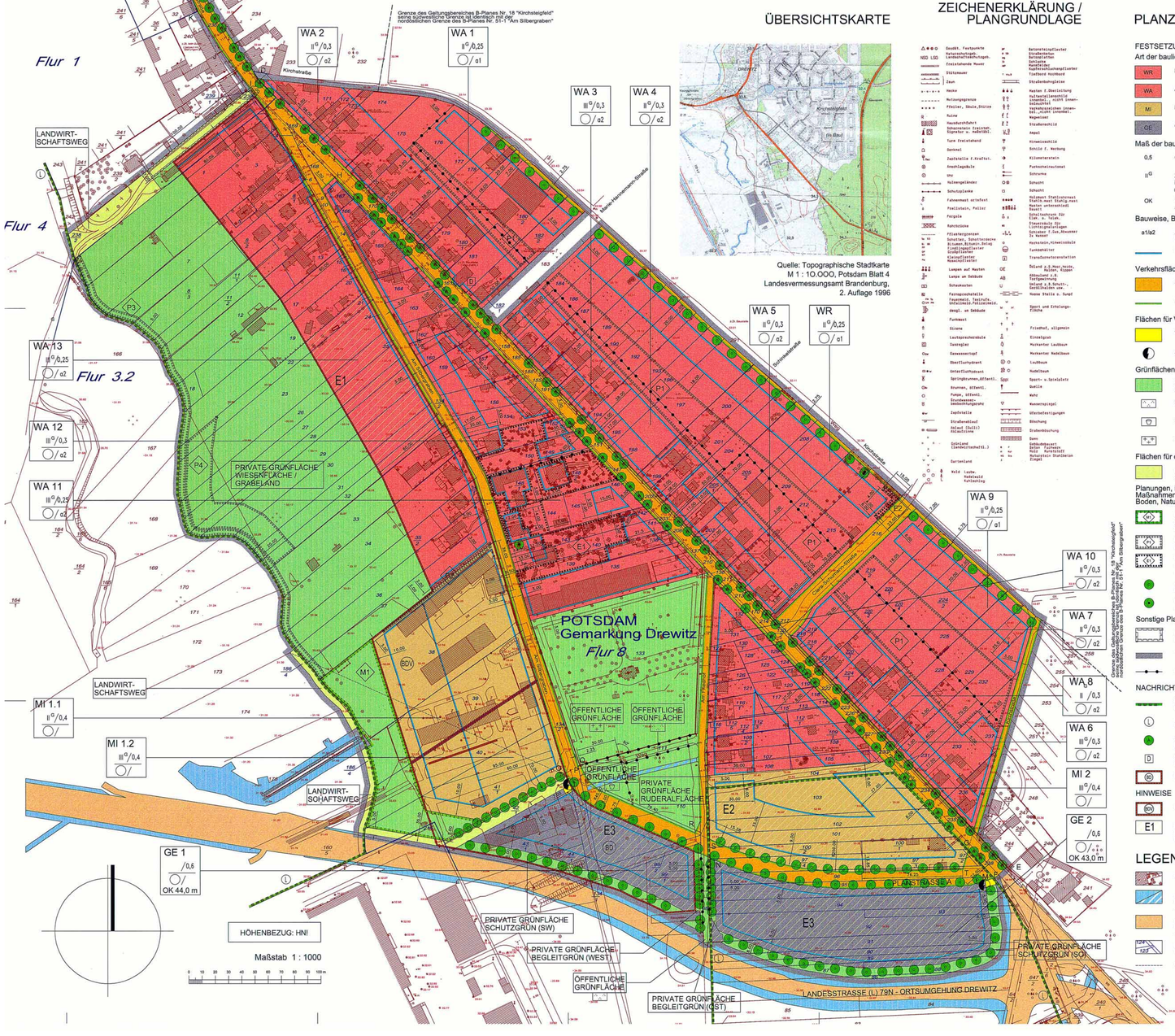
TEIL A: PLANZEICHNUNG (M 1 : 1000)

erstellt von STEFFEN PFROGNER Stadtplaner Architekten



ÜBERSICHTSKARTE

Quelle: Topographische Stadtkarte
M 1 : 10.000, Potsdam Blatt 4
Landesvermessungsamt Brandenburg,
2. Auflage 1996

ZEICHENERKLÄRUNG / PLANGRUNDLAGE

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- WR — Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,5 — GRZ - Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- II^G — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 31 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- OK — Höhe der baulichen Anlagen in Metern über HN als Höchstmaß - Oberkante (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a1/a2 — Abweichende Bauweise (nähere Bestimmung in textlicher Festsetzung)
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche bzw. private Grünflächen Zweckbestimmung in Planzeichnung festgesetzt
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Zweckbestimmung: Friedhof

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft Zweckbestimmung in Planzeichnung festgesetzt

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) — Die Lage der anzupflanzenden Bäume hat Symbolcharakter, sie wird im textl. Festsetzungen bestimmt!
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Landschaftsschutzgebiet "Nuthetal-Beelitzer Sander" Verordnung vom 10.02.1999
- Straßenbaum als Teil einer geschützten Allee gemäß § 31 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG)
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen "Ehemaliges Chausseehaus" (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Bodendenkmal Drewitz 5/11 "Fundstelle der Steinzeit und Bronzezeit" (§ 9 Abs. 6 BauGB)

HINWEISE

- Bodendenkmalverdachtsfläche als Hinweis übernommen
- E1 — E1 - Darstellung der Eingriffsfläche gemäß textl. Festsetzung Nr. 19
- E2 - Darstellung der Eingriffsfläche gemäß textl. Festsetzung Nr. 22
- E3 - Darstellung der Eingriffsfläche gemäß textl. Festsetzung Nr. 20

LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE

- Vermessung von November 1998
- nachrichtl. Übernahme des Planfeststellungsbeschlusses 50.9 7173/79.2 Neubau der Landesstraße (L) 79n, Ortsumgehung Drewitz - dauerhaft beanspruchte Flächen - (außerhalb / innerhalb)
- nachrichtl. Übernahme des Planfeststellungsbeschlusses 50.9 7173/79.2 Neubau der Landesstraße (L) 79n, Ortsumgehung Drewitz - Straßenverkehrsfläche der Landesstraße (L) 79n -
- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern aus Vermessung 1997 und Ergänzung August 2000 und 25.04.2002
- Bemassungshilfslinie

TEIL B: TEXT

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. Im reinen Wohngebiet (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes / Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltungen / Gartenbaubetriebe / Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 9 sind die allgemein zulässigen, der Versorgung dienenden Läden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO*

4. Im allgemeinen Wohngebiet WA 9 sind zusätzlich zur Festsetzung Nr. 2 die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes / sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

5. In den Mischgebieten (MI) ist die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 der Baunutzungsverordnung genannte Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

6. In den Mischgebieten (MI) ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO

7. In den Gewerbegebieten (GE) sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung (Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind / Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke / Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

8. In den Gewerbegebieten (GE) sind folgende, der Abstandserlasse des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06. Juni 1996 entnommene Betriebsarten der im Gewerbegebiet allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen nicht zulässig:

Abstands klasse	Abstand zwischen emittierenden Anlagen Industrie-, gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben sowie Anlagen sonstiger allgemeinen Art. Mischgebiete und Kleinsiedlungsgebiete ausgenommen	laufende Nummer der Betriebsart aus der Abstandsliste
I	1500 m	1 bis 6
II	1000 m	7 bis 22
III	700 m	23 bis 39
IV	500 m	40 bis 82a
V	300 m	83 bis 146a
VI	200 m	146 bis 178

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

9. In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise "a1" sind nur Gebäude mit seitlichen Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 15,0 m zulässig. Die Grundstücksflächen dürfen durch Wintergärten, Balkone, Loggien sowie überdachte Terrassen und Eingänge überschritten werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 4 BauNVO

10. In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise "a2" sind nur Gebäude mit einer Länge von höchstens 18,0 m zulässig. Diese Gebäudeteilen dürfen durch Wintergärten, Balkone, Loggien sowie überdachte Terrassen und Eingänge überschritten werden. Die Errichtung von Hausgruppen ist unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 4 BauNVO

11. Im allgemeinen Wohngebiet WA 10 sind an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze gebaute Gebäude mit einer gemeinsamen straßenseitigen Gebäudekante von über 15,0 m nur im Versatz in einer Gebäudetiefe von mindestens 3,0 m zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 und § 23 Abs. 5 BauNVO

12. Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangsüberdachungen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien bis 1,5 m zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO*

13. Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig. Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind auf den parallel zur Grenze des räumlichen Geltungsbereichs festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet GE 1 in einer Tiefe von 6,0 m und im Gewerbegebiet GE 2 in einer Tiefe von 5,0 m unzulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO*

Flächen für Stellplätze

14. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

Höchst zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

15. In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind in Wohngebäuden höchstens vier Wohnungen zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

16. In den Baugebieten sowie in den öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine Bebauung mit Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungsarten wie Betonsteinflächen, Fugenpflaster, Asphaltdecken und Betonunterbau sind unzulässig. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn aus anderen Gesetzbestimmungen/anderen eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Wegen, Zufahrten und anderen flächenhaften Befestigungen erforderlich wird.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

17. Die im reinen Wohngebiet (WR) sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 9 gelegenen Flächen sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind
- je angefangene 100 m² zulässige Grundfläche ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm zu pflanzen,
- die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "P1" als Streuobstwiesen anzulegen. Je angefangene 200 m² Pflanzfläche ist ein hochstämmiger Cultivar der Gattungen Prunus (Birne), Malus (Apfel), Prunus (Kirsche, Pflaume, Pfirsich, Mandel) oder Sorbus (z.B. Mehlbeere, Eberesche und wilde Vogelbeere) anzupflanzen,
- parallel zur Knotenstraße in 3,0 m Entfernung zur Straßenbegrenzungslinie insgesamt 34 hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm der Gattungen Prunus cultivare (Kirsche, Pflaume, Pfirsich, Mandel), Pyrus cultivare (Birne), Sorbus cultivare (z.B. Mehlbeere, Eberesche und wilde Vogelbeere) in einer in der Planzeichnung festgesetzten Lage als Baumreihe anzupflanzen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

18. Die im allgemeinen Wohngebiet WA 10 gelegenen Flächen der Flurstücke 105 und 108 der Flur 8 sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich ist je angefangene 100 m² zulässige Grundfläche ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

19. Die im allgemeinen Wohngebiet WA 13 gelegenen Flächen der Flurstücke 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31 und 32 der Flur 8 sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "P4" des jeweiligen Grundstückes je angefangene 7,5 m Baugrundstücksbreite ein hochstämmiger Cultivar der Gattungen Pyrus (Birne), Malus (Apfel), Prunus (Kirsche, Pflaume, Pfirsich, Mandel), Sorbus (z.B. Mehlbeere, Eberesche und wilde Vogelbeere) oder der Baumsorten Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), Juglans regia (Walnuß) mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm anzupflanzen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

20. Die in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 gelegenen Flächen der Flurstücke 441, 87 bis 95, 97/6, 97/7, 99/1, 99/2, 110 und 134/2 der Flur 8 sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind
- je angefangene 150 m² zulässige Grundfläche ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm zu pflanzen,
- Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 5,0 m Länge je 2,0 lfd. m mit einer Rank- oder Kletterpflanze zu begrünen,
- mit Ausnahme der Flurstücke 43/1 und 100/1 der Flur 8 50 % der Dachfläche als extensiv begrüntes Dach auszubilden.

Zusätzlich werden als Sammelausgleichsmaßnahme folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Auf den privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Begleitgrün Ost / West" sind insgesamt 15 hochstämmige Kugelrobinien (Robinia pseudacacia 'Umbraculifera') mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm alleeartig anzupflanzen.
- Auf den privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Schutzgrün SW / SO" sind in einem Abstand von 5,0 m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes insgesamt 86 standortgerechte hochstämmige Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm als Baumreihe mit einem Abstand von 12,0 m untereinander anzupflanzen.

Hinweis: Den Verteilungsschlüssel regelt die Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß § 135c BauGB der Landeshauptstadt Potsdam vom 04.02.1998 (Kostensatzung). *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB*

21. Die in den Mischgebieten MI 1.1 und MI 1.2 gelegene Fläche des Flurstückes 41/1 der Flur 8 ist eine Fläche, auf der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind
- auf diesem Flurstück in einem Abstand von 2,0 m zum südöstlichen Abschnitt des Landwirtschaftsweges 12 hochstämmige Robdom (Crataegus lavigata 'Paul's Scarlet') mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm und in einem Abstand von 8,0 m untereinander als Baumreihe anzupflanzen,
- Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 5,0 m Länge je 2,0 lfd. m mit einer Rank- oder Kletterpflanze zu begrünen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB

22. Die in Mischgebiet MI 2 gelegenen Flächen der Flurstücke 96, 97/3, 97/4, 100/2, 101, 102, 103 und 104 der Flur 8 sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind
- je angefangene 100 m² zulässige Grundfläche ist ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm zu pflanzen,
- Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 5,0 m Länge je 2,0 lfd. m mit einer Rank- oder Kletterpflanze zu begrünen,
- 50 % der Dachfläche als extensiv begrünte Dach auszubilden.

Zusätzlich werden als Sammelausgleichsmaßnahme folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Auf dem Flurstück 104 der Flur 8 sind in einem Abstand von 3,0 m zur Grenze der Flurstücke 105 und 106 der Flur 8 13 hochstämmige Kirschpflaumen (Prunus cerasifera) zu pflanzen.
- Auf der Südseite der Planstraße A zwischen den Punkten M-N-O sind mindestens 25 standortgerechte, hochstämmige Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm als Baumreihe anzupflanzen.
- Im Abschnitt S-T der Planstraße A in einem Abstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie sind 16 standortgerechte hochstämmige Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm als Baumreihe zu pflanzen.

Hinweis: Den Verteilungsschlüssel regelt die Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß § 135c BauGB der Landeshauptstadt Potsdam vom 04.02.1998 (Kostensatzung). *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB*

23. Auf die für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "M1" ist eine naturnahe Wiese anzulegen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

24. Die Flächen für Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaftsweg" sind in einer Breite von 3,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

25. Gemäß der Festsetzung in der Planzeichnung sind die Flurstücke 238/2 und 239/1 der Flur 1 in einer Breite von 4,0 m mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstückes 239/2 der Flur 1 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Benutzer des Flurstückes 239/2 der Flur 1 zu belasten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Immissionsschutz

26. Mit Ausnahme von Türen und Toren sind Öffnungen von Kinder- und Schlafzimmern in Außenbauteilen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen:
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 6 und WA 12 bei Gebäudeteilen in einem Bereich bis zu 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Trebbiner Straße
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 9 und WA 7 bei Gebäudeteilen in einem Bereich bis zu 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Clara-Schumann-Straße
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 9 und im reinen Wohngebiet (WR) bei Gebäudeteilen mit nordöstlicher bis südöstlicher Orientierung
- im allgemeinen Wohngebiet WA 10 bei Gebäudeteilen mit nordöstlicher bis südöstlicher Orientierung
- im Mischgebiet MI 2 bei Gebäudeteilen mit nordöstlicher bis südlicher Orientierung
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

27. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräumen haben ein resultierendes Schalldämm-Maß von 40 dB zu gewährleisten:
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 6 und WA 12 bei Gebäudeteilen in einem Bereich bis zu 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Trebbiner Straße
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 bei Gebäudeteilen in einem Bereich bis zu 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Clara-Schumann-Str.
- in den Gewerbegebieten (GE)
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Anpflanzen von und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

28. Auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "P2" ist vollflächig eine freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

29. Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "P3" ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke der Gehölzarten Acer campestre (Feldahorn), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum opulus (Schneeball) in einer Dichte von 1 Pflanze je m² anzulegen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*

30. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "E1" sind die Altbestände zu erhalten.
Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "E2" sind die Eichen zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)

31. In den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einem nachgestellten "O" festgesetzt ist, muß das zulässig oberste Geschoss einer baulichen Anlage in einem Dachraum eingebaut und der Drempel nicht höher als 1,0 m sein.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

32. Dächer sind mit einer Neigung von mindestens 20° und höchstens 50° auszubilden. Ausgenommen von dieser Regelung sind:
- Mansardächer,
- begrünte Dächer von Gebäuden im Mischgebiet MI 2 und in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 und
- bauliche Anlagen mit Flachdach, die nach § 6 Abs. 10 der Brandenburgischen Bauordnung unmittelbar an den Nachbargrenzen und ohne Abstandsflächen zu diesen zulässig sind.

Satteldächer mit Krüppelwalm sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

33. In den reinen und in den allgemeinen Wohngebieten sind für Dachflächen nur Bedeckungen mit Ziegeln und Dachsteinen in roter bis rotbraunen Farbgebung sowie begrünte Dächer zulässig. Davon ausgenommen sind Dachflächen von Nebenanlagen, die im Sinne des § 14 BauNVO, von Garagen und überdachten Stellplätzen, von den in § 6 Abs. 7 der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteilen sowie die Dachflächen von Dachaufbauten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

NACHRICHTLICHE HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal (BD). Veränderungen und Maßnahmen an einem Bodendenkmal durch Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde und sind dokumentationspflichtig in Verwaltung des Verursachers (BbgDSchG). Wer Bodendenkmale entdeckt, muss dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB*

Die in der Fläche A-B-C-D-SS-E-F-G-H-I-J-K-L-A befindlichen Straßenbäume sind Teil einer geschützten Allee gemäß § 31 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatschG). *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB*

Der räumliche Geltungsbereich liegt vollständig in einem förmlich festgesetzten Wasserschutzgebiet der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Berghölz-Nehbrücke. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB*

Die im Planfeststellungsbeschluss 50.9 7173/79.2 zum Neubau der Landesstraße (L) 79n (Ortsumgehung Drewitz) festgelegten dauerhaft beanspruchten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nachrichtlich übernommen worden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB

KENNZEICHNUNG

Nach Mitteilung des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Brandenburg vom 16.04.2002 liegen die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Flächen nachfolgend aufgeführter Flurstücke der Gemarkung Drewitz in einem kampfmittelbelasteten Gebiet:
- Flur 3: 185/4 und 214
- Flur 8: 39, 40, 41/1, 42/1, 43/1, 44/1, 86 bis 134/1 sowie ab Höhe nördlicher Flurstücksgrenze des Flurstückes 133 in südlicher Richtung die Flurstücke 134/2 und 170.

Innerhalb des kampfmittelbelasteten Gebietes ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Bei der Planung von Bauvorhaben sind von den jeweiligen Bauherren / Bauausführenden Anträge zur Überprüfung einer konkreten Kampfmittelbelastung beim staatlichen Munitionsbergungsdienst zu stellen. Diese Anträge sind mindestens 3 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen einzureichen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB

HINWEIS

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Bodendenkmalverdachtsfläche (BDV). Veränderungen und Maßnahmen an einem Bodendenkmal durch Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde und sind dokumentationspflichtig in Verwaltung des Verursachers (BbgDSchG). Wer Bodendenkmale entdeckt, muss dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen.

LANDESHAUPTSTADT
POTSDAM

Bebauungsplan Nr. 51-1 "Am Silbergraben"

STAND: 01.10.2004

VERFAHRENSVERMERKE

1. KATASTERVERMERK
Die vorverwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 05.09.02 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.
Potsdam, den 04.02.2005 — Hersteller der Planunterlage

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 05.06.1996 die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 51 "Trebbiner Straße" gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 20.06.1996 im Amtsblatt für die Stadt Potsdam Nr. 5 ortsüblich bekannt gemacht.
Potsdam, den 13.12.05 — Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

3. BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 02.10.2002 die Teilung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Trebbiner Straße" in seinem räumlichen Geltungsbereich in die Bebauungspläne Nr. 51-1 "Am Silbergraben" und Nr. 51-2 "Südliche Trebbiner Straße" sowie die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 51-1 "Am Silbergraben" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 BauGB am 30.10.2002 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12 ortsüblich bekannt gemacht.
Potsdam, den 13.12.05 — Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 07.11.2002 bis 06.12.2002 stattgefunden.
Potsdam, den 13.12.05 — Leiterin des Bereiches Verbindliche Bauleitplanung

5. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 16.08.2004 bis zum 10.09.2004 stattgefunden.
Potsdam, den 13.12.05 — Leiterin des Bereiches Verbindliche Bauleitplanung

6. SATZUNGSBESCHLU