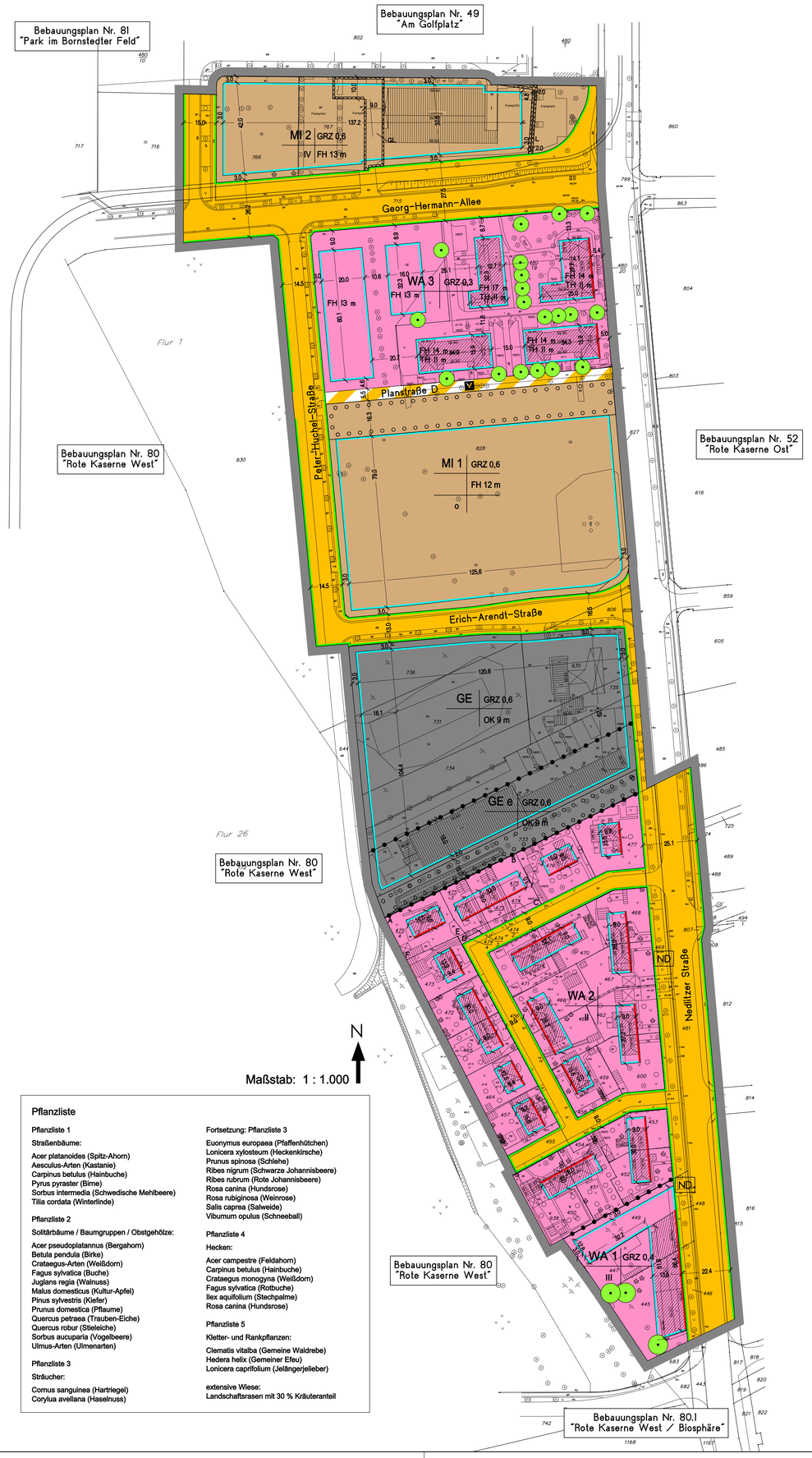


Pflanzliste

Pflanzliste 1

Straßenbäume:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Aesculus-Arten (Kastanie)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Pyrus pyraster (Birne)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)

Pflanzliste 2

Solitärbäume / Baumgruppen / Obstgehölze:

Acer pseudoplatannus (Bergahorn)
Betula pendula (Birke)
Crataegus-Arten (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Buche)
Juglans regia (Walnuss)
Malus domesticus (Kultur-Apfel)
Pinus sylvestris (Kiefer)
Prunus domestica (Pflaume)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Ulmus-Arten (Ulmenarten)

Pflanzliste 3

Sträucher:

Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylua avellana (Haselnuss)

Fortsetzung: Pflanzliste 3

Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Salis caprea (Salweide)
Vibumum opulus (Schneeball)

Pflanzliste 4

Hecken:

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Rosa canina (Hundsrose)

Pflanzliste 5

Kletter- und Rankpflanzen:

Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)
Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber)

extensive Wiese:
Landschaftsrasen mit 30 % Kräuteranteil

BEBAUUNGSPLAN NR. 55

"ANGERMANNSIEDLUNG / NEDLITZER STRASSE"

Rechtsgrundlagen
§ 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) i.V. mit dem BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl S. 2141, ber. BGBl. 1998 S. 317) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 1359)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2005 (GVBl. 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 - BbgNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350)
Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I S. 215)

PLANZEICHENERKLÄRUNG — TEXTLICHE FESTSETZUNG

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GE e — Eingeschränktes Gewerbegebiet

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind Tankstellen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Im Mischgebiet MI 1 ist in einem Bereich von 35 m Tiefe, gemessen von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Erich-Arendt-Straße, und einer Breite von 45 m, gemessen von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Nedlitzer Straße, eine Wohnnutzung unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Nr.1 BauNVO).

1.3 In dem Eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Falls erforderlich, ist dieses durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO).

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

z.B. IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

2.1 Zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

z.B. GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

2.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist die höchstzulässige Grundfläche durch die Summe der Grundflächen innerhalb der überbaubaren Fläche bestimmt.

2.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Anbauten entlang der rückwärtigen Baugrenzen zulässig. Sie dürfen eine Tiefe von 4 m und eine Breite von 5 m sowie die vorhandene Traufe nicht überschreiten.

2.4 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche auf 30 % beschränkt. Dieses gilt nicht für die Fläche ABCDEFA.

FH/OK/TH — Firsthöhe / Oberkante / Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.5 Höchstmaß Firsthöhe / Oberkante / Traufhöhe gerechnet ab der Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie.

3. Baulinien, Baugrenzen, Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

3.2 Auf dieser Linie muss gebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.3 Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

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

Öffentlicher Straßenraum

Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"

5. Mit Geh- und Leitungsrecht belastete Fläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GL — Geh- und Leitungsrecht

5.1 In den so gekennzeichneten Flächen werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

L — Leitungsrecht

5.2 In den so gekennzeichneten Flächen werden Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

6. Grünfestsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

zu erhaltende Bäume

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

6.1 In dem Gewerbegebiet GE / GEe ist die Fläche zum Anpflanzen als fünf- bis siebenzeilige, stufig aufgebaute freiwachsende Hecke mit Überhältern (Stammumfang 14/16) gemäß den Pflanzlisten 1 bis 3 anzulegen. Der Anteil der Nadelgehölze ist auf 5 % der anzupflanzenden Bäume und Sträucher zu begrenzen (Ausgleichsmaßnahme).

Pflanzgebot für nicht überbaute Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet / WA

6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 ist je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum (StU 18/20) gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die vorhandenen standortgerechten und gebietstypischen Solitärbäume sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen (Ausgleichsmaßnahme).

6.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist bei einer baulichen Ergänzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen pro 50 m² zusätzlich überbauter Fläche ein Baum (StU 18/20) gemäß den Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen (Ausgleichsmaßnahme).

PLANZEICHENERKLÄRUNG — TEXTLICHE FESTSETZUNG

Fortsetzung: 6. Grünfestsetzungen

Pflanzgebot für nicht überbaute Grundstücksflächen im Mischgebiet / MI

6.4 In den Mischgebieten MI1 und MI2 ist je 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein Baum (StU 20/25) gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die vorhandenen Solitärbäume sind anzurechnen (Ausgleichsmaßnahme).

Pflanzgebot für nicht überbaute Grundstücksflächen im Gewerbegebiet / GE, GEe

6.5 In dem Gewerbegebiet GE / GEe ist je 350 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein Baum (StU 20/25) gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die vorhandenen Solitärbäume sind anzurechnen (Ausgleichsmaßnahme).

Dachflächenbegrünung

6.6 In den Mischgebieten und im Gewerbegebiet sind Flachdächer und Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 15° extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen (Ausgleichsmaßnahme).

Bepflanzung von Außenwandflächen

6.7 In den Mischgebieten und im Gewerbegebiet sind die Außenwandflächen der Gebäude zu mindestens 15 % sowie die Außenwandflächen von Nebenanlagen zu mindestens 45 % mit Kletterpflanzen der Pflanzliste 5 zu begrünen. (maximaler Pflanzabstand 2 m, Mindestqualität 150/200), (Ausgleichsmaßnahme).

Pflanzgebot im öffentlichen Straßenraum

6.8 In den öffentlichen Verkehrsflächen sind je 2 Längsstellplätze und je 5 Querstellplätze 1 Baum gemäß der Pflanzliste 1 (StU 20/25) im regelmäßigen Rhythmus mit Allecharakter zu pflanzen (Ausgleichsmaßnahme).

Pflanzgebot bei Stellplätzen in den Baugebieten.

6.9 In den Baugebieten ist je 4 Stellplätze 1 Baum gemäß der Pflanzliste 2 (StU 20/25) zu pflanzen (Ausgleichsmaßnahme).

Stellplatzaufbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.10 In den Baugebieten sind Stellplätze, Gehwege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ausgeschlossen sind auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Maßnahmen wie Fugenvergusss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierungen und Betonierungen (Minimierungsmaßnahme).

Stellplatzgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.11 Die Gesamtlänge der Stellplätze in den Baugebieten wird bei Querparkstellplätzen auf 5,00 m, die Breite auf 2,50 m begrenzt. Die davon teilversiegelte Fläche wird auf 4,50 m x 2,50 m begrenzt. Ausgenommen sind hiervon Behindertenstellplätze (Minimierungsmaßnahme).

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutzmaßnahmen

7.1 Entlang der Nedlitzer Straße müssen zum Schutz vor Lärm die Außenwände (einschließlich Fenster) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungs- und Unterrichtsräumen folgendes Gesamtschalldämmmaß (R'w res) aufweisen:

WA1, WA3, MI1 = 50 dB
WA2 = 45 dB
MI2 = 40 dB

Für Büroräume und ähnliches gelten um 5 dB niedrigere Luftschalldämmwerte.

8. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

ND — Naturdenkmal / Allee Nedlitzer Straße (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Straßenbahn

9. Integrierte örtliche Bauvorschrift für das Allgemeine Wohngebiet WA2 (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 BbgBO)

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 BbgBO werden für den Bereich der Angermannsiedlung (Allgemeines Wohngebiet WA2) Gestaltfestsetzungen für die Fassadengestaltung getroffen.

Dachform

9.1 Bei Doppelhäusern ist die Dachform als Walmdach mit einem Neigungswinkel von 44°-48° auszuführen. Bei Einzelhäusern ist die Dachform als Walmdach oder Zeltdach mit einem Neigungswinkel von 43°-47° auszuführen.

Dachgestalt

9.2 Die Dächer sind mit Falzpfannenziegeln abzudecken. Die farbliche Gestaltung ist in einem rotfarbenen Ton auszuführen. Dachgauben dürfen nicht auf die Traufe gesetzt werden.

Fenster

9.3 Die Brüstungshöhe der Fenster ist mit 1,20 m Höhe und die Sturzhöhe mit 2,40 m Höhe einzuhalten. Es sind einflügelige, zweiflügelige und dreiflügelige Fenster zulässig. Die straßenseitigen Fensterflügel sind in der Höhe von 1,20 m und in der Breite von 0,75 m auszuführen. Die Klappläden zu den ein- und zweiflügeligen Fenstern sind aus Holz herzustellen. Bei Anbauten sind Verandafenster zulässig.

Fassadenausführung

9.4 Der Außenputz ist in einem sandfarbenen Glattputz auszuführen. Der Farbanstrich ist in einem Farbton von hellbeige bis weiß zu gestalten.

10. Integrierte örtliche Bauvorschrift (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 BbgBO)

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 BbgBO werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 Gestaltfestsetzungen für Werbeanlagen getroffen.

Werbeanlagen

10.1 In den Baugebieten sind Werbeanlagen so zu gestalten, dass sie keine sich bewegende, blinkende, an- und abschwellende Lichtwirkung erzeugen, dass sie nicht mit Spiegeln unterlegt sind und keine akustischen Elemente aufweisen.

11. Hinweise

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

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.07.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße" gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 21.07.1995 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 7/95 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den .....
.....
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele hat in der Zeit vom 15.04. bis 29.04.1997 stattgefunden.

Potsdam, den .....
.....
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 .....
.....
Leiterin des Bereiches Stadterneuerung

Beschluss zur Zusammenfassung
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.07.1998 die Zusammenfassung der Bebauungsplan-Verfahren Nr. 49 "Am Golfplatz", Teilbereich B, und Nr. 55 "Angermannsiedlung" zum Bebauungsplan Nr. 55 "Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße" beschlossen. Der Beschluss wurde am 16.07.1998 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 7/98 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den .....
.....
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.07.1998 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 16.07.1998 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 7/98 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den .....
.....
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 01.04.1998 hat in der Zeit vom 07.09. bis zum 07.10.1998 stattgefunden.

Potsdam, den .....
.....
Leiterin des Bereiches Stadterneuerung

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

Potsdam, den .....
.....
Leiterin des Bereiches Stadterneuerung

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

Potsdam, den .....
.....
Oberbürgermeister

Potsdam, den .....
.....
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am ..... im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Nr. ..... 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 .....
.....
Oberbürgermeister

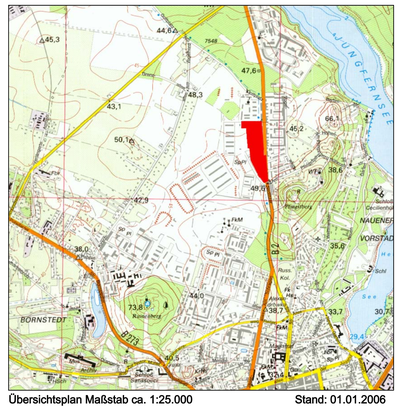
Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden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

Potsdam, den .....
.....
Hersteller der Planunterlage

Dieser Plan wurde am ..... ausgefertigt.

Potsdam, den .....
.....
Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 55
Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße


JUNGFERNSEE
NAUENER VORSTADT
BORNSTEDT
Bornstedter Friedhof
Sportplatz
Kuno-Lieth-Pl.
Friedhof
Park
Sport
See
Teich
Graben
Weg
Fußweg
Steg
Gedenkstein
Bank
Spielplatz
Bauernhof
Gewächshaus
Pumpe
Mast
Hochspannungsleitung
Fußgängerbrücke
Bahnhof
Haltestelle
Bushaltestelle
Kreuzung
Kreisverkehr
Straßenbahnhaltestelle
Straßenbahnschienen
Straßenbahnschienen (Gleisanlage)
Straßenbahnschienen (Gleisanlage)
Straßenbahnschienen (Gleisanlage)