Textliche Festsetzungen

Die Zwischenüberschriften (kursiv) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

(1.) Art der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzung

(1.1) Ausschluss von Nutzung im allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

(1.2) Ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(1.3) Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Nr. 6 BauGB)

Im reinen Wohngebiet ist je Wohngebäude mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 200 m^2 höchstens eine Wohneinheit zulässig.
Im reinen Wohngebiet sind je Wohngebäude mit einer zulässigen Grundfläche von 200 m^2 bis unter 350 m^2 höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

(1.4) Baubeschränkungen in Kleingärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz 24 m^2 nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, kann zugelassen werden.

(2.) Maß der baulichen Nutzung

(2.1) Bestimmung der zulässigen Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)

Soweit keine Grundfläche oder Grundflächenzahl festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, zuzüglich der möglichen Überschreitung gemäß textlicher Festsetzung 2.2.

(2.2) Mögliche Überschreitungen der zulässigen Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundfläche bzw. die festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.

(3.) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(3.1) Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den Teilen des reinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WR 1 oder WR 2 sind oberirdische Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

(3.2) Unterirdisches Überschreiten von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragen und Schwimmbecken kann bis zu einer Tiefe von 18,0 m ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die betreffenden Bauteile vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen oder wenn in Hanglagen die Höhendifferenz zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und den aus der natürlichen Geländeoberfläche herausragenden Bauteile durch begrünte Aufschüttungen ausgeglichen wird.
Ausnahmsweise können vollständig unterirdische Tiefgaragen und Schwimmbecken außerhalb der gemäß Satz 1 dieser Festsetzung geltenden Begrenzungen für Tiefgaragen und Schwimmbecken zugelassen werden, wenn das jeweilige Grundstück bereits innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bebaut ist.

(4.) Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(4.1) Öffentliche Fußwegeverbindungen

Die Flächen G1 und G2 sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Eine Bepflanzung der Flächen ist zulässig, soweit die Führung eines Weges auf einer Breite von 3,0 m gewährleistet ist.

(4.2) Geh- und Fahrrecht zur Erschließung der Grundstücke Höhenstraße 5 und 6

Die Fläche F1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Höhenstraße 5 und 6 zu belasten.

(4.3) Geh- und Fahrrecht zur Erschließung der Flurstücke 575/1 und 575/2

Die Fläche F2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 575/1 und 575/2 zu belasten.

(5.) Grünfestsetzungen

(5.1) Erhalt ortsbildwirksamer Vegetation (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Auf den Baugrundstücken Höhenstraße 1 bis 7 sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu erhalten.

(5.2) Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Bei Abgang von Bäumen, für die der Plan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

(5.3) Baumpflanzungen in Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In der Bertinistraße sind insgesamt 15 Straßenbäume gemäß Gehölzliste Nr. 1 mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in jeweils mindestens 4,0 m^2 großen unversiegelten Baumscheiben zu pflanzen.
Im Bertiniweg sind insgesamt 3 Straßenbäume gemäß Gehölzliste Nr. 1 mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in jeweils mindestens 4,0 m^2 großen unversiegelten Baumscheiben zu pflanzen.
Die Gehölzliste Nr. 1 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

(5.4) Baumpflanzungen auf Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In den Teilen des reinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WR 1, WR 2 oder WR 3 ist auf den Baugrundstücken je angefangene 300 m^2 Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß Gehölzliste Nr. 2 mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
Die Gehölzliste Nr. 2 ist Bestandteil des Bebauungsplans.
Bei der Ermittlung der Zahl der gemäß Satz 1 und Satz 2 zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

(5.5) Rahmenbegrünung von Stellplatzanlagen und von Standflächen für Müllbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 3 Kraftfahrzeuge sind an ihren Außenkanten mit Ausnahme von Zufahrten und Wegen mit mindestens 1,4 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen zu versehen.
Standflächen für Müllbehälter außerhalb von Gebäuden sind straßenseitig und zu mindestens einer daran anschließenden Seite mit mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen oder gleich hohen, mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten zu versehen.

(5.6) Tiefgaragenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Tiefgaragen- und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungsmauern von Gebäuden sind mit einer Erdschicht von mindestens 30 cm zu überdecken und zu begrünen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Wintergärten, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Wege überdeckt werden.

(5.7) Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 1 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sowie in den öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(6.) Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

(6.1) Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses als Dachgeschoss

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung "G1" ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Die Dachneigung des obersten zulässigen Vollgeschosses darf 30 Grad nicht unterschreiten und 45 Grad nicht überschreiten.

(6.2) Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses als Staffelgeschoss

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung "G2" ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Ein Staffelgeschoss gemäß Satz 1 dieser Festsetzung ist ein Vollgeschoss, dessen Geschossfläche zwei Drittel der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet.

(6.3) Dachneigungen

In den Teilen des reinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WR 1 darf die Dachneigung der Wohngebäude 15 Grad nicht überschreiten.
In den Teilen des reinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WR 2 oder WR 3 darf die Dachneigung der Wohngebäude 25 Grad nicht überschreiten.

(6.4) Einfriedungen

An den Grundstücksgrenzen (straßenseitig, seitlich und rückwärtig) sind als Einfriedungen nur zulässig:

- durchsehbare Metall- und Drahtzäune, straßenseitig nur aus Metall,
- Mauern nur als Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,4 m.

Anstelle von Einfriedungen baulicher Art können ausnahmsweise auch Hecken bis zu einer Höhe von 1,4 m zugelassen werden.
Die Höhe der Zäune darf an den östlichen Grenzen der Grundstücke Bertinistraße 1 bis 5 1,35 m, an allen anderen Grundstücksgrenzen im Geltungsbereich 1,6 m nicht überschreiten.

(6.5) Ausschluss von Einfriedungen und Sichtschutzpflanzungen

Innerhalb der privaten Parkanlage Bertinistraße 3-5 sind Einfriedungen, ausgenommen an den äußeren Grenzen der Parkanlage, unzulässig.
Auf dem Baugrundstück Bertinistraße 1-2 sind Einfriedungen, ausgenommen an den äußeren Grenzen des Baugebietes, unzulässig.
In dem Teil des reinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WR 1 und in der privaten Parkanlage Bertinistraße 6-9 sind Einfriedungen, ausgenommen an den äußeren Grenzen des durch die genannten Grundstücke gebildeten Gebietes, unzulässig.
Auf den in Satz 1 bis 3 dieser Festsetzung genannten Grundstücken sind Hecken, heckenartig geschlossene Bepflanzungen und bauliche Sichtschutzvorkehrungen mit einer Länge von jeweils über 6,0 m und einer Höhe über 1,4 m unzulässig.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Geschützte Alleen

Die Alleen in der Höhenstraße und in der privaten Parkanlage Bertiniststraße 3-5 sind gemäß § 31 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes geschützte Alleen.

Hinweis

Bodendenkmale und zu erwartenden archäologische Funde

Für die Flurstücke 524/2, 530, 532/4, 533, 535/1, 535/2, 542/1, 542/3, 576/2, 579, 580/2, 582/1, 789, bis 793, 890 und 892 aus Flur 1 der Gemarkung Potsdam besteht aufgrund von Einzelfunden im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Fundplatz Potsdam Nr. 35) und auf angrenzenden Flächen (Fundplätze Potsdam Nr. 56 und 57), die nach § 7 Abs. 1 bis 3 und § 9 BbgDSchG zu erhalten sind, der begründete Verdacht, dass dort weitere Bodendenkmale im Boden verborgen sind.

Gehölzliste Nr. 1

Acer platanoides - Spitzahorn
Aesculus hippocastanum 'Baumannii' - gefüllt blühende Rosskastanie
Ailanthus altissima - Götterbaum
Fraxinus excelsior - Esche
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Tilia tomentosa - Silberlinde
Ulmus Hybride 'Dodoens' - Hybrid-Ulme

Gehölzliste Nr. 2

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Aesculus hippocastanum - Rosskastanie
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Weiß-/Rotdorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Malus spec. - Apfel
Populus tremula - Zitterpappel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus spec. - Kirsche/Pflaume
Prunus spinosa - Schlehe
Pyrus spec. - Birne
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silberweide
Salix aurita - Öhrchenweide
Salix cineria - Grauweide
Salix purpurea - Purpurweide
Salix viminalis - Korbweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus Hybride 'Dodoens' - Hybrid-Ulme

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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den 24.11.2005
Hersteller der Planunterlage

2. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat ihrer Sitzung am 07.06.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 22. Juni 1995 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 6/95 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den 01.12.2005
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele hat in der Zeit vom 07.04.2003 bis einschließlich 30.04.2003 stattgefunden.

Potsdam, den 24.11.2005
Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB an der Planung beteiligt.

Potsdam, den 24.11.2005
Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung

5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 02.06.2004 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 01.07.2004 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 14/2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den 01.12.2005
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

6. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 18.08.2004 bis einschließlich 20.09.2004 stattgefunden.

Potsdam, den 24.11.2005
Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung

7. Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Abwägung der vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger der öffentlichen Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Potsdam, den 30.11.2005
Leiter des Fachbereichs Stadtplanung und Bauordnung

8. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 31.08.05 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Potsdam, den 7.12.05
Oberbürgermeister

9. Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den 7.12.05
Oberbürgermeister

10. 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 28.12.2005 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 16 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 6.2.06
Oberbürgermeister

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- WR – Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf

- Kindertagesstätte

Maß der baulichen Nutzung und Gestaltungsbindungen

- GR 2.000 m² – Grundfläche (§ 19 BauNVO)
- OK 50m – Oberkante Gebäude in m ü. NHN als Höchstmaß
- GRZ 0,2 – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GFZ 0,3 – Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- (G) – Gestaltungsbindung für das oberste zulässige Vollgeschoss gemäß textlicher Festsetzung

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- E – Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- P – Öffentliche Parkfläche
- G / F – Mit einem Gehrecht/Fahrrecht gemäß textlicher Festsetzung zu belastende Fläche
- V – Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen, Naturschutz und Landschaftspflege

- Öffentliche Grünfläche
- Fläche mit Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Öffentliche Parkanlage
- Erhaltungsbindung für Einzelbäume
- Private Parkanlage
- Private Erholungsgärten

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder unterschiedlicher Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Nachrichtliche Übernahmen

- D – Baudenkmal
- (D) – Gartendenkmal

Sonstige Planzeichen

- < 12,0 > – Vermaßung (in m)
- Bezugslinie für die Vermaßung

Planunterlage

- Bewohnte und bewohnbare Gebäude, einschließlich Bürogebäude
- Produktions-, Lagerbauten, Garagen
- Flurstücksgrenze
- 521/10 – Flurstücksnummer
- 2 – Grundstücksnummer
- Gelände-, Straßenhöhe in m über NHN
- Mauer
- Zaun
- Böschung
- Mischwald, Laubwald
- Grünfläche
- Gebüschfläche
- Hecke
- Laubbaum
- Nadelbaum
- Laterne
- Schaltschrank
- Einsteigeschacht
- Schachtabdeckung, eckig

ÖbVI Manfred Schehl (Potsdam) – Bestandsaufnahme: 1995–1996, Höhensystem DHHN 92 (NHN): August 1997, Ergänzungsmessung nach Angaben des Stadtplanungsamtes im Januar 2001 und Abgleich mit dem allgemeinen Liegenschaftskataster Januar 2005

Lagebezugssystem: ETRS 89

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 zugrunde.

Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan Nr. 60

"Bertinistraße"

Maßstab 1:1.000

März 2005