

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- GE** Gewerbegebiet
- SO FHS** Sondergebiet Fachhochschule

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

- z.B. **GRZ 0,3** Grundflächenzahl – GRZ als Höchstmaß
- z.B. **GFZ 0,8** Geschossflächenzahl – GFZ als Höchstmaß
- z.B. **TH** tm über Gehweg Traufhöhe als Höchstmaß
- z.B. **FH** tm über Gehweg Firsthöhe als Höchstmaß
- z.B. **OK** tm über Gehweg Oberkante als Höchstmaß

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

- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB)

- Zweckbestimmung
- Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung
- Grünanlage
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-/Fahr-/Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- Gerechtfertigter Allgemeinheit
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung
- Stellplätze

Sonstige Darstellungen

- Straßenbahn (planfestgestellt)
- Vermaßung
- Höhe über NN
- Flurstücknummer
- vorhandene Bäume
- vorhandene Gebäude

Liegenschaftskarte

- des Kataster- und Vermessungsamtes
- Gemarkung Potsdam
- Flur: 26
- Maßstab: 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr.4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO genannten Lagerhäuser, Lagerplätze und das Wohnen wesentlich störenden Gewerbebetriebe nicht zulässig.
- 1.3 Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen der Fachhochschule Potsdam. Alle weiteren Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, sofern wesentliche Störungen dieser Hauptnutzung ausgeschlossen sind.
Zulässig sind:
– Einrichtungen der Fachhochschule
– Läden, Schenk- und Speiseeinrichtungen
– Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
– Wohnungen für Ausbilder- und Betriebsmitpersonal
– Studentisches Wohnen
- 1.4 Im Gewerbegebiet und im Sondergebiet Fachhochschule beträgt die Übergrenze der Gebäudeoberkante 15 m über Gehweg. Im Sondergebiet Fachhochschule kann eine Überschreitung der Übergrenze um max. 90 cm für untergeordnete Gebäudeeile ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet kann die zulässige Geschossfläche nach § 21a Abs.5 BauNVO ausnahmsweise um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Gebäudeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.
2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet kann ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze um max. 1,7 m für Treppen, Balkone, Erker, Wintergärten und architektonische Gliederungen jeweils bis zu einer Breite von 3 m ausnahmsweise zugelassen werden. Der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenze überschreiten, darf höchstens 30 % der jeweiligen Außenwandfläche betragen.
- 2.2 Im Sondergebiet Fachhochschule sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Stellplätze zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Kraftfahrzeuge.
3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- 3.1 Innerhalb der öffentlichen Grünanlage und der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind die Rad-, Gehweg- und Zufahrten sowie innerhalb der Baugrenze die Wege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ausgeschlossen werden Wasser- und Luftdurchlässigkeiten wesentlich mindere Maßnahmen wie Fußwegbau, Belagierungen mit Betonunterbau, Asphaltierungen und Betonierungen.
- 3.2 Die Länge der Stellplätze in den Baugruben ist auf 5 m, die Breite auf 2,50 m zu begrenzen. Die davon überbaute Fläche wird auf 4,50 m x 2,50 m begrenzt. Ausgenommen sind Betonierstellplätze.
4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- 4.1 Die im Plan mit "C" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die mit "OL" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer der anliegenden Grundstücke sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die mit "GZ" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Ge- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.
5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- 5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärmmissionen müssen die Außenbauteile von Wohn- bzw. Büroräumen einseitig durch Fenster bündiges bewehrtes Luftschalldämmblech aufweisen (Abschnitte siehe Nebenzeichnung Schallschutz):
– 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) in den Abschnitten a
– 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) in den Abschnitten b
– 40 dB(A) bzw. 35 dB(A) in den Abschnitten c
– 35 dB(A) bzw. 30 dB(A) in den Abschnitten d
- 5.2 Für die Abschnitte a, b, c der Nebenzeichnung Schallschutz sind für Schlafdäume in Wohngebäuden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen (Luftwechselrate mind. 20 cm³/Person und Stunde). Die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Schalldämmmaßes der Außenbauteile des betreffenden Raumes führen.
6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangener 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche, im Gewerbegebiet und im Sondergebiet je angefangener 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche je ein Baum (StU 20/25) gemäß der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Im Gewerbegebiet sind dabei zunächst die Baumbreite auf den nicht überbauten Grundstücksflächen mit Rücksicht (Querschnitt) entsprechend den vorhandenen Abständen zu ergänzen. Der Anteil der Nadelgehölze ist auf 5 % der anzupflanzenden Bäume zu begrenzen. Die vorhandenen Solitärbäume sind anzurechnen.
- 6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind darüber der Flächen zum Anpflanzen Metall- oder Holzbohle nur hinter vegetativen Einfriedungen (Hecken) gemäß der Pflanzenliste 3 zulässig.
- 6.3 In den Baugruben sind die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit Bäumen zu begrünen, zusätzlich ist je angefangener 200 m² nicht überbaubarer Fläche von Tiefgaragen ein Strauch (100/20) gemäß der Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Die durchwurzelbare Substratschicht über den Tiefgaragen muss mindestens 40 cm betragen.
- 6.4 Im Gewerbegebiet sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen bis 15° extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belüchtungsflächen.
- 6.5 In den Baugruben sind die horizontalen, fensterlosen Fassaden der Gebäude zu mindestens 10 % die von Nebengebäuden zu mindestens 30 % mit Kletterpflanzen gemäß der Pflanzenliste 4 zu begrünen (maximaler Pflanzenabstand 2 m, Mindestaufputz 150/200).
- 6.6 In den Baugruben ist je 2 Längsstelplätze und je 4 Querstellplätze ein Baum (StU 20/25) gemäß der Pflanzenliste 1 zu pflanzen.
- 6.7 In den öffentlichen Verkehrsflächen ist je 2 Längsparkplätze und je 5 Querparkplätze ein Baum gemäß der Pflanzenliste 1 (StU 20/25) in regelmäßigem Abstand zu pflanzen.
7. Sonstige Festsetzungen
- 7.1 Einfriedungen dürfen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m errichtet werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB LV, mit § 81 Abs. 1 und 9 Nr. 1 BbgB)

Hinweis

Die für die Öffentlichkeit zugänglichen und von der Öffentlichkeit genutzten Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen (§ 45 BggB, DIN 18524).

PFLANZLISTEN

- Pflanzenliste 1
Solitärbäume:
Aesculus hippocastanum (Kastanie)
Betula pendula (Birke)
Crataegus – Arten (z.B. Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Morus – Arten (Maulbebaumarten)
Obstbaumarten
Pinus sylvestris (Kiefer)
Quercus robur (Eiche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Amerikanische Rot-Eiche)
Salix alba (Silber-Weide)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Ulmus – Arten (Ulmarten)
- Pflanzenliste 2
Sträucher:
Cornus sanguinea (Hortkirsche)
Corylus avellana (Haselnuss)
Eurotium europaeum (Pflaumenholz)
Lonicera xylosteum (Heckenrosche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rugosa (Wilderose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Syringa vulgaris (Flieder)
Taxus saccata (Eibe)
- Pflanzenliste 3
Hecken:
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Cornus bobula (Häbrscheide)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
- extensive Wiese:
Landschaftsrasen mit 30 % Kräuteranteil
- Pflanzenliste 4
Kletter- und Rankpflanzen:
Clematis viticella (Semmer-Waldrebe)
Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Lonicera caprifolium (Waldrebe)
Parthenocissus vitacea (Fünfbliedrige Zaunrebe)
Porteracissus vitacea (Fünfbliedrige Zaunrebe)
Syringa vulgaris (Flieder)

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 233 Abs.1 Baupostgesetz (BauPG) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S.1818) i.V. mit dem BauGB i.d.F. vom 27.06.1997 (BGBl. I S.2414, ber. BGBl. I S.460), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S.1359)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grünflächen (BauNutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.152), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlage und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanVZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.53)

Brandenburgische Bauordnung (BauBO) i.d.F. vom 16.07.2003 (OvBl. I S.210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2005 (OvBl. I S.267)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S.1818)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (OvBl. I S.330)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.09.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42.3 gemäß § 2 Abs.1 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB am 21.10.1993 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 10/1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Stellungnahme der Bürger
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungslage hat in der Zeit vom 09.12. bis einschließlich 19.12.1999 stattgefunden.

Bekanntmachung des Beschlusses
Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am 19.12.1999 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 10/1999. Die Stelle, bei der der Bescheid bekanntgemacht 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 Bestechung (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.06.1999 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.07.1999 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 7/99 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans fand in der Fassung vom 25.05.1999 hat in der Zeit vom 02.08. bis zum 07.09.1999 stattgefunden.

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

Stellungnahme der Bürger
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungslage hat in der Zeit vom 09.12. bis einschließlich 19.12.1999 stattgefunden.

Bekanntmachung des Beschlusses
Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am 19.12.1999 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 10/1999. Die Stelle, bei der der Bescheid bekanntgemacht 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 Bestechung (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.06.1999 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.07.1999 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 7/99 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans fand in der Fassung vom 25.05.1999 hat in der Zeit vom 02.08. bis zum 07.09.1999 stattgefunden.

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

STADT POTSDAM

BEBAUUNGSPLAN NR.42.3

"Kaserne Pappelallee / Fachhochschule"

BORNSTEDTER FELD / POTSDAM

