

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), Berichtigung vom 16.01.98 (BGBl. S. 137) bzw. in der zuletzt geänderten Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), bzw. in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichnungsverordnung (1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 25.03.1998 (GVBl. Bbg. I S. 82).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 sowie 4-5 BauNVO gem. § 1 (8) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche wird als Mindestwert (GR min) und Höchstwert (GR max) festgesetzt. Die zulässige Grundfläche kann gem. § 19 (4) BauNVO um 50 % für Flächen notwendiger Garagen und Stellplätze sowie ihrer Zufahrten, der versiegelten Wege zu den Häusern, der Terrassen und der Kellersatzräume erhöht werden.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO
Hausgruppen sind nur bis 26,5 m Länge zulässig.

4. Sonstige Festsetzung

4.1 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die bezeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigte Bereiche anzulegen.

4.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO von max. 10 m² Grundfläche pro Grundstück sind entsprechend den Eintragungen der Planzeichnung zulässig.

4.3 Geh- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Es wird ein Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht für die Anlieger und der Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie Rettungsdienste in den gekennzeichneten Bereichen festgelegt. Es wird ein generelles Leitungsrecht für die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen in den privaten Mischverkehrsflächen und den privaten Straßenflächen festgelegt.

4.4 Stellplätze (§ 9 (1) 22 BauGB, § 12 BauNVO)

Carports sind beidseitig von Grundstücksgrenzen nur in gleicher Bauart zulässig. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

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

5.1 Befestigung der Grundstücksfreiflächen / Stellplätze
Mit Ausnahme der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nur luft- und wasserdurchlässige Ausführungen zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit breiter Fuge, versiegelte Decke o. ä.). Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

6.1.1 Grundstücksfreiflächen

Die entsprechend der festgesetzten GR nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksfreiflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Mindestens 10 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

6.1.2 Fassaden

Außenwandflächen ohne Öffnungen über 25,00 m² sind zu mindestens 50 von Hundert dauerhaft mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.

6.2 Besondere Pflanzfestsetzungen

6.2.1 Anpflanzungen von Einzelbäumen
An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm anzupflanzen. Baumscheibenzentrum mit einer Mindestgröße von 7,5 m herzustellen. Folgende Arten sind zu verwenden:

QU Quercus petraea Fastigiata Traubeneiche Säulenform

TI Tilia cordata 'Greenspire' Winter-Linde

6.2.2 Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen
An den gekennzeichneten Stellen sind in durchschnittlich 10 m Abstand hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm anzupflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden:

MA Malus domestica Kulturpfel

PR Prunus avium Süßkirsche

PY Pyrus communis Kulturbirne

6.2.3 Anpflanzung von Laubgehölzen
An den gekennzeichneten Stellen ist eine dichte Bepflanzung aus Laubgehölzen anzupflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden:

Betula pendula Hänge-Birke
Crataegus laevigata Zweigflügel Weißdorn
Prunus padus Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea Schlehe
Quercus robur Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia Stiel-Eiche
Viburnum opulus Eberesche
Gemeiner Schneeball

6.3 Einfriedungen

Für Einfriedungen, die an Verkehrsflächen oder an das Wegenetz für die Allgemeinheit angrenzen, sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen oder Zäune, die in die Hecke integriert sind, zulässig. Zuwege und Zufahrten für Stellplätze sind freizuhalten. Folgende Arten sind zu verwenden:

Carpinus betulus Hainbuche

Fagus sylvatica Rot-Buche

7. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Erhaltung auf Dauer
Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und zu schützen.

II. Hinweis ohne Normcharakter

1. Bodendenkmale
Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bodendenkmale. Wer Bodendenkmale entdeckt, muß diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Liegenschaftskarte:

Des Kataster- und Vermessungsamtes:
Gemeinde: Stadt Potsdam
Flur: 18

Stadt Potsdam
M 1:500

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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. (Datum: 26.03.2004)

Erstvermessung 8

OT Neueddin

1654 Südlicher See

Ort, Datum

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist am ... im Amtsblatt ... der Stadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht worden.

Potsdam, 22.03.2004

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Potsdam, 22.03.2004

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegen. Der Grünordnungsplan hat in dieser Zeit zur Einsicht bereitgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... im Amtsblatt ... der Stadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht worden.

Potsdam, 22.03.2004

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Potsdam, 22.03.2004

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Potsdam, 22.03.2004

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am ... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ... gebilligt.

Potsdam, 22.03.2004

Dem Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr wurde mit Schreiben vom ... der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur Anzeige gebracht. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.

Potsdam, den 22.03.2004

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ... den Beitrittsbeschuß zu den Maßgaben aus dem Anzeigeverfahren des Bebauungsplans gefasst.

Potsdam, den 22.03.2004

Das Ministerium für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat mit Schreiben vom ... die Erfüllung der Maßgaben bestätigt.

Potsdam, den 22.03.2004

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den 22.03.2004

Der Satzungsbeschuß zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im Amtsblatt Nr. ... der Landeshauptstadt Potsdam 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 Erlösung von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 22.03.2004

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts. Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Erhaltung:

Zu erhaltende Einzelbäume

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablonen

Art der Nutzung Zahl der Vollgeschosse

Grundfläche min. Grundfläche max.

Bauweise Fließhöhe FH von 0,00 = 20 DHHN 92

Taufhöhe TH von 0,00 = 31,20 DHHN 92

Zahl der Vollgeschosse (Bauweise) 450 (Bauweise) § 19 BauNVO

Grundfläche § 19 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

BA abweichende Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Doppelhaushaus (§ 22 (2) BauNVO)

Hausgruppen (§ 22 (2) BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)

Private - Verkehrsfläche bes. Zweckbest. (§ 9 (1) 11 BauGB) Mischfunktionsfläche

Private - Verkehrsfläche

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzungen:

Anpflanzung von Bäumen ohne Standortbindung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Laubgehölzen

Anpflanzungen Laubgehölze

ST Stellplatz

CAR Carport

KER Kellersatzraum

HERMANNSWERDER / POTSDAM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 22

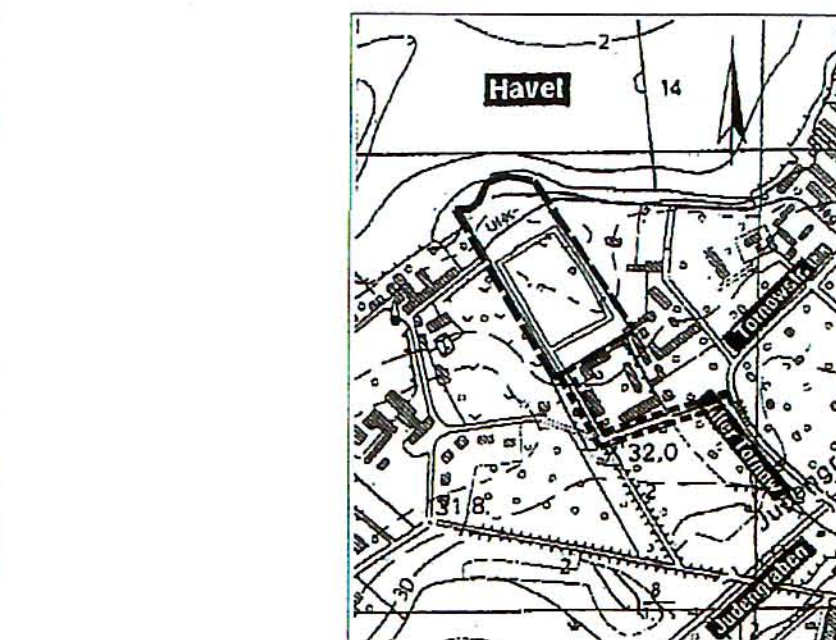
FAHRWIESE HERMANNSWERDER

SATZUNG

M 1 : 500

Datum: B-Plan 5

STAND: 21.09.99 / 24.03.2000



ÜBERSICHTSPLAN

VORHABENTRÄGER

GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT
HOFFBAUER - SPECKER mbH
HERMANNSWERDER
14473 POTSDAM

AUFTRAGNEHMER

PROF. DR.-ING. A. BONANNI
ARCHITECTEN
SEEBAUER, WEFERS
& PARTNER GbR
LANDSCHAFTSARCHITECTEN