Teil B
Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 2a BauGB)

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
2. In den Mischgebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
3. Auf der Fläche A_1 A_2 A_3 A_4 A_5 A_6 A_7 A_8 A_9 A_{10} A_{11} ist ein Gebäude für kulturelle Zwecke mit einer Grundfläche von höchstens 1.000 m², einer Traufhöhe von höchstens 53,1 m über NHN sowie einer Firsthöhe von höchstens 62,6 m über NHN zulässig. Ausnahmsweise ist eine der Zweckbestimmung untergeordnete Wohnnutzung zulässig.
4. Auf der Fläche B_1 A_{12} A_2 A_3 A_4 A_5 A_6 A_7 A_8 B' B_2 B_3 B_4 B_5 B_6 B_7 B_8 B_9 ist ein Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 400 m² und einer Gebäudeoberkante von höchstens 51,6 m über NHN sowie eine bauliche Anlage (Mauer) bis zu einer Oberkante von 51,6 m über NHN zulässig.
5. Auf der Fläche C_1 C_2 C_3 C_4 C_{-1} ist eine bauliche Anlage für kulturelle Zwecke (Amphitheater) mit einer Grundfläche von höchstens 500 m² zulässig.
6. Auf der privaten Grünfläche für kulturelle Zwecke sind auf der Fläche für Stellplätze und auf der Fläche B_1 B_2 B_3 B_4 B_5 B_6 B_7 insgesamt höchstens 60 Stellplätze zulässig.
7. Auf der an die Straßenverkehrsfläche der Nedlitzer Straße angrenzenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe bis zu 2 m über Geländeoberkante zulässig.
8. Im Mischgebiet MI 5 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche zuzüglich der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 der BauNVO zulässigen Überschreitung durch die Grundflächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten zusätzlich um bis zu 800 m² überschritten werden; für andere Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 der BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche lediglich um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
9. Im allgemeinen Wohngebiet auf der durch Baugrenzen begrenzten Fläche D beträgt die Tiefe der Abstandsfläche zwischen sich gegenüberliegenden Wänden ohne Fenster für Aufenthaltsräume mindestens 3,0 m.
10. Im allgemeinen Wohngebiet sind nördlich der Bruno-Taut-Straße Stellplätze und offene Garagen (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der nördlichen Baugebietsgrenze zulässig.
11. In den Fällen, in denen durch die festgesetzten Baulinien, Baugrenzen und Nutzungsmaße die gemäß § 6 BbgBO erforderliche Tiefe der Abstandsflächen zwischen Gebäuden unterschritten wird, ist die Unterschreitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB zulässig.
12. In den Mischgebieten kann für Terrassen und andere keine Abstandsflächen erfordernden Gebäudeteile ein Vortreten vor Baulinien und Baugrenzen bis zu einer Fläche von jeweils 10 m² bei einer maximalen Tiefe von 4 m zugelassen werden.
13. In den Mischgebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Dies gilt nicht für die Fläche F_1 F_2 F_3 F_4 F_5 F_6 F_7 F_8 F_9 F_{10}.
14. In den Mischgebieten MI 1, MI 3, MI 4, MI 6 und MI 7 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die Flächen H_1 und H_2, die Fläche F_1 F_2 F_3 F_4 F_5 F_6 F_7 F_8 F_9 und die gekennzeichneten Flächen für Stellplätze.
15. Die Stellplatzanlagen St 1 und St 4 sind den Baugrundstücken im Mischgebiet MI 6 zugeordnet. Die Stellplatzanlage St 2 ist den Baugrundstücken im Mischgebiet MI 3 zugeordnet. Die Stellplatzanlagen St 3 und St 5 sind den Baugrundstücken in den Mischgebieten MI 1 und MI 8 (Gebäude Nr. B09) zugeordnet. Die Stellplatzanlage St 6 ist ebenfalls den Baugrundstücken im Mischgebiet MI 1 zugeordnet. Die Stellplatzanlage St ist den Baugrundstücken im Mischgebiet MI 7 zugeordnet. Des Weiteren sind Stellplätze für das Mischgebiet MI 6 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet MI 7 zulässig.

Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 sowie Abs. 1a BauGB)

16. In den Baugebieten muss die Erdschicht über nicht überbauten unterirdischen Bauteilen mindestens 0,60 m betragen; die Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Garagen und Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 der BauNVO.
17. Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind die Flächen zum Anpflanzen (ausgenommen die Fläche N) mit Hecken, Gehölzen und Stauden nach Pflanzliste 1 gärtnerisch anzulegen. Die Bindungen zum Anpflanzen gelten nicht für Wege.
18. Die Fläche N zum Anpflanzen ist als Rasenfläche gärtnerisch anzulegen. Abpflanzungen durch Hecken sind nur an der westlichen Grenze der Fläche N in einer Tiefe bis zu 1 m zulässig.
19. Auf der Fläche Q zum Anpflanzen sind Bäume der Art Tilia cordata (Winter-Linde) mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm in einem Pflanzabstand von mindestens 10 m und höchstens 12 m in Form einer Allee zu pflanzen.
20. Die Flächen P und Q zum Anpflanzen sind nach Pflanzliste 4 gärtnerisch anzulegen und jeweils mit 5 Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm zu bepflanzen. Baumreihen und Hecken sind linear in Ost-West-Richtung verlaufend zu pflanzen.
21. Auf der Fläche S sind ergänzend zur vorhandenen Allee Bäume der Art Aesculus hippocastanum (Rosskastanie) mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm zu pflanzen.
22. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Laubmischwald zu entwickeln. Vorhandene Versiegelungen sind zu entfernen, auf diesen Flächen sind standortgerechte Bodensubstrate aufzubringen und je 100 m² ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm und je 1 m² 2 Strauchpflanzungen mit einer Höhe von mindestens 50 cm nach Pflanzliste 5 zu pflanzen.
23. Im allgemeinen Wohngebiet sind je 100 m² nicht überbaubarer Fläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm nach Pflanzliste 2 oder je 200 m² nicht überbaubarer Fläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm nach Pflanzliste 3 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen.
24. Auf der Straßenverkehrsfläche der Nedlitzer Straße sind Bäume der Art Quercus petraea (Traubeneichen) mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm in einem Pflanzabstand von höchstens 14 m zu pflanzen.
25. Entlang der Linie T_1-T_2-T_3 sind Bäume der Art Populus nigra (Schwarz-Pappel) mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm im Abstand von 10 m zu pflanzen.
26. Entlang der Linien U_1-U_2 und V_1-V_2 sind Bäume der Art Tilia cordata (Winter-Linde) mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm im Abstand von 8 m zu pflanzen.
27. Entlang der Linien W_1-W_2, X_1-X_2, Y_1-Y_2 und Z_1-Z_2 sind Bäume der Art Tilia cordata (Winter-Linde) mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm im Abstand von 12,5 m zu pflanzen.
28. Entlang der Linie G_1-G_2 sind Bäume der Art Tilia cordata (Winter-Linde) mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm im Abstand von 10 m zu pflanzen.
29. Auf den Baugrundstücken und auf der privaten Grünfläche für kulturelle Zwecke ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm nach Pflanzliste 3 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen. Die Verpflichtung zur Pflanzung gilt nicht für die kennzeichneten Flächen für Stellplätze St 1, St 2, St 3, St 4 und St 5 sowie für die Fläche für Stellplätze St im Mischgebiet MI 7.
30. Auf der Straßenverkehrsfläche der Fritz-von-der-Lancken-Straße ist entlang der Linie E1-E2 eine Versickerungsmulde mit einer Breite von 2,50 m anzulegen.
31. Wege außerhalb der Straßenverkehrsflächen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
32. Zur Regenwasserrückhaltung ist eine Retentionsfläche in der Weise anzulegen, dass der Eindruck eines natürlichen Kleingewässers entsteht. Es sind 6.000 m² Verteilungsflächen als wechselfeuchte Zone und Trockenzone anzulegen sowie 27 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm und 50 Sträucher, 2-mal verpflanzt mit 3-5 Trieben und einer Höhe von 100 bis 150 cm anzupflanzen.

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

33. Entlang der Nedlitzer Straße müssen
   - im Mischgebiet MI 8 zwischen den Punkten J_1 und J_{11}, den Punkten J_1 und J_4 sowie den Punkten J_1 und J_{12},
   - im Mischgebiet MI 6 zwischen den Punkten J_1, J_2 und J_{13}, den Punkten J_2 und J_4, den Punkten J_4 und J_5 sowie den Punkten J_{13} und J_{11},
   - im Mischgebiet MI 1 zwischen den Punkten J_1 und J_2 sowie den Punkten J_2 und J_4,
   - im Mischgebiet MI 2 zwischen den Punkten J_1 und J_2 sowie den Punkten J_1 und J_4,

   die Außenbauteile einschließlich der Fenster an den Fassaden für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 45 dB sowie für Büroräume und ähnliche Arbeitsräume ein bewertetes resultierendes Schalldämmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB aufweisen. Für Schlaf- und Kinderzimmer in Wohnungen sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
34. Entlang der Nedlitzer Straße müssen
   - im Mischgebiet MI 8 zwischen den Punkten J_1 und K_1, den Punkten J_2 und K_1, den Punkten J_3 und K_1, den Punkten J_4 und K_4 sowie den Punkten J_4 und K_5,
   - im Mischgebiet MI 6 zwischen den Punkten J_1 und K_1, den Punkten J_1 und K_2, den Punkten J_2, J_3, J_3, J_3 und J_3, den Punkten J_3 und K_1, den Punkten J_3 und K_2, den Punkten J_3 und K_3, den Punkten J_3 und K_4, den Punkten J_3 und K_5 sowie den Punkten J_{11} und K_5,
   - im Mischgebiet MI 1 zwischen den Punkten J_1 und K_1, den Punkten J_2, J_3 und K_1, den Punkten J_3, J_3, J_3, J_3 und J_3, den Punkten J_3 und K_1, den Punkten K_1, J_3 und J_3 sowie den Punkten J_3 und K_5,
   - im Mischgebiet MI 2 zwischen den Punkten K_1, K_1 und K_1, den Punkten K_1, K_1 und K_1, den Punkten J_3, K_1 und K_5, den Punkten K_5 und J_3, den Punkten J_3 und K_7 sowie den Punkten K_8, K_8, K_{11} und K_{11},

   die Außenbauteile einschließlich der Fenster an den Fassaden für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB sowie für Büroräume und ähnliche Arbeitsräume ein bewertetes resultierendes Schalldämmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen. Für Schlaf- und Kinderzimmer in Wohnungen sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
35. Entlang der Nedlitzer Straße müssen
   - im Mischgebiet MI 8 zwischen den Punkten K_1 und L_1, den Punkten K_1 und L_2, den Punkten K_3 und L_3 sowie den Punkten K_4 und L_4 sowie zwischen den Punkten K_5 und L_5,
   - im Mischgebiet MI 6 zwischen den Punkten K_1 und L_1, den Punkten K_2 und L_2, den Punkten L_3 und L_3, den Punkten K_3, L_3 und L_3, den Punkten K_4 und L_4, den Punkten K_5 und L_5, den Punkten K_6 und L_6, den Punkten K_7 und L_7, den Punkten L_{10} und L_{11}, sowie den Punkten K_8 und L_8,
   - im Mischgebiet MI 1 zwischen den Punkten K_1 und L_1, den Punkten K_2 und L_2, den Punkten K_3 und L_3, den Punkten K_4 und L_4, den Punkten L_5 und L_5, zwischen den Punkten K6 und L_6,
   - im Mischgebiet MI 2 zwischen den Punkten K_1 und L_1, den Punkten K_4 und L_4, den Punkten K_6 und L_6, den Punkten K_7 und L_7 sowie den Punkten K_{11} und L_{11}

   die Außenbauteile einschließlich der Fenster an den Fassaden für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB sowie für Büroräume und ähnliche Arbeitsräume ein bewertetes resultierendes Schalldämmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 30 dB aufweisen. Für Schlaf- und Kinderzimmer in Wohnungen sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
36. Auf der Fläche C1 C2 C3 C4 C1 dürfen die von den zulässigen Nutzungen ausgehenden Lärmemissionen einen Schallleistungspegel von L_{WA} = 90 dB(A) in der Nacht, von L_{WA} = 100 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten und von L_{WA} = 105 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten nicht überschreiten.

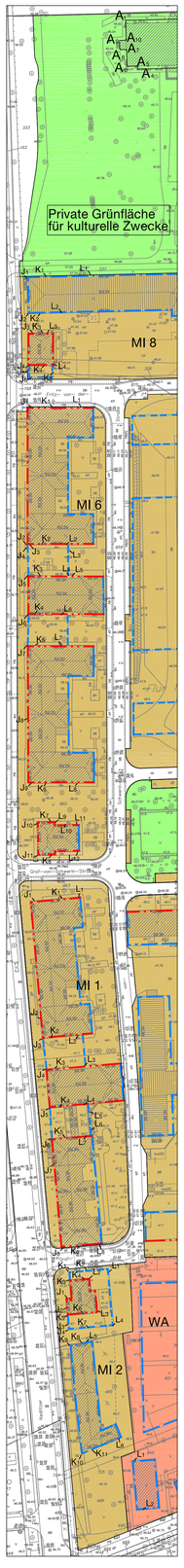
Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung für den Entwicklungsbereich "Bornstedter Feld" (Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Sonderdruck Nr. 6 vom 22.02.1993).
2. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Nedlitz.
3. Im Plangebiet steht die Kaserne des 2. und 4. Garde-Feldartillerie-Regiments, so genannte "Rote Kaserne", als Gesamtanlage mit den in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelgebäuden als Denkmal unter Schutz gemäß den Bestimmungen des BbgDSchG (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stadt Potsdam, Teil C, Seite 41 vom 10.12.2004).
4. Die Stieleiche im Mischgebiet MI 8 steht als Naturdenkmal gemäß § 23 BbgNatSchG unter Schutz.
5. Der Baumbestand in der Nedlitzer Straße steht gemäß § 31 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) als Allee unter Schutz.
6. Der frisch bis mäßig trockene Eichenmischwald bodensauerer Standorte im Bereich des Nedlitzer Holzes steht als geschütztes Biotop gemäß § 32 BbgNatSchG unter Schutz.
7. Die Trasse der Straßenbahnerweiterung Nordast, 2. BA.

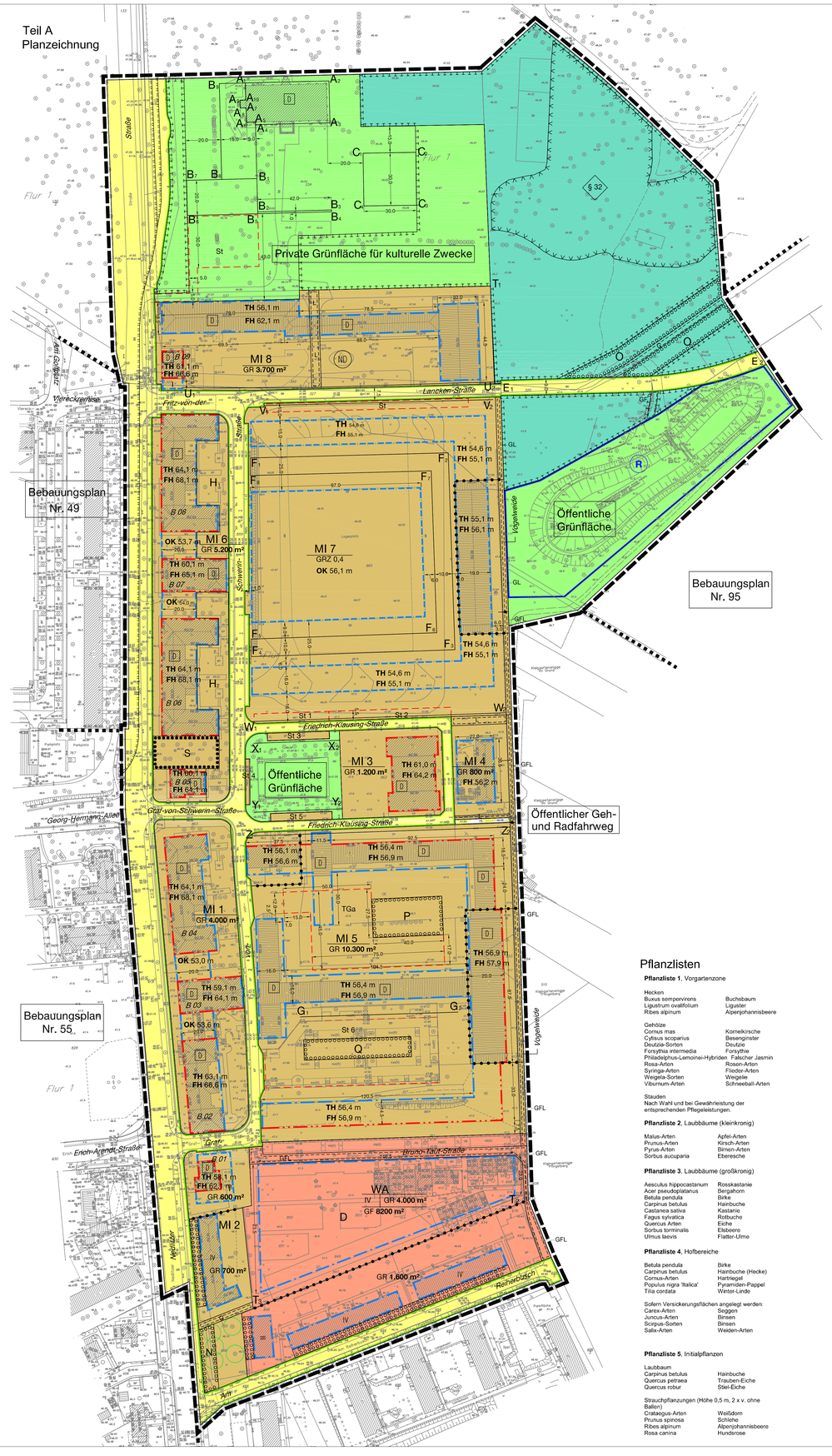
Hinweise

1. Die für die Öffentlichkeit bestimmten oder öffentlich zugänglichen Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen - Barrierefreies Bauen gemäß § 45 BbgBO und DIN 18024.
2. Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Arten gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 9 und 11 b BNatSchG eingehalten werden. Anderenfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 43 Abs. 8 BNatSchG) oder Befreiungen (§ 62 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Nebenzeichnung für die Festsetzungen zum Immissionsschutz entlang der Nedlitzer Straße



Teil A
Planzeichnung



Erläuterungen zu den Festsetzungen der Gebäudehöhen

Gebiets-ausweisung	Zu den Gebäudebezeichnungen siehe Erläuterungen in Anhang 1 der Begründung zu diesem B-Plan	Festgesetzte Höchstmaße			Circa Höhe über Geländeoberkante			Durch-schnitti-che Ge-ländehöhe (GOK) in m über NHN
		Ober-kante in m über NHN	First-höhe in m über NHN	Trauf-höhe in m über NHN	Ober-kante in m über GOK	First-höhe in m über GOK	Trauf-höhe in m über GOK	
Private Grünfläche für kulturelle Zwecke	Exerzierhaus	-	62,6	53,1	-	16,8	7,3	45,8
	Ergänzungsbau	51,6	-	-	5,5	-	-	46,1
MI 1	Mannschaftsgebäude *B04*	-	68,1	64,1	-	20,0	16,0	48,1
	Verbindungsbau zw. Mannschaftsgebäude *B04* und Wirtschaftsgebäude *B03*	53,0	-	-	5,1	-	-	47,9
	Wirtschaftsgebäude Süd	-	64,1	59,1	-	16,4	11,4	47,7
	Verbindungsbau zw. Wirtschaftsgebäude *B03* und Mannschaftsgebäude *B02*	53,6		-	5,1	-	-	48,5
	Mannschaftsgebäude *B02*	-	66,6	63,1	-	19,0	15,5	47,6
MI 2	Kontrollhaus Süd *B01*	-	62,1	58,1	-	14,7	10,7	47,4
MI 3	Kammergebäude	-	64,2	61,0	-	16,5	13,3	47,7
MI 4	Bäckerei	-	56,2	-	-	8,4		47,8
MI 5	Kaufhaus	-	56,6	56,1	-	9,0	8,5	47,6
	Kopfbauten und Flügel der Südhöfe	-	56,9	56,4	-	9,3	8,8	47,6
	Reithalle Südhöfe		57,9	56,9		10,2	9,2	47,7
MI 6	Mannschaftsgebäude *B08*	-	68,1	64,1	-	19,6	15,6	48,5
	Verbindungsbau zw. Mannschaftsgebäude *B08* und Wirtschaftsgebäude *B07*	53,7	-	-	5,1	-	-	48,6
	Wirtschaftsgebäude *B07*	-	65,1	60,1	-	16,6	11,6	48,5
	Verbindungsbau zw. Wirtschaftsgebäude *B07* und Mannschaftsgebäude *B06*	54,0	-	-	5,1	-	-	48,9
	Mannschaftsgebäude *B06*	-	68,1	64,1	-	19,6	15,6	48,5
	Stabsgebäude *B05*	-	64,1	60,1	-	15,8	11,8	48,3
MI 7	Nördliche und südliche Umfassung Nordhof	-	55,1	54,6	-	7,2	6,7	47,9
	Sporthalle	-	56,1	55,1	-	8,3	7,3	47,8
	Mitteltrakt Nordhof	56,1	-	-	8,0	-	-	48,1
MI 8	Nordflügel	-	62,1	56,1	-	14,6	8,6	47,5
	Kontrollhaus Nord *B09*	-	66,6	61,1	-	18,9	13,4	47,7

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I/06, [Nr. 07] , S.74, 75)

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), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I/06, [Nr. 07] , S.74, 79)

Verfahrensvermerke

1. 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 planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

..... den ....
Hersteller der Planunterlage

2. 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 (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den ....
Oberbürgermeister

3. BEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungs-plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... 2009 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. .....2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den ....
Oberbürgermeister

Pflanzlisten

Pflanzliste 1, Vorgartenzone

Hecken

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Ligustrum ovalifolium	Liguster
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere

Gehölze

Cornus mas	Kornelkirsche
Cytisus scoparius	Besenginster
Deutzia-Sorten	Deutzie
Forsythia intermedia	Forsythie
Philadelphus-Lemoinei-Hybriden	Falscher Jasmin
Rosa-Arten	Rosen-Arten
Syringa-Arten	Flieder-Arten
Weigela-Sorten	Weigelie
Viburnum-Arten	Schneeball-Arten

Stauden
Nach Wahl und bei Gewährleistung der entsprechenden Pflegeleistungen.

Pflanzliste 2, Laubbäume (kleinkronig)

Malus-Arten	Apfel-Arten
Prunus-Arten	Kirsch-Arten
Pyrus-Arten	Birnen-Arten
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzliste 3, Laubbäume (großkronig)

Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Kastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus Arten	Eiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Pflanzliste 4, Hofbereiche

Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche (Hecke)
Cornus-Arten	Hartriegel
Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel
Tilia cordata	Winter-Linde

Sofern Versickerungsflächen angelegt werden:

Carex-Arten	Seggen
Juncus-Arten	Binsen
Scirpus-Sorten	Binsen
Salix-Arten	Weiden-Arten

Pflanzliste 5, Initialpflanzen

Laubbaum	
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Strauchpflanzungen (Höhe 0,5 m, 2 x v. ohne Ballen)

Crataegus-Arten	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose

Planunterlage: Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, FB Kataster und Vermessung,
Automatisierte Liegenschafts-karte, Stand: November 2005
Lage- und Höhenbezugssystem, ETRS89, DHHN92

Maßstab 1 : 1.000

25 50 100
Meter

POTSDAM

Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan Nr. 52
"Rote Kaserne Ost" - 1. Änderung

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MI 1 – Mischgebiet mit Ordnungsziffer

Maß der baulichen Nutzung (Höchstmaße)

- GF 8.200 m² – Geschossfläche
- GR 4.000 m² – Grundfläche
- IV – Zahl der Vollgeschosse
- TH 54,5 m – Traufhöhe baulicher Anlagen in m über NHN
- FH 55,0 m – Firsthöhe baulicher Anlagen in m über NHN
- OK 56,0 m – Oberkante baulicher Anlagen in m über NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbahntrasse - Nordast, 2. BA - planfestgestellt - (nachrichtliche Übernahme)

Grünflächen

- Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- R – Regenwasserrückhaltebecken

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Fläche für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung eines Baumes
- Anpflanzung eines Baumes
- ND – Naturdenkmal (nachrichtliche Übernahme)
- § 32 – Geschütztes Biotop gemäß § 32 BbgNatSchG (nachrichtliche Übernahme)

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

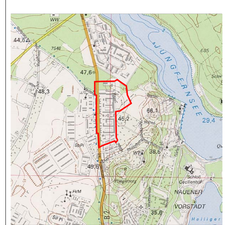
- D – Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtliche Übernahme)

Sonstige Planzeichen

- St – Fläche für Stellplätze
- TGa – Fläche für Tiefgaragenstellplätze
- G – Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit
- L – Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Unternehmensträger
- GF – Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrechte zugunsten der für das Regenwasserrückhaltebecken Zuständigen
- GL – Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Unternehmensträger
- GFL – Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Unternehmensträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Hinweise

- *B01* – Gebäudebezeichnung Mannschafts-, Wirtschafts- und Stabsgebäude
- Geltungsbereichsgrenze eines angrenzenden Bebauungsplanes



Übersichtskarte Maßstab 1: 20.000

Bebauungsplan Nr. 52
"Rote Kaserne Ost" - 1. Änderung

Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege
Bereich Stadterneuerung
14461 Potsdam www.potsdam.de