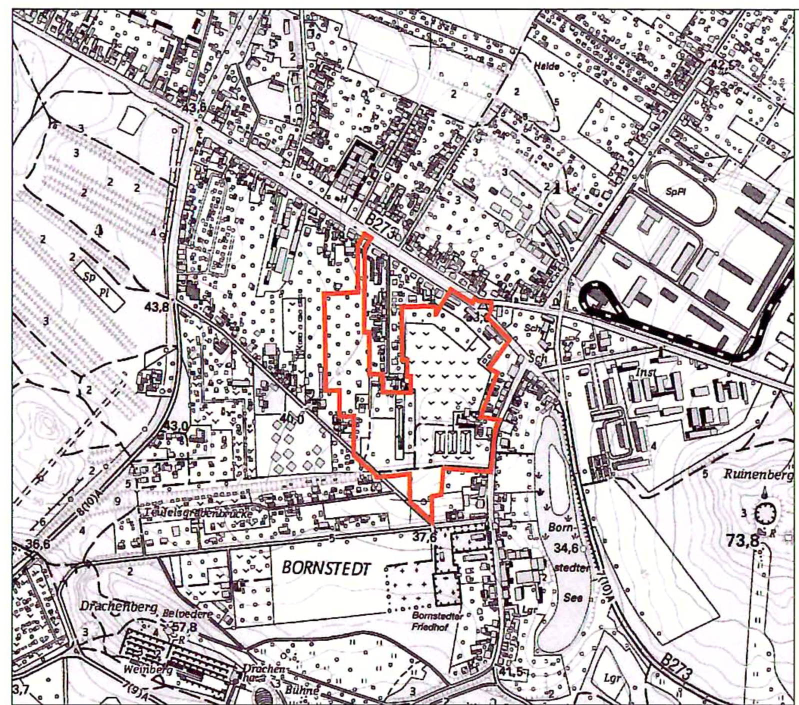


Maßstab 1:10.000

Verfahrensvermerke

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 Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wildau, den 05.05.2006 [signature]
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
[Stamp: RALPH ORTLOFF ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR]

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.05.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.05.1994 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 05/94 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den 08.06.06 Dr. v. Kuick-Frenz
Beigeordnete für
Stadtentwicklung und Bauen

Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.12.2005 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 14.12.2005 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 15/2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den 08.06.06 Dr. v. Kuick-Frenz
Beigeordnete für
Stadtentwicklung und Bauen

Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 03.01.2006 bis einschließlich 03.02.2006 stattgefunden.

Potsdam, den 07.06.06 [signature]
Leiterin des Bereichs
verbindliche Bauleitplanung

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.06.06 die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

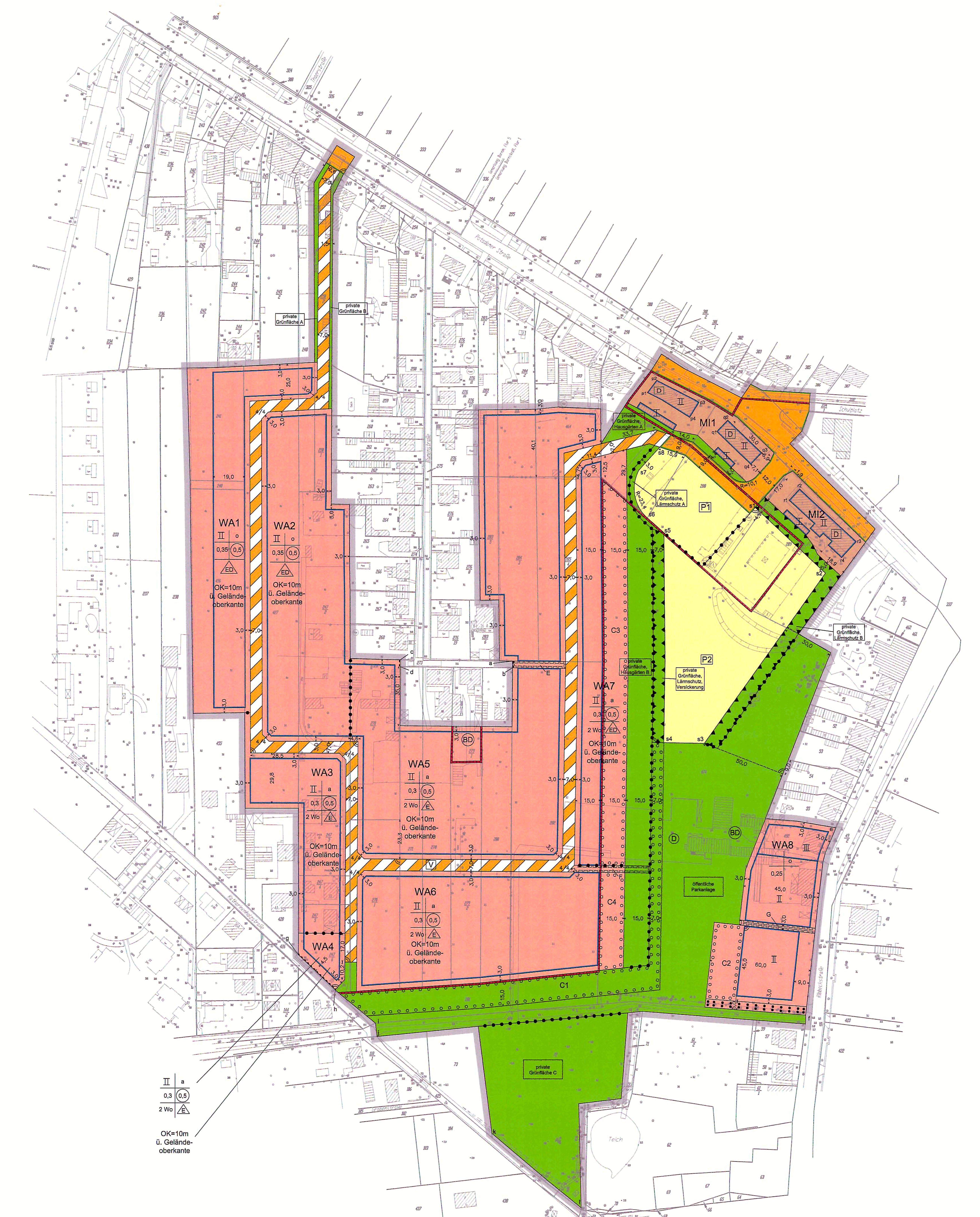
Potsdam, den 12.6.06 [signature]
Oberbürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan ist hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den 12.6.06 [signature]
Oberbürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.06.06 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 8 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von MDängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 21.7.06 [signature]
Oberbürgermeister



Plotdatum: 30.03.2006
Maßstab 1:1.000

0 10 20 50 100

N

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

1.1 In den Baugebieten sind Tankstellen nicht zulässig.

1.2 In den Mischgebieten sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 4 und 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten) sowie die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nur zulässig, sofern es sich nicht um Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jeglicher Art von Sexshows handelt. Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.

1.3 In der privaten Verkehrsfläche ist die Errichtung eines Gebäudes mit einer Grundfläche von maximal 100 m², einer Höhe von maximal 3,5m und folgenden Nutzungen zulässig:
Aufenthaltsräume für Betriebspersonal und Berufskraftfahrer, Läden im Sinne des § 3 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung, sofern sich dieses Gebäude außerhalb des Denkmalbereiches "Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft" befindet.

1.4 Innerhalb der Fläche P2 in der privaten Verkehrsfläche sind Stellplätze für andere Fahrzeuge als Pkw unzulässig.

2. Maß der Nutzung

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 8 ist bei Gebäuden mit maximal 2 zulässigen Vollgeschossen das zulässige 2. Vollgeschoss im Dachraum auszubilden.

2.2 In den Mischgebieten entspricht der Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksflächen der zulässigen Größe der baulichen Anlagen.

2.3 Als Bezug für die Geländehöhe in den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA7 wird festgesetzt: WA1 = 40,3m über NHN; WA2 = 39,8m über NHN; WA3 = 38,8m über NHN; WA4 = 37,6m über NHN; WA5 = 38,6m über NHN; WA6 und WA 7 = 37,6m über NHN

3. Bauweise

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA3 - WA7 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand. In den allgemeinen Wohngebieten WA3 - WA6 dürfen Baukörper eine Länge von 20,0 m und im allgemeinen Wohngebiet 7 eine Länge von 25,0 m nicht überschreiten.

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einfriedungen sind allgemein zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Gartenhäuser bis max. 24 m² im allgemeinen Wohngebiet WA1 mit Ausnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und Baugrenze (Vorgartenbereich) sowie für je 1 Stellplatz pro Baugrundstück im Vorgartenbereich im WA 7.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Die Flächen E, F und G sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

4.2 Zwischen den Punkten c und d sowie zwischen den Punkten g und h ist eine Grundstückszufahrt für das Grundstück Blumenstraße 15 bzw. für das Grundstück mit der Flurstücksnummer 247/6 ausnahmsweise zulässig, sofern keine Verbindung zwischen der Blumenstraße bzw. der Katharinenholzstraße und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entsteht.

4.3 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a und b, c und d, e und f, g und j sowie k und l ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

4.4 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

4.5 In der privaten Grünfläche A sind Grundstückszufahrten zulässig.

5. Grünfestsetzungen

5.1 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Lärmschutz A", "Lärmschutz B" und "Lärmschutz, Versickerung" sind wie folgt zu bepflanzen:
- In der privaten Grünfläche "Lärmschutz A" ist die festgesetzte Lärmschutzwand mit rankenden oder schlingenden Pflanzen vollständig zu begrünen. Pro laufenden Meter Wand sind mindestens 2 geeignete Pflanzen zu setzen. Innerhalb der Grünfläche sind mindestens 60 Sträucher zu pflanzen.
- In der privaten Grünfläche "Lärmschutz B" ist die festgesetzte Lärmschutzwand mit rankenden oder schlingenden Pflanzen vollständig zu begrünen. Pro laufenden Meter Wand sind mindestens 2 geeignete Pflanzen zu setzen. Zwischen der Lärmschutzwand und der angrenzenden öffentlichen Parkanlage, dem Grundstück Ribbeckstraße 25 und dem Mischgebiet 2 sind insgesamt mindestens 27 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm und 690 Sträucher zu pflanzen. Zur optischen Abschirmung des Parkplatzes sind davon 6 großkronige Bäume in Reihe, angrenzend an das MI 2 zu pflanzen.
- In der Grünfläche "Lärmschutz, Versickerung" ist die festgesetzte Lärmschutzwand mit rankenden oder schlingenden Pflanzen vollständig zu begrünen. Pro laufenden Meter Wand sind mindestens 2 geeignete Pflanzen zu setzen. Es ist eine mindestens 230 m² große Versickerungsmulde anzulegen. Innerhalb der Grünfläche sind mindestens 9 hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm sowie mindestens 250 Sträucher zu pflanzen. Bei der Umsetzung der Festsetzung, sind hinsichtlich der Bäume und Sträucher die unter 5.13 aufgeführten Sorten zu verwenden.

5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA7 ist pro angefangenen 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen. Zusätzlich sind auf den Baugrundstücken die gemäß der zulässigen Überbauung zuzüglich der zulässigen Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht bebaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und in der Art mit Sträuchern zu bepflanzen, dass: in den WA1 und WA2 auf mind. 10,5 % und in den WA 5, WA 6 und WA7 auf mind. 9 % dieser Flächen pro 1 m² ein Strauch gesetzt wird. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind vorhandene Bäume und Sträucher einzurechnen. Die Reduzierung der anzupflanzenden Bäume und Sträucher ist zulässig, wenn eine entsprechende Mehrpflanzung innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen "Hausgärten" erfolgt. Bei der Umsetzung der Festsetzung, sind die unter 5.13 aufgeführten Sorten zu verwenden.

5.3 Die private Verkehrsfläche ist durch Pflanzflächen zu gliedern. Insgesamt sind mindestens 2.500 m² Fläche zu bepflanzen, die mindestens 65 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm enthalten muss. Bei der Umsetzung der Festsetzung, sind die unter 5.13 aufgeführten Sorten zu verwenden.

5.4 In der privaten Grünfläche "Hausgärten" A sind 9 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm in Reihe zu pflanzen. In der privaten Grünfläche "Hausgärten" B ist pro angefangenen 200 m² Fläche mindestens 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen. Je Hausgartengrundstück sind mindestens 10 % der Fläche in der Art mit Sträuchern zu bepflanzen, dass pro 1 m² ein Strauch gesetzt wird. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind vorhandene Bäume und Sträucher einzurechnen. Die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme von Einfriedungen ist unzulässig. Einfriedungen sind nur als Drahtzaun zulässig. Bei der Umsetzung der Festsetzung, sind die unter 5.13 aufgeführten Sorten zu verwenden.

5.5 Die Flächen C2, C3 und C4 sind gärtnerisch anzulegen. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Gebäuden und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung ist unzulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen.

5.6 In der öffentlichen Parkanlage sind mindestens 15 hochstämmige Bäume und 250 m² Gebüsch mit 1 Strauch pro 1 m² anzupflanzen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Fläche C1.

5.7 In der öffentlichen Parkanlage ist eine Mulde mit mindestens 1.300 m² und maximal 1.800 m² Größe anzulegen. Die Anlage der Mulde hat in der Art zu erfolgen, dass die Voraussetzungen als Lebensraum für Amphibien entstehen. Die Einfriedung ist nur zulässig, wenn Sicherheitsaspekte dies erfordern, Amphibienbewegungen nicht behindert werden und eine Bepflanzung mit rankenden Gewächsen erfolgt.

5.8 Innerhalb der Fläche C1 in der öffentlichen Grünfläche ist ein Gehölzschutzstreifen mit großkronigen Laubbäumen in der Art anzulegen, dass pro angefangenen 230 m² Fläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum und mindestens 1.500 Sträucher gesetzt werden. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind vorhandene Bäume einzurechnen. Die Anlage von Geh- und Radwegen sowie einer Feuerwehrzufahrt ist zulässig.

5.9 In der privaten Verkehrsfläche ist eine Befestigung von Stellplätzen für Pkw und in den Baugebieten ist eine Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten auf den Grundstücken nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

5.10 Das in der privaten Verkehrsfläche anfallende Regenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen. Die Ableitung von Regenwasser in die Kanalisation ist ausnahmsweise zulässig.

5.11 Die Einfriedung der privaten Grünfläche C ist nur als gespannter Draht an senkrecht stehenden Holz- oder Metallstreben zulässig. Einfriedungen mit anderen Materialien sind unzulässig.

5.12 Die private Grünfläche A ist auf einer Länge von insgesamt 100 m, die private Grünfläche B ist auf einer Länge von insgesamt 135 m mit immergrünen Hecken zu bepflanzen. Die Mindesthöhe der Hecken beträgt jeweils 1,5 m.

5.13 Bei der Realisierung der Bepflanzungen der textlichen Festsetzungen Nr. 5.1, 5.2, 5.3 und 5.4 sind die folgenden Sorten zu verwenden:
Textliche Festsetzung Nr. 5.1:
Bäume:
Acer campestre (Feld-Ahorn) — Prunus avium (Vogelkirsche)
Carpinus betulus (Hainbuche) — Quercus petaea (Traubeneiche)

Sträucher:
Corylus avellana (Haselnuss) — Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) — Crataegus laevigata (Weißdorn) — Salix caprea (Salweide)

Textliche Festsetzungen Nr. 5.2 und 5.4:
Obstbäume, alte Sorten, Hochstämme:
Malus domestica (Kulturapfel) — Prunus domestica (Pflaume) — Prunus avium-kultivare (Süßkirsche)
Prunus cerasifera (Kirschpflaume) — Prunus cerasus (Sauerkirsche) — Pyrus communis (Kultur-Birne)

Laubbäume:
Sorbus aria (Mehlbeere) — Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere) — Sorbus aucuparia (gemeine Eberesche, Vogelbeere)
Carpinus betulus (Hainbuche) — Quercus robur (Stiel-Eiche) — Betula pendula (Sand-Birke)

Sträucher:
Corylus avellana (Haselnuss) — Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) — Crataegus laevigata und Crataegus monogyna (Weißdorn)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) — Ligustrum vulgare (Liguster) — Rosa canina (Hundsrose)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn) — Salix caprea (Salweide) — Taxus baccata (Eibe)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) — Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)

Textliche Festsetzung Nr. 5.3:
Sorbus aria (Mehlbeere) — Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere) — Sorbus aucuparia (gemeine Eberesche, Vogelbeere)
Carpinus betulus (Hainbuche) — Quercus robur (Stiel-Eiche) — Betula pendula (Sand-Birke)

Sträucher:
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) — Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) — Rosa canina (Hundsrose)
Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne) — Berberis vulgaris (Berberitze) — Philadelphus coronarius (Bauernjasmin, Europäischer Pfeifenstrauch)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) — Symphoricarpos albus laevigatus (Gemeine Schneebeere)

6. Immissionsschutz

6.1 Zum Schutz vor Lärm werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:
- entlang der Linie s1-s2-s3 ist innerhalb der privaten Grünfläche eine mindestens 2 m hohe Lärmschutzwand zu errichten,
- entlang der Linie s4-s5 ist innerhalb der privaten Grünfläche eine mindestens 2 m hohe Lärmschutzwand zu errichten,
- entlang der Linie s5-s6-s7-s8 ist innerhalb der privaten Grünfläche eine mindestens 3 m hohe Kombination aus Lärmschutzwall und -wand zu errichten, bei der die sichtbaren Wandteile maximal 2 m hoch sind.
Die Durchführung von anderen Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung, z.B. die Errichtung von Lärmschutzwällen, ist zulässig.

6.2 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile von Gebäudeteilen, die dem Wohnen dienen, einschließlich der Fenster, die folgenden bewerteten Luftschalldämmmaße (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe September 1989) aufweisen:
50 dB(A) entlang der Linien zwischen den Punkten p2 - p3, q2 - q3, r2 - r3;
45 dB(A) entlang der Linien zwischen den Punkten p1 - p2, p3 - p4, q1 - q2, q3 - q4, r1 - r2, r3 - r4.
Zusätzlich müssen entlang dieser Linien Aufenthaltsräume von Wohnungen entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erhalten.

7. Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §81 Abs.1 Nr.1 und Abs.9 BbgBO)

7.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA7 sind Dächer als traufständige Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° auszubilden. Der Dachüberstand an der Traufkante darf maximal 0,80 m und der Ortgang 0,10 m betragen. Für die Eindeckung sind nichtglänzende rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Dachziegel zu verwenden.

7.2 Die Gesamtlänge von Dachgauben, Dacherkern und Zwerchgiebeln jeder Gebäudeseite darf maximal die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Trapezgauben sind unzulässig.

7.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA7 sind in den Gebäuden Glasbänder auf dem First und Dachflächenfenster in einer Ebene zulässig.

7.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA7 sind in den Gebäuden Fenster als aufrecht stehende Rechtecke auszubilden. Die Untergliederung der Fensterflächen durch Kämpfer und Sprossen ist zulässig, sofern sie glasteilend sind. Nicht glasteilende Kämpfer und Sprossen sind unzulässig. Die Fenster des 2. Vollgeschosses dürfen nicht breiter sein als die Fenster im 1. Vollgeschoss. Dies gilt auch, wenn das 2. Vollgeschoss ein Dachgeschoss ist. Zulässig sind Fensterbänder unter der Traufkante.

7.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA7 sind für die farbige Gestaltung der Fassaden ausschließlich helle gedeckte Erdfarbtöne zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 sind bei Verblendern gelbe, weiße und rote Farbtöne und in den allgemeinen Wohngebieten WA5 - WA7 ausschließlich gelbe und rote Farbtöne zulässig.

7.6 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA7 ist bei den Gebäuden die Oberkante des Fußbodens im 1. Vollgeschoss maximal 0,5m über der festgesetzten Geländeoberkante zulässig.

7.7 Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA7 sind Garagen ausschließlich mit einem Flachdach zulässig und müssen mit dem Fassadenmaterial und der Farbe den Wohngebäuden entsprechen.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Teile des Geltungsbereiches (Teilflächen der allgemeinen Wohngebiete WA6 und WA7 sowie das allgemeine Wohngebiet WA8 und die Mischgebiete MI 1 und MI 2 in ihrer Gesamtheit, Teile der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen) sind Bestandteil des Denkmalbereiches "Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft" (eingetragen in die Liste des Kulturerbes der Welt der UNESCO).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bodendenkmale gemäß BbgDSchG. Auf dem Grundstück Blumenstraße 13 befindet sich der Fundplatz 3 mit der Bodendenkmalnummer 2218 und westlich angrenzend an die Grundstücke Ribbeckstraße 30 und 31 befindet sich der Fundplatz 1 mit der Bodendenkmalnummer 2216.

Der Geltungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wildpark.

Hinweise

Für Teile des Geltungsbereiches gilt die Erhaltungssatzung "Dorf Bornstedt".

Bei der Realisierung der Bepflanzungen der textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 (für schlingende und rankende Pflanzen), 5.6, 5.7 und 5.8 wird die Verwendung der in der Begründung als Anlage enthaltenen Pflanzlisten empfohlen.

Zeichenerklärung

Art der Nutzung
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Parkanlage
- private Grünflächen mit Zweckbestimmung: Hausgärten, Lärmschutz

Maß der baulichen Nutzung
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,35 — Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß
- (0,5) — Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstmaß
- OK=10m — zulässige Oberkante baulicher Anlagen über der festgesetzten Geländeoberkante

Bauweise
- Baugrenze
- o — offene Bauweise
- E / ED — zulässige Hausformen (Einzelhaus / Einzel- und Doppelhäuser)

Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie öffentliche Straßenverkehrsfläche
- P — private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Parkplatz
- V — öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Nachrichtliche Übernahmen
- D — Baudenkmal
- (D) — Denkmalschutzbereich
- (BD) / (BD) — Bodendenkmalbereich mit Flächensignatur / ohne Flächensignatur

Sonstige Festsetzungen
- 2 Wo — höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Bereich ohne Einfahrt
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Zeichenerklärung
Linien
- Gemarkungsgrenze
- bestehende Flurstücksgrenze

Topographie
- Böschung
- Mauerpfeiler / Mauer
- Zaun
- topographischer Bestand (Bordkante u.ä.)
- vorh. Bäume (Laubbaum, Nadelbaum, Obstbaum; Krone unmaßstäblich) U = Umfang
- Flurstücksnummer 285/4
- Höhenpunkte 31,5
- Hausnummer 14
- Geschoßanzahl II
- vorh. Bebauung (Wohngebäude)
- vorh. Bebauung (Wirtschaftsgebäude)

Rechtsgrundlagen

§ 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S.1818) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58)

Brandenburgische Bauordnung BbgBO in der Neufassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I Nr. 12, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Dezember 2005 (GVBl. I, S. 267)

Geltungsbereich

Bebauungsplan 34-1 für das Grundstück Potsdamer Straße 185, Teilflächen des unbebauten Geländes westlich der bebauten Grundstücke Blumenstraße 2 - 11a bis zum Grundstück Katharinenholzstraße 6, das Grundstück Blumenstraße 15 sowie Teilflächen der Grundstücke Blumenstraße 12, 13 und 14, die Grundstücke Katharinenholzstraße 3a, 3b, 3c,3d und 3e sowie das südlich davon gelegene Flurstück 247/6, das nicht bebaute Gelände östlich der bebauten Grundstücke Blumenstraße 16a, 17 - 19, südlich der Potsdamer Straße, westlich der Ribbeckstraße einschließlich dem Weg zum Teufelsgraben sowie dem Flurstück 72 zwischen dem Weg zum Teufelsgraben und der Katharinenholzstraße, die Grundstücke Potsdamer Straße 194, 195 und 196 ("Kossätenhäuser") und das Grundstück Ribbeckstraße 31 in der Landeshauptstadt Potsdam, Ortsteil Bornstedt.

Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan 34-1
Ribbeckstraße - Blumenstraße