

BEBAUUNGSPLAN NR. 64 "GARDE - ULANEN - KASERNE"

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. 2850)
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 9 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 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. 287)
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 - BgNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350)
Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BgdMSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I S. 215)

PLANZEICHNERKLÄRUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNG

A. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
Eingeschränktes Wohngebiet (GEa) (§ 9 BauNVO)

Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet:
1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbetriebe,
3. Tankstellen.

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
1. Gartenbetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungstätten.

Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Im Eingeschränkten Wohngebiet sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

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

III Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Z.B. OK 47,8 m über NNH Höhe der baulichen Anlagen über NNH im System DHN als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Z.B. TW 44,9 m über NNH Traufhöhe der baulichen Anlagen über NNH im System DHN als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Z.B. FH 47,8 m über NNH Firsthöhe der baulichen Anlagen über NNH im System DHN als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Z.B. GR 800qm Zulässige Grundfläche als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 sowie § 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Flächen von Garagenzufahrten, Stellplätzen und vergleichbaren Anlagen nicht anzunehmen, wenn sie wasserundurchlässig, z.B. mit breitflügig verlegten Natursteinen mit mehr als 25% Fuganteil, Rasensteinen, Schottersteinen o.ä. befestigt sind.

Sofern nichts anderes festgesetzt ist, ist die höchstzulässige Grundfläche durch die Summe der Grundflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

Z.B. GR 800qm Zulässige Grundfläche innerhalb überbaubarer Flächen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 und 5 sowie § 19 BauNVO)

Z.B. GR 800qm Zulässige Geschossfläche innerhalb überbaubarer Flächen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 und 5 sowie § 20 BauNVO)

A Unterbaubare Grundstücksflächen

In der durch die Linien zwischen den Punkten A, B, C, D, A gebildeten Fläche ist eine Unterbauung des Grundstücks zulässig. Geringfügige Überschreitungen der äußeren Begrenzungslinie bis zu 1,0 m zum Anschluss an vorhandene Gebäude können zugelassen werden. Oberirdische Bauteile und Nebenanlagen, die der Belichtung, Belüftung oder Erschließung dienen, sind zulässig (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

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

o Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

StGSt Flächen für Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze und Garagen

TGSt Flächen für Tiefgaragen

Stellplätze und Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Tiefgaragen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

PLANZEICHNERKLÄRUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNG

5. Gemeinbedarfsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für Gemeinbedarf
Zweckbestimmung
Schule
Schulsportplatz

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

- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Mischverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Mischverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg

7. Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Anlagen für die Abwasserbeseitigung

In der so gekennzeichneten Fläche wird die Anlage eines unterirdischen Mischwasserentsorgungssystems festgesetzt, sofern sich aus den örtlichen und oberirdischen Belangen der Abwasserentsorgung ein unabweisbarer Bedarf für eine derartige Anlage ergibt.

8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung
Parkanlage

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

- Oberflächen von Stellplätzen und Wegen

Stellplätze und Fußwege sind ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit minderen Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Betonierungen u.ä. sind unzulässig.

- Unterbauung von Flächen

Tiefgaragen, Kellergeschosse und sonstige unterirdische Bauwerke ohne Überbauung sind mit Ausnahme der erforderlichen Fahrstraßen für die Belieferung und Rettungswegen mit einer mindestens 50 cm starken Bodenschicht zu überdecken und zu begrünen.

- Öffentliche Grünflächen

Die Grün- und Freizeitanlagen sind von baulichen Anlagen freizuhalten; erforderliche Wege sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (wasserundurchlässiger oder breitflügig verlegtes Pflaster).

- Anpflanzung von Bäumen

PKW-Stellplatzanlagen sind durch Bäume gemäß Pflanzliste 2 zu begrünen. Für je 150 qm Zufahrts-, Erschließungs- und Stellfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die zu pflanzenden Hochstämmen sollen einen Stammmumfang von 18/20 cm haben. Die Größe der Baumscheiben soll mindestens 4 qm betragen.

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

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In den so gekennzeichneten Flächen werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechte zugunsten der anliegenden Nutzer sowie Leitungsrechte zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In den so gekennzeichneten Flächen werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe und für Rettungswegen sowie Leitungsrechte zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.

- Gehrechte

In der so gekennzeichneten Fläche werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit in der vorhandenen erdgeschossigen Durchfahrt des bestehenden Gebäudes festgesetzt.

11. Das Anpflanzen und der Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

- Zu erhaltende Bäume

Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten, Abgänge sind am etwa gleichen Standort nachzupflanzen.

12. Übernahme landesrechtlicher Regelungen als Festsetzung in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- Zulässige Dachform: Satteldach mit Frischung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Zur Wahrung der erhaltenen baulichen Eigenart der Garde-Ulanen-Kaserne (die denkmalgeschützten baulichen Anlagen auf den Flurstücken 9111, 9114, 9116, 9117, 9118, 1029, 1454 der Gemarkung Potsdam, Flur 25) werden statt der erforderlichen Abstandsflächen solche mit geringerer Tiefe festgesetzt. Es gelten die durch Bauämtern im Verlauf der vorhandenen Gebäude festgesetzten Grenzabstände, die Bestandteil der vorhandenen, besonders städtebaulichen Eigenart der Garde-Ulanen-Kaserne sind.

13. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

B. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Einzeldenkmale

- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

- Denkmalschutz Teile eines Einzeldenkmals

C. Hinweise

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass im Baugenehmigungsverfahren bei der Anwendung des § 45 BbgBO (barrierefreies Bauen) auf die DIN 18024 abgestellt wird.

M 1:1.000

Landeshauptstadt Potsdam - Bereich Stadterneuerung

Entwicklungsträger Bomstedter Feld GmbH

BEBAUUNGSPLAN NR. 64 "GARDE - ULANEN - KASERNE"

Planverfasser: Conrad, Braun & Bockhorst / Kohl und Symann

Stand: 02 / 06

PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1: (Lennischer Bandpark und Ersatzpflanzungen)

- Betula pendula Sandbirke
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rotbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Quercus robur Stieleiche
Quercus petraea Traubeneiche
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Ulmus glabra Bergulme
Ulmus laevis Flatterulme

- Sträucher:
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Weißdorn
Euconymus europaeus Pfleifenhölchen
Hedera helix Schlehe
Prunus spinosa Brombeere
Rubus fruticosus Brombeere
Sorbus aucuparia Eberesche

Pflanzliste 2 (Begrünung der Stellplätze)

- Aesculus hippocastanum Rosskastanie
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winterlinde

Pflanzliste 3 (öffentliche Grünflächen ohne Lennischer Bandpark)

- Acer pseudoplatanus Bergahorn
Betula pendula Sandbirke
Crataegus monogyna kermesina Weißdorn
Tilia cordata Winterlinde

Obsthochstämme in Sorten

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.01.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Garde-Ulanen-Kaserne" gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 25.01.1996 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 1/96 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 09.04. bis 28.04.1996 stattgefunden.

Potsdam, den Leiterin des Bereiches Stadterneuerung

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Die von der Planung betroffenen 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 öffentlichen Auslegung Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.10.1996 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.10.1996 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 10/96 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Öffentliche Auslegung Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom Oktober 1996 hat in der Zeit vom 04.11. bis zum 04.12.1996 stattgefunden.

Potsdam, den 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 Mai 1999 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 betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 I.V.m. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beteiligt.

Potsdam, den 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 Mai 1999 hat in der Zeit vom 01.06. bis zum 01.07.1999 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 drei Mal geändert worden. Daher wurden 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 Verletzungs- 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.

Potsdam, den Hersteller der Planunterlage

Dieser Plan wurde am ausgefertigt.

Potsdam, den Oberbürgermeister