. 66)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39 S. 1)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
 vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 1. März 2010

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BgNatSchG)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04 S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10 Nr. 28)

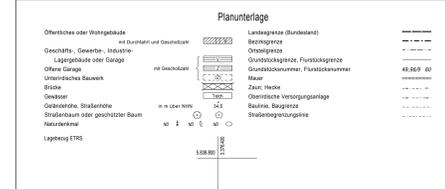


Maßstab 1:500
 (in Original, DIN A4)

Planunterlage: ALK-Daten, Stand Februar 2007

**Bebauungsplan Nr. 14A
 "Kirschallee/Habichtweg"**

- Planzeichenerklärung**
 Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
 z. B. 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 z. B. GR 1.480 m² Grundfläche (§ 19 BauNVO)
 z. B. IV Zahl der Vollgeschosse (§ 2 Abs. 4 BbgBO)
- Höhe baulicher Anlagen in m über NN als Höchstmaß:
 FH max. 51,0 m Traufhöhe TH als Höchstmaß
 TH max. 56,0 m Firsthöhe FH als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Verkehrsflächen
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Private Verkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsbeherrschter Bereich
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken (mindestens 1m breit)
 Naturdenkmal
6. Sonstige Planzeichen
 Umgrünung von Flächen, in denen Stellplätze und Garagen unzulässig sind
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen
 Fahrrecht zugunsten der Rettungsfahrzeuge
 Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der anliegenden Grundstücke
 Dachneigung
 Dachform: Walmdach
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Abgrenzung von Baugebieten
 Bemäßung in Metern



Verfahrensvermerk
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 zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den
 Hersteller der Planunterlage

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 ausfertigt.

Potsdam, den
 Oberbürgermeister

Bekanntmachung
 Der Satzungsbeschluss 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. ortsblich bekannt gemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auch auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Entschieden von Einspruchsverfahren (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den
 Oberbürgermeister

