TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Zwischenüberschriften (kursiv) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1) Nutzungsbeschränkung im Blockinnenbereich des WR
Im reinen Wohngebiet sind ab einer Entfernung von 30 m von der Straßenbegrenzungslinie und innerhalb der Fläche ABCDA nur Wohngebäude zulässig.

1.2) Ausschluss von Tankstellen
Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1) Höhenbegrenzung für eingeschossige Gebäude
Bei baulichen Anlagen mit einem Vollgeschoss darf die Traufhöhe höchstens 3,5 m, die Firsthöhe höchstens 8,0 m und die Höhe der Fußbodenoberkante des ersten Vollgeschosses höchstens 0,7 m über der festgesetzten Bezugshöhe laut Nebenzeichnung liegen.

2.2) Höhenbegrenzung für zweigeschossige Gebäude
Bei baulichen Anlagen mit zwei Vollgeschossen darf die Traufhöhe höchstens 7,0 m, die Firsthöhe höchstens 11,0 m und die Höhe der Fußbodenoberkante des ersten Vollgeschosses höchstens 0,7 m über der festgesetzten Bezugshöhe laut Nebenzeichnung liegen.

2.3) Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche im WA
Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 80 vom Hundert überschritten werden.

3. Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche

3.1) Zulässige Hausformen und Gebäudelängen
In den Gebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise a sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Die Länge der Einzelhäuser darf 14,0 m, die von Doppelhäusern 20,0 m betragen, gemessen entlang der straßenseitigen Baugrenze.

3.2) Ausschluss von Stellplätzen und Garagen
Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die einen Abstand von mindestens 5,0 m und höchstens 30,0 m zur Straßenbegrenzungslinie haben, kann je Baugrundstück ein Stellplatz zugelassen werden.

4. Festsetzungen von Straßenverkehrsflächen und Stellplätzen

4.1) Einteilung der Straßenverkehrsfläche
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. Festsetzungen zum Schutz der Umwelt und zur Begrünung

5.1) Die Unterbauung der Planstraße 1 mit Ver- und Entsorgungsanlagen ist nicht zulässig. Die Befestigung der Planstraße 1 ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

5.2) Im allgemeinen und reinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

5.3) Die als zu erhaltend gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzbestände sind in ihrem Bestand zu sichern und zu pflegen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

5.4) Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum mit mindestens 16 cm Stammumfang zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen, sofern sie den oben genannten Vorgaben zu Art und Qualität entsprechen. Es wird die Verwendung von Bäumen der Pflanzliste A empfohlen.

5.5) Im Heidereiterweg im Abschnitt zwischen Damaschkeweg und Ravensbergweg sind einreihig 20 Laubbäume mit 18 cm Stammumfang in 4 m² großen Baumscheiben zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Bäumen der Pflanzliste B empfohlen.

5.6) In der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen ist je 30 m² ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume gleicher Qualität können angerechnet werden. Zur Anlage von Grundstückszufahrten können Ausnahmen von der Erhaltungsbindung zugelassen werden. Es wird die Verwendung der Pflanzliste C empfohlen.

6. Festsetzungen zur Gestaltung

6.1) Im Plangebiet dürfen Dächer von mehr als 25 m² Fläche eine mittlere Neigung von 30 Grad nicht unterschreiten

6.2) Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

6.3) Geneigte Dachflächen mit einer Größe von mehr als 25 m² Fläche sind mit roten oder braunen Dachsteinen zu decken.

Nachrichtliche Hinweise ohne Normcharakter

Hinweis auf Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bodendenkmale. Veränderungen und Maßnahmen an einem Bodendenkmal durch Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers (§ 15 Abs. 1 und 3 BbgDSchG). Wer Bodendenkmale entdeckt, muss dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen.

Empfehlung von Pflanzenlisten:

Es wird empfohlen, bei Baumanpflanzungen Bäume der folgenden Pflanzenlisten zu verwenden.

Pflanzenliste A (private Grundstücksflächen):

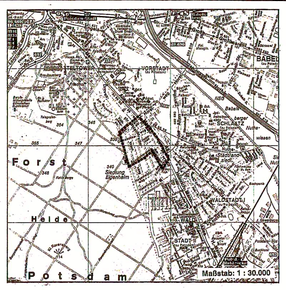
Juglans regia	Walnussbaum
Malus spec., Prunus spec., Prunus Spec.	Obstbäume
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Hängebirke
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia x Vularis	Europäische Linde

Pflanzenliste B (öffentliche Verkehrsflächen):

Acer platonoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanius	Bergahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Betula pendula	Hängebirke
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Carpinus betulus	Hainbuche

Pflanzenliste C (Fläche mit Bindung für Bepflanzung):

Sorbus intermedia	Mehlbeere
Betula pendula	Birken
Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitzahorn



VERFAHRENSVERMERKE

1. 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 planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der Planzeichen zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Potsdam, den 23.03.2002
Herstellerin der Planunterlage

2. Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 04.11.1992 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 "Eigenheimsiedlung Ravensbergweg" gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 18.12.1992 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12 ortsüblich bekannt gemacht.
Potsdam, den 09.01.03
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

3. Anfrage nach den Zielen der Raumordnung
Die Anfrage an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfolgt.
Potsdam, den 09.01.03
Leiter des Fachbereichs für Stadtplanung und Bauordnung

4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele hat in der Zeit vom 08.02.1993 bis 19.02.1993 stattgefunden.
Potsdam, den 09.11.03
Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung

5. Trägerbeteiligung
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB an der Planung beteiligt.
Potsdam, den 09.11.03
Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung

6. Beschluss zur Teilung des Geltungsbereichs
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 13.09.2000 beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 "Eigenheimsiedlung Ravensbergweg" in die Bebauungspläne Nr. 25-1 "Hegemeisterweg", Nr. 25-2 "Damaschkeweg" und Nr. 25-3 "Försterkamp" zu teilen. Der Beschluss wurde am 28.09.2000 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13 ortsüblich bekannt gemacht.
Potsdam, den 09.01.03
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

7. Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 13.09.2000 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 25-2 "Damaschkeweg" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.09.2000 im Amtsblatt für die Stadt Potsdam Nr. 13 ortsüblich bekannt gemacht.
Potsdam, den 09.01.03
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

8. Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 09.10.2000 bis 10.11.2000 stattgefunden.
Potsdam, den 23.03.03
Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung

9. Beschluss zur Abwägung
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 04.07.2001 die Abwägung der Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beschlossen und dabei bestimmt, eine vereinfachte Änderung des Planentwurfes durchzuführen.
Potsdam, den 09.01.03
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

10. Eingeschränkte Beteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Potsdam, den 16.01.03
Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung

11. Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 08.05.2002 die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Beteiligten zur vereinfachten Veränderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Potsdam, den 11.10.03
Oberbürgermeister
Potsdam, den 29.10.03
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

12. Genehmigungsverfahren
Das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr hat mit Schreiben vom 15.04.03 den Bebauungsplan – mit Auflagen und Maßgaben – gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt.
Potsdam, den 30.05.03
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

13. Beitrittsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ..... den Beitrittsbeschluss zu den Maßgaben aus der Genehmigung des Bebauungsplans gefasst.
Potsdam, den .....
Oberbürgermeister
Potsdam, den .....
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

14. Bestätigung der Maßgabenerfüllung
Das Ministerium für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat mit Schreiben vom ..... die Erfüllung der Maßgaben bestätigt.
Potsdam, den .....
Leiter des Fachbereich für Stadtplanung und Bauordnung

15. Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Potsdam, den 30.6.03
Oberbürgermeister

16. Bekanntmachung
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.06.03 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 20 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 4 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten.
Potsdam, den 30.6.03
Oberbürgermeister

i.V.m. Bescheid des MSWV vom 15.04.2003
Potsdam, den 5.05.2003
i.A. Stamm

Die Darstellung des Katasterbestandes erfolgte auf der Grundlage von Fortführungsrissen und stimmt inhaltlich mit der amtlichen Flurkarte (Stand: 11/1991) überein.
Eine Grenzbestellung ist nicht erfolgt
Gebäudenutzungsbestand aktualisiert Stand: 11/99
Inhalt des Liegenschaftskatasters und planungsrelevanten baulichen Anlagen aktualisiert am 19.09.2002

Landeshauptstadt Potsdam Stadtverwaltung Kataster- und Vermessungsamt	
Planunterlage für B-Plan 25/2	
Höhenbezug: NN	Maßstab 1:1000
Stand Sept. 1997	ZV: Stadtkarte Potsdam

Amtliches Höhenbezugssystem DHHN 92 (m) = NN(m) + 0,15 m

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) Nutzungsgliederung gemäß textlicher Festsetzung
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Nutzungsgliederung gemäß textlicher Festsetzung

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,2 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II — Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze (§ 23 Abs.1 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) Längenbeschränkung gemäß textlicher Festsetzung
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Bau NVO)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen, Natur- und Landschaftsschutz

- Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung (öffentlicher Spielplatz)
- Erhaltungsbindung für Bäume
- Fläche für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahme

- BD — Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (hier Bodendenkmale)

POTSDAM Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan Nr. 25-2 "Damaschkeweg"

Stand: Januar 2002

Maßstab 1 : 1.000