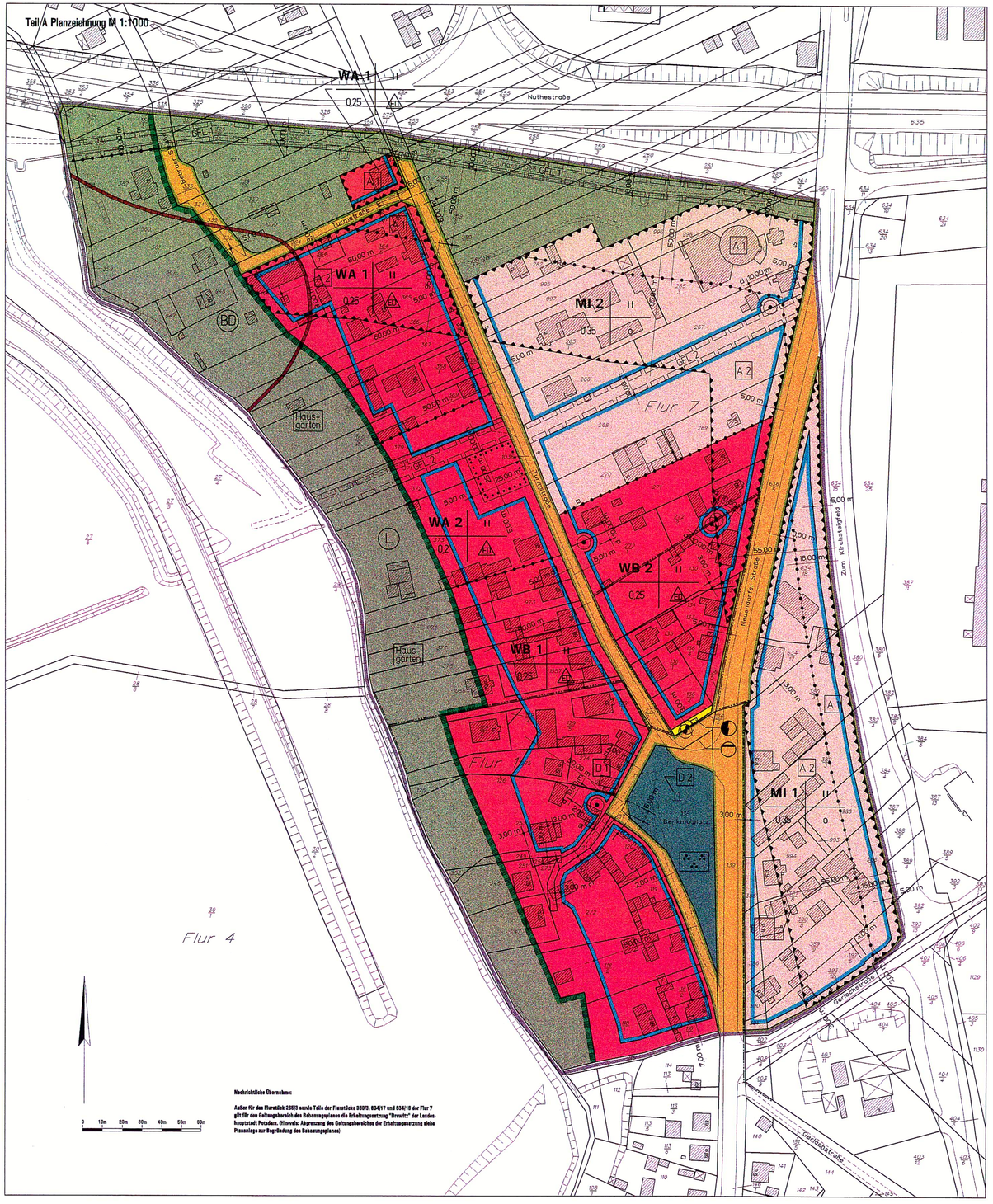
Teil A Planzeichnung M 1:1000



Nachrichtliche Übernahme:

Außer für das Flurstück 285/3 sowie Teile der Flurstücke 380/3, 834/17 und 834/18 der Flur 7 gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Erhaltungssetzung "Drewitz" der Landeshauptstadt Potsdam. (Hinweis: Abgrenzung des Geltungsbereiches der Erhaltungssetzung siehe Planzeichnung zur Begründung des Bebauungsplanes)

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WB – Besondere Wohngebiete (§ 4 a BauNVO)
- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,25 – Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o – offene Bauweise
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:
- Elektrizität
- Abwasser

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Hausgärten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B.: § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- GFL 1 – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)
- A1 A2 – Kennzeichnung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in den Baugebieten gemäß Textfestsetzungen 1.1.2., 1.2.3. und 1.3.3.
- 100 m – Maßangaben zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- L – Landschaftsschutzgebiet "Nuthetal - Beelitzer Sander"
- Umgrenzung von Flächen, die dem Bodendenkmalschutz unterliegen
- BD – Bodendenkmal "Drewitz Nr.10, Fundplatz der Steitzzeit"
- D – Einzelmaßgen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- D 1 – Neuendorfer Straße 55 - Kleinbauernhof; Wohnhaus mit Stall
- D 2 – Denkmal für die Gefallenen aus dem 1. Weltkrieg

Eintragungen ohne Normencharakter

- 85 – vorhandener Gebäudebestand mit Eintragung der Hausnummern
- vorhandene bauliche Anlagen
- Flurstücksgrenze
- 111/1 – Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Flur 4 – Flurnummer
- Nordpfeil
- Bützmeter
- befestigte Flächen im Bestand
- Böschungen im Bestand
- Standort Denkmal

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung, Gliederung der Baugebiete und Nutzungsbeschränkungen

1.1. Allgemeine Wohngebiete

1.1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind innerhalb des Abstandsbereiches "A 1" - im Bereich einer Tiefe bis zu 50 m parallel zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches (Nuthestraße) - Wohnnutzungen nicht zulässig.
Innerhalb des Abstandsbereiches "A 2" - im Bereich einer Tiefe ab 50 m bis zu 85 m parallel zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches (Nuthestraße) - ist im Wohngebäuden als resultierendes Schalldämmmaß der Außenhülle von 40 dB zu gewährleisten. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 24 BauGB, § 1 und § 4 BauNVO)

1.2. Besondere Wohngebiete

1.2.1. In den Besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 2 sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.

1.2.2. Im Besonderen Wohngebiet WB 1 sind in den straßenbegleitenden Gebäuden der Hauptnutzung - entlang der Turmstraße und der Neuendorfer Straße - oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

1.2.3. Im Besonderen Wohngebiet WB 2 ist innerhalb des Abstandsbereiches "A 2" - im Bereich einer Tiefe ab 18 m bis zu 50 m parallel zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches (Straße zum Kirchsteigfeld) - im Wohngebäuden als resultierendes Schalldämmmaß der Außenhülle von 40 dB zu gewährleisten. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 24 BauGB, § 1 und § 6 BauNVO)

1.3. Mischgebiete

1.3.1. Im Mischgebiet MI 1 sind Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

1.3.2. Im Mischgebiet MI 2 sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.

1.3.3. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind innerhalb des Abstandsbereiches "A 1" - im Bereich einer Tiefe bis zu 50 m parallel zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches (Nuthestraße) bzw. einer Tiefe bis zu 18 m parallel zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches (Straße zum Kirchsteigfeld) - Wohnnutzungen nicht zulässig.
Innerhalb des Abstandsbereiches "A 2" - im Bereich einer Tiefe ab 50 m bis zu 85 m parallel zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches (Nuthestraße) bzw. einer Tiefe ab 18 m bis zu 55 m parallel zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches (Straße zum Kirchsteigfeld) - ist im Wohngebäuden als resultierendes Schalldämmmaß der Außenhülle von 40 dB zu gewährleisten. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 24 BauGB, § 1 und § 6 BauNVO)

2. Begrenzung der Grundfläche der Gebäude

2.1. Bereich in den Baugebieten WB 1 und WB 2 die Fläche des Baugrundstückes mehr als 440 m² darf die Grundfläche je Block- oder Doppelhaus, das in einem 25 m tiefen Bereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie (Flurstück 137, Flur 1, Gemarkung Drewitz) errichtet werden soll, 110 m² nicht überschreiten.

2.2. Bereich im Baugebiet MI 1 die Fläche des Baugrundstückes mehr als 340 m² darf die Grundfläche je baulicher Anlage der Hauptnutzung, die in einem 25 m tiefen Bereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie (Flurstück 139, Flur 1, Gemarkung Drewitz) errichtet werden soll, 120 m² nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

3. Grundfläche der Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen u.a.

In den Baugebieten WB 1, WB 2, MI 1 und MI 2 darf die zulässige Grundfläche durch die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 v.H. überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

4. Höhe baulicher Anlagen

4.1. Im Baugebiet WB 1 darf die Traufhöhe 5,00 m und die Firsthöhe 8,50 m nicht überschreiten.

4.2. Im Baugebiet WB 2 darf auf dem Flurstück 138/2 der Flur 1 (Nordseite Denkmalplatz) die Traufhöhe 6,00 m und die Firsthöhe 8,50 m nicht überschreiten.

4.3. Im Baugebiet MI 1 darf auf den an das Flurstück 139 der Flur 1 angrenzenden Grundstücken (Neuendorfer Straße, Ostseite Denkmalplatz) in einem 25 m tiefen Bereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie die Traufhöhe 5,00 m und die Firsthöhe 8,50 m nicht überschreiten.

4.4. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind die Höhen, die Traufe und First über die natürliche Geländeoberfläche - zu ermitteln im Anschlussbereich des geplanten Baukörpers an das nicht veränderte Gelände - im Mittel maximal hinzuzurechnen dürfen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 6 BbgBO)

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

5.1. Stellplätze und Garagen

5.1.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Satz 1 gilt nicht für die Grundstücke Neuendorfer Straße 67 a und 67 b sowie Turmstraße 67 a, 70 a und 71.

5.1.2. Stellplätze sind ausnahmsweise im Bereich der für die Erhaltung von Einzelbäumen aus der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommenen Flächen sowie im Abstandsbereich zwischen der auf den Flurstücken 372 und 373 der Flur 7 festgesetzten Fläche für Erhaltungsbindungen und den parallel verlaufenden Baugrenzen zulässig, wenn in diesem Bereiches die Befestigung der Stellplatzflächen und der zu diesen führenden Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Materialien erfolgt.

5.1.3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Tiefgaragen unzulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

6.2. Nebenanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nur wie folgt zulässig:

a) Zwischen Straßenbegrenzungslinie und der zur Straße orientierten Baugrenze (vordere Baugrenze) sind Zufahrten, Zugänge sowie Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, zulässig.

b) In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WB 2 sind im Bereich zwischen rückwärtiger Baugrenze und der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m² zulässig.

c) Im Bereich der für die Erhaltung von Einzelbäumen aus der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommenen Flächen sowie im Abstandsbereich zwischen der auf den Flurstücken 372 und 373 der Flur 7 festgesetzten Fläche für Erhaltungsbindungen und den parallel verlaufenden Baugrenzen sind Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 2 m² zulässig.

(§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Teilflächen der Flurstücke die im Bereich der in einer Breite von 10 m festgesetzten Flächen "GFL 1" und "GFL 2" liegen, sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wie folgt zu belasten:

a) Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit;
b) Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit;
c) Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger und
d) Fahrrecht zugunsten der Erschließungsträger.

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die gekennzeichneten Einzelbäume und die Bepflanzungen innerhalb der mit einer Erhaltungsbindung gekennzeichneten Fläche auf den Flurstücken 372 und 373 der Flur 7 sind zu erhalten.

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

Verfahrensvermerke

1. Katasternachweis
Die verwendete Planunterlage erfüllt 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 Bestandsdaten geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuen/geänderten Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den 26.10.2005

i.V. Hersteller der Planunterlage

2. Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.08.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.00.1990 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 01/1990 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den 10.11.05

Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.03.2005 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 31.03.2005 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 04/2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den 10.11.05

Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

4. Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 08.04.2005 bis einschließlich 10.05.2005 stattgefunden.

Potsdam, den 25.10.05

Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung

5. Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.09.05 nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Potsdam, den 26.10.2005

Oberbürgermeister

6. Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den 26.10.2005

Oberbürgermeister

7. 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 02.06.2006 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 05/2006 ortsüblich bekanntgemacht 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 Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 07.12.2005

Oberbürgermeister

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
BEBAUUNGSPLAN NR. 85
"ALT-DREWITZ NORD"

Rechtsgrundlagen:

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- § 246 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), i.V.m. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I S. 2141),ber.1999 BGBl. I S. 1377), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466)

- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.März 2002 (Art. 1 des BNatSchGNeuregG) (BGBl. I S. 1193)

- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25.06.1992, zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes vom 20.04.2004, bekannt gemacht am 28.06.2004 (GVBl. I S. 350)

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 16.Juli 2003 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg I S. 210)

Kartengrundlage:

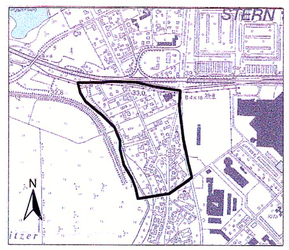
digitaler Lageplan M 1:1000 (Auszerlegung der Planunterlage vom 13.01.2004)
Katasterbestand gemäß amtlicher Flurkarte - Stand: Dezember 2003
Stand der Topografie: 1993, ergänzt Februar 2004

angefertigt von:
Landeshauptstadt Potsdam
Stadtverwaltung
Fachbereich Kataster und Vermessung

Örtlicher Geltungsbereich:

Potsdam, Gemarkung Drewitz
Flur 1 Flurstücke 116/1, 116/2, 116/4, 118/2, 119, 120, 121, 122, 125, 126, 127, 129/1, 129/3, 132/4, 132/6, 135, 137, 138, 139, 139 teilweise, 246, 247, 249, 260, 261, 262, 263, 272, 273, 274, 276
Flur 7 Flurstücke 280/1, 280/4, 280/2, 280/3, 280/1, 282, 285/1, 285/3, 286, 287, 288, 289, 270, 271, 272/1, 272/2, 273/1, 274, 276/2, 325/1, 326/1, 327, 328/1, 329/1, 330/1, 332, 333, 334, 335/1, 353/3, 354/1, 356/1, 357, 358/1, 359, 360, 361, 362, 363, 364/1, 364/2, 364/3, 365, 366, 367, 368/1, 368/2, 368/3, 368/1, 369/2, 370, 371, 372, 373, 375, 377, 378, 380/3, 382/3, 385, 386, 387/8, 388/8, 388/11, 389/8, 390, 391, 392/8, 636/5 teilweise, 834/17, 834/18, 923, 924, 947, 948, 986, 993, 994, 995, 996, 997, 999, 999, 1000, 1039, 1057, 1069

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
BEBAUUNGSPLAN NR. 85
"ALT-DREWITZ NORD"



Auftraggeber:
Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam
Friedrich-Ebert-Str. 79/81
14469 Potsdam

Planverfasser: Architekten Lohr-Eigen & Partner, Pentakoctem. 4, 10835 Berlin

Planungsstand: 17.08.2006