

Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 4 Abs. 3 BauNVO)
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 5, auf den Flurstücken 1009, 1010/2, Flur 23, Gemarkung Potsdam, sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Anlagen und Einrichtungen, für die Zeit der Betriebsdauer, ausnahmsweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 10 BauNVO)
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 100 vom Hundert überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- Die Grundfläche je Hauptgebäude darf eine Größe von 160 m² nicht überschreiten. Davon ausgenommen ist das Gebäude Küsselstraße 9 auf den Flurstücken 1009, 1010/2, Flur 23, Gemarkung Potsdam, für die Zeit der Betriebsdauer. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Als Bezugshöhe der Firsthöhe gilt die mittlere Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen an der tatsächlichen Straßenbegrenzung (Gehweg). (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Innerhalb der Flächen ABCDA, EFGHE, IJKLI, MNOPQRSTM, UVWXYU und A*B*C*D*A* ist die Errichtung einer zweiten Baureihe, im Abstand von mindestens 30 m, gemessen zwischen den nächstliegenden Punkten der einander zugewandten Außenwände der Hauptgebäude, zulässig. Innerhalb der Fläche abcdA ist die Errichtung einer zweiten Baureihe, ausnahmsweise einer dritten Baureihe, im Abstand von 30 m, gemessen zwischen den nächstliegenden Punkten der einander zugewandten Außenwände der Hauptgebäude, zulässig. Auf den übrigen Baugrundstücken ist die Errichtung nur einer Baureihe zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO)
- In den Wohngebieten sind auf den Flächen zwischen den tatsächlichen Straßenbegrenzen und den Baugrenzen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Die Flächen sind, mit Ausnahme notwendiger Wege und Zufahrten, zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Zum Schutz vor Lärm sind Gebäude auf dem Grundstück Tornowstraße 1a, auf der Fläche efCG, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1, so zu errichten, dass Öffnungen von Wohnräumen und anderen schutzbedürftigen Räumen, die zum Aufenthalt am Tag bestimmt sind, an der Nord- und/oder Ostseite liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- In den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen, die der Gewässernutzung dienen, mit max. 6 m Breite auf der dem Wasser zugewandten Seite und höchstens auf bis zu 20 vom Hundert der Flächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- In den privaten Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und Aufenthaltsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1 a Abs. 1 BauGB)
- In den Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Aufenthaltsflächen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1 a Abs. 1 BauGB)
- In den Wohngebieten ist pro angefangene 350 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sind die vorhandenen Bäume und sonstigen Pflanzflächen zu erhalten. Innerhalb der Flächen sind notwendige Wege und Zufahrten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b und Nr. 20 BauGB)
- In den Wohngebieten sind Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 30° auszubilden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)
- Abgrabungen an baulichen Anlagen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

Hinweis:
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 12 und 13 sowie bei sonstigen Pflanzungen in den Wohngebieten und den privaten Grünflächen wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzlisten empfohlen.

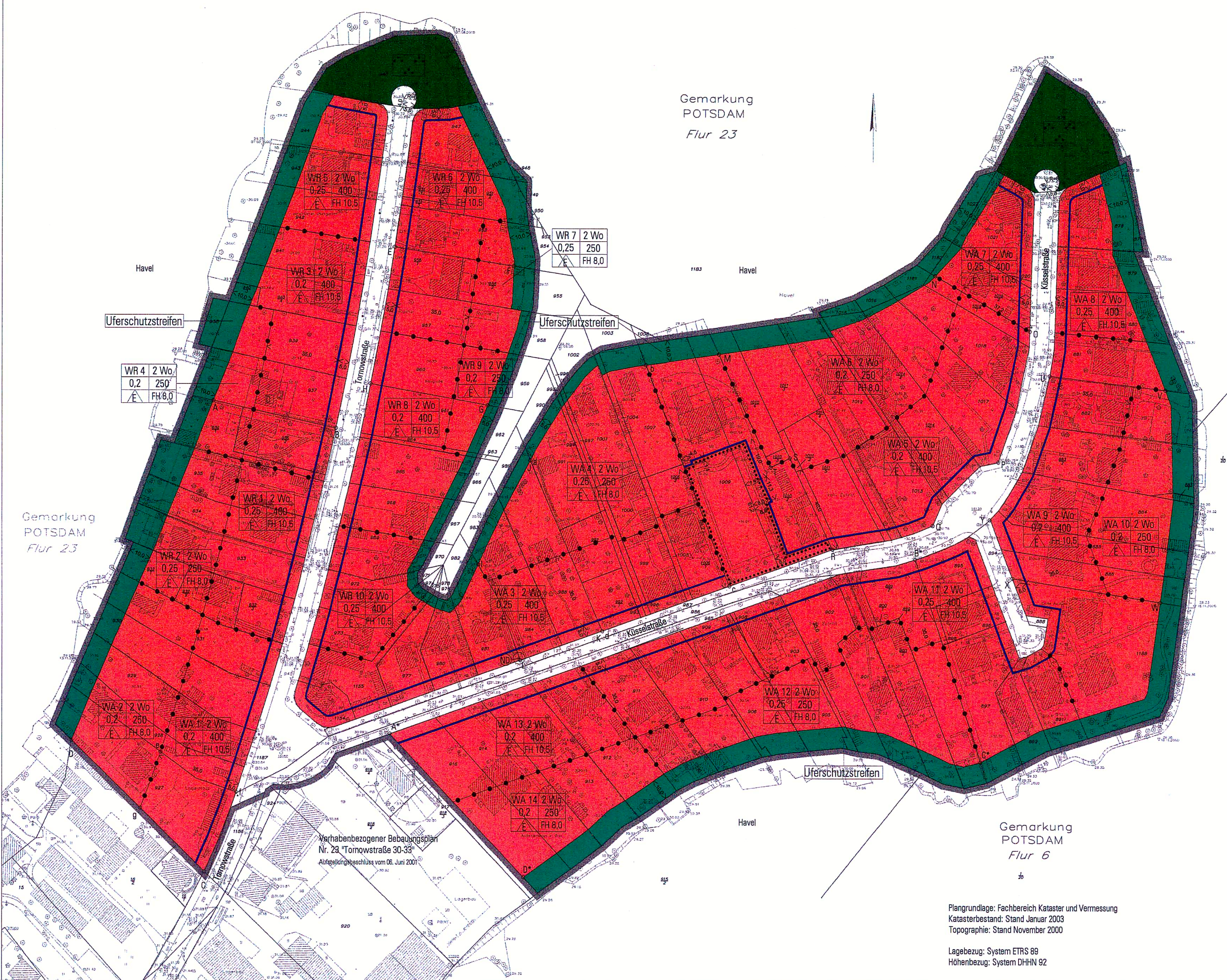
Nachrichtliche Hinweise ohne Normcharakter:
Veränderungen und Maßnahmen an einem Bodendenkmal durch Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen der Erlaubnis durch die Denkmalschutzbehörde und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers (§ 15 Abs. 1 und 3 BbgD-SchG). War Bodendenkmale entdeckt, muss dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen.

- 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 festgesetzten Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Potsdam, den 30.01.2003

Leiter des Katasters und der Vermessung
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.01.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.02.2004 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 22/2004 ortsüblich bekannt gemacht.
Potsdam, den 31.08.04

Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen
- BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.10.2003 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.10.2003 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13/2003 ortsüblich bekannt gemacht.
Potsdam, den 31.08.04

Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen



Bebauungsplan Nr. 86

"Tornow / Küssel"

Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanV '90

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 11 BauNVO)

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

z.B. 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)

- z.B. 250 Geschossfläche als Höchstmaß in m² (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, § 20 BauNVO)
- z.B. 0,2 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)
- z.B. FH 10,0 Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt als Höchstmaß Firsthöhe in m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 Abs. 1, 2 und 23 Abs. 1, 3 BauNVO)

- nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 1, 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1, 3 BauNVO)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung
- Uferschutzstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
- ND Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Naturdenkmal

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- hier: Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 18 Abs. 5 BauNVO)

Die Trinkwasserschutzzone II erstreckt sich im Bereich der Vorderkappe über die Grundstücke Küsselstraße 23 bis 43, gemessen von der Uferlinie, 5 m landeinwärts. Das übrige Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III (erweiterte Schutzzone).

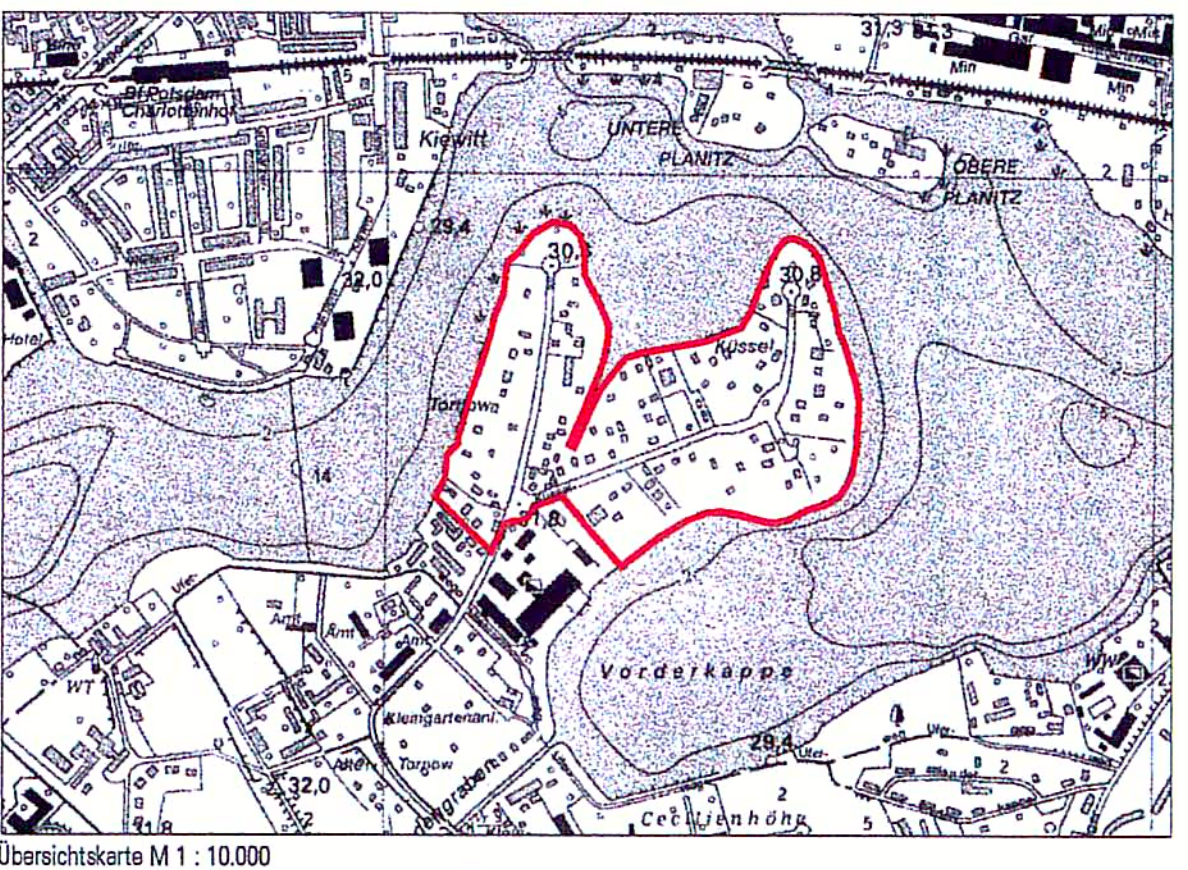
Das ebene Gelände weist eine Höhe von ca. 31,0 m ü. NHN im System DHHN 92 auf.

Hinweisliche Darstellungen

- WA 1 Nummerierung der Baugebiete, Beispiel
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
- Nutzungsschablone
- Art der baulichen Nutzung
 - höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - höchstzulässige Geschossfläche (GF)
 - Einzelhäuser
 - Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß Firsthöhe

Planunterlage (nur ausgewählte Darstellungen)

- Öffentliches Gebäude oder Wohngebäude
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Geländehöhe, Straßenhöhe (Höhenbezug: System DHHN 92)
- Laubbaum
- Zaun / Hecke



Bebauungsplan Nr. 86

"Tornow / Küssel"

Maßstab 1: 1.000

10 20 40 m

Stand:
Planzeichnung in der Fassung
vom April 2004

Auftraggeber:
Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam

Auftragnehmer:
GRUPPE PLANWERK Berlin
BECKER GISEKE MOHREN RICHARD

- 7. ANZEIGEVERFAHREN**
Dem Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr ist mit Schreiben vom 28.08.04 der Bebauungsplan zur Anzeige gebracht worden. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.
Potsdam, den 18.10.04

Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen
- 8. BETRIFFTSBESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.10.04 den Betrittsbeschluss zu den Maßgaben aus dem Anzeigeverfahren des Bebauungsplans gefasst.
Potsdam, den 21.10.04

Oberbürgermeister
- 9. BESTÄTIGUNG DER MASSGABENBEFOLGUNG**
Das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr hat mit Schreiben vom 21.10.04 die Erfüllung der Maßgaben bestätigt.
Potsdam, den 21.10.04

Leiter des Fachbereichs Stadtplanung und Bauordnung

- 10. AUSFERTIGUNG**
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
Potsdam, den 18.10.04

Oberbürgermeister
- 11. 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 18.10.04 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 20/2004 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 Fälligkeit und Erlosch von Einspruchsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Potsdam, den 21.10.04

Oberbürgermeister



i. V. m. Schreiben
vom 18.09.04

i. A. Kneip