

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und in § 5 (Tankstellen) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO)

2. Einschränkung von der Gebietsversorgung dienenden Läden in den allgemeinen Wohngebieten

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 7, WA 8, WA 9, WA 13, WA 14, WA 18, WA 19, WA 20, WA 21, WA 22, WA 23, WA 24 und WA 25 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

3. Bauhöhenbeschränkung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 7, WA 8, WA 9, WA 13, WA 14, WA 18, WA 19, WA 20, WA 21, WA 22, WA 23, WA 24 und WA 25 dürfen zweigeschossige bauliche Anlagen eine Firsthöhe von 9,0 m, in den allgemeinen Wohngebieten WA 7.1, WA 13.1, WA 20.1, WA 22 und WA 24.1 dürfen dreigeschossige bauliche Anlagen eine Firsthöhe von 11,0 m, jeweils gemessen an der nächstgelegenen Außenkante der öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zum Einsatz erneuerbarer Energien.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

4. Geschossigkeit

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 7, WA 8, WA 9, WA 13, WA 14, WA 18, WA 19, WA 20, WA 21, WA 22, WA 23, WA 24 und WA 25 sind eingeschossige bauliche Hauptanlagen und Gebäude zulässig, wenn die der öffentlichen Straße zugewandte Gebäudeaußenwand eine Höhe von mindestens 5,5 m erreicht.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 4 Satz 1 und Abs. 6 BauNVO)

5. Beschränkung der Geschossfläche

In den allgemeinen Wohngebieten WA 7.1, WA 13.1, WA 20.1, WA 22 und WA 24.1 darf die Geschossfläche des III. Geschosses nicht mehr als zwei Drittel der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

6. Baulinien

In den allgemeinen Wohngebieten WA 7, WA 8, WA 9, WA 13, WA 14, WA 18, WA 19, WA 20, WA 22, WA 24 und WA 25 dürfen die straßenseitigen Außenwände von Gebäuden bis zu maximal 2,0 m zurücktreten, wenn die straßenseitigen Außenwände zu mindestens 30 % ihrer Länge auf der Baulinie gebaut sind. Sind die straßenseitigen Außenwände von Gebäuden zu mindestens 70 % ihrer Länge auf der Baulinie gebaut, gilt keine Begrenzung des Maßes des Zurücktretens.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 an der Erich-Mendelsohn-Allee, WA 19, WA 20, WA 22 jeweils an der Planstraße 1 bzw. 2 sowie WA 7 und WA 8 jeweils an der Gustav-Meyer-Straße sind Gebäude zulässig, wenn nur eine Gebäudeecke der baulichen Hauptanlage auf der Baulinie gebaut ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

7. Zulässigkeit von Nebenanlagen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 7, WA 8, WA 9, WA 13, WA 14, WA 18, WA 19, WA 20, WA 21, WA 22, WA 23, WA 24 und WA 25 sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen ab einer Tiefe von 1,0 m ab der straßenseitigen Baulinie oder vorderen Baugrenze zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO)

Stellplätze

8. Zulässigkeit von Stellplätzen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 7, WA 8, WA 9, WA 13, WA 14, WA 18, WA 19, WA 20, WA 21, WA 22, WA 23, WA 24 und WA 25 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Garagen und überdachte Stellplätze sind jedoch erst ab einer Tiefe von 1,0 m ab der straßenseitigen Baulinie oder vorderen Baugrenze zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

9. Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 21 und WA 23 sind in den Flächen a, b und c Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Grünfestsetzungen

10. Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 7, WA 8, WA 9, WA 13, WA 14, WA 18, WA 19, WA 20, WA 21, WA 22, WA 23, WA 24 und WA 25, in der Fläche für den Gemeinbedarf sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, undurchlässige Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11. Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

In den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Befestigung von Stellplätzen und Gehwegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, undurchlässige Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12. Pflanzung von Hecken

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen sind auf den privaten Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 7, WA 8, WA 9, WA 13, WA 14, WA 18, WA 19, WA 20, WA 21, WA 22, WA 23, WA 24 und WA 25 Hecken (Höhe mindestens 0,8 m bei Pflanzung, 4 Pflanzen je Meter) gemäß der Pflanzliste 4 zu pflanzen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 9, WA 14, WA 21, WA 23 und WA 25 sind entlang des Volksparks auf den privaten Grundstücken Hecken in Heimbuche (Höhe mindestens 0,8 m bei Pflanzung, 4 Pflanzen je Meter) zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

13. Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 7, WA 8, WA 9, WA 13, WA 14, WA 18, WA 19, WA 20, WA 21, WA 22, WA 23, WA 24 und WA 25 ist pro angefangener 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 18/20 bzw. 10/12 gemäß der Pflanzliste 1 und 2 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

14. Pflanzgebot für Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 7, WA 8, WA 9, WA 13, WA 14, WA 18, WA 19, WA 20, WA 21, WA 22, WA 23, WA 24 und WA 25 ist auf Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen je vier Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18/20 gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

15. Begründung von Garagen und überdachten Stellplätzen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 7, WA 8, WA 9, WA 13, WA 14, WA 18, WA 19, WA 20, WA 21, WA 22, WA 23, WA 24 und WA 25 sind die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und die vertikalen Bauteile überdachter Stellplätze mit rankenden Pflanzen mit einem Pflanzabstand gemäß der Pflanzliste 3 von maximal 2,0 m zu begründen, ausgenommen sind Bauteile, die auf der Grundstücksgrenze stehen. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 15° von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind extensiv zu begründen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

16. Pflanzgebot im öffentlichen Straßenraum

In der Fritz-Encke-Straße und der Hermann-Mattem-Promenade sind in einem regelmäßigen Abstand von maximal 12,0 m beidseitig Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen. In der Erich-Mendelsohn-Allee sind in einem regelmäßigen Pflanzabstand von bis zu 14,0 m einseitig Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Innerhalb der Straßen mit einer Querschnittsbreite von 6 - 8 m sind in einem unregelmäßigen Pflanzabstand von maximal 12,0 m einseitig Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

17. Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzung

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher, Kraut- und Wissensäume zu erhalten. Bei Abgang ist die vorhandene Vegetation in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer Stiel-Eichen-Baumreihe entsteht. Im WA 23 ist innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung je Grundstück eine Hauszuegung und Zufahrt in einer Breite von zusammen maximal 3,0 m zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 Abs. 1 und 9 Nr. 1 BbgBO

1. Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

1.1 Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 10 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird, gilt für die allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 7, WA 8, WA 9, WA 13, WA 14, WA 18, WA 19, WA 20, WA 21, WA 22, WA 23, WA 24 und WA 25.

1.2 Diese örtliche Bauvorschrift regelt die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.

2. Gebäudestellung und -kubatur

2.1 Zweigeschossige Gebäude im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung, deren Obergeschoss als ausgebautes bzw. ausbaubares Dach errichtet wird, dürfen nicht traufständig zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, wenn jede zur öffentlichen Verkehrsfläche gerichtete Traufe mehr als 50 % der Länge der Gebäudeaußenwand einnimmt.

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 18, WA 19 und WA 20.2 ist das zweite Geschoss der Gebäude mit einem Steldach zu errichten. Steldächer sind mit einem Neigungswinkel von mindestens 35° auszuführen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 7, WA 8, WA 9, WA 13, WA 14, WA 20.1, WA 21, WA 22, WA 23, WA 24 und WA 25 sind zweigeschossige Gebäude nur mit einem Flachdach oder fachgeneigtem Dach mit einem Neigungswinkel bis zu 35° zulässig; in den allgemeinen Wohngebieten WA 7.1, WA 13.1, WA 20.1, WA 22 und WA 24.1 sind auch dreigeschossige Gebäude mit fachgeneigten oder Flachdächern zulässig.

2.3 Das unter der textlichen Festsetzung Nr. 4 aufgeführte Vollgeschoss kann auch als ausbaubares Dachgeschoss mit geneigten Dachflächen mit einem Neigungswinkel von maximal 45° ausgebildet werden.

3. Gestalterische Festsetzungen für bauliche Anlagen

3.1 Zulässig sind weiße und helle Fassadenanstriche, abgetönt mit Ökertonen und Schwarz. Zulässig sind auch die Farbtöne Oxidrot und Ocker.

3.2 Sichtmauerwerk, Klinker und sonstige tonkeramische Werkstoffe sowie Holz und Naturstein sind nur in ihrem natürlichen Materialbild zulässig. Diese Materialien können zu gestalterischen Zwecken auch kombiniert werden. Holzwerkstoffe sind in ihrem natürlichen Materialbild oder auch im vorgezeichneten Farbspektrum zulässig.

3.3 Die Dachbedeckung mit Dachziegeln ist nur in Anthrazit (engobiert/unglasiert) oder mit Betondachsteinen in Anthrazit (unglasiert) zulässig. Blechdeckungen (Zink, Kupfer) sind in ihrem natürlichen Materialbild zulässig. Sonstige Materialien (z.B. Wellfaserzementplatten) sind nur in Anthrazitgrau zulässig. Anlagen zum Einsatz erneuerbarer Energien (in Form von Photovoltaikanlagen) sind auf den Dachflächen zulässig.

4. Einfriedungen, Garagen und Nebenanlagen

4.1 Einfriedungen sind nur in einer Höhe bis maximal 1,4 m zulässig. Zu den öffentlichen Grünflächen und zum Volkspark sind Einfriedungen nur in Kombination mit einer Heimbuchenhecke gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12 zulässig; die Einfriedung ist auf der von der öffentlichen Grünfläche bzw. vom Volkspark abgewandten Seite der Heimbuchenhecke zu errichten.

4.2 Garagen, Carports, Gartenhäuser und sonstige Nebenanlagen sind in Material und Farbgebung den Gebäuden der Hauptnutzung anzugleichen.

Hinweise

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 66 B "Nördliche Gartenstadt" 1. Änderung "Nordbereich" liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzbereiches für das Wasserverk Potsdam-Nedlitz (GVB, II, S. 501).

Die für die Öffentlichkeit zugänglichen und von der Öffentlichkeit genutzten Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen (§ 45 BbgBO, DIN 18024).

Artenschutz-Hinweis ohne Normcharakter für Bauleitpläne:

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist durch den Bauherren zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG 2009 für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 b BNatSchG 2009 eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 8 BNatSchG 2009) oder Befreiungen (§ 67 BNatSchG 2009) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Pflanzlisten

Bei Anwendung von textlichen Festsetzungen mit Bindungen für Bepflanzung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Pflanzliste 1: Laubbäume		Pflanzliste 3: Kletter- und Rankpflanzen	
Acer campestre	Feldahorn **	Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Acer platanoides	Spitzahorn	Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Hedera helix	Gemeiner Efeu
Alnus cordata	herzblättrige Erle	Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Betula pendula	Sandbirke *	Lonicera caprifolium	Gelbstblatt
Carpinus betulus	Hasel	Parthenocissus quinquefolia	Fünfbliättrige Zaunrebe
Corylus avellana	Hasel	Parthenocissus tricuspidata	Dreibliättrige Zaunrebe
Crataegus in Sorten	Weißdorn/Rotdorn **	Polygonum aubertii	Knöterich
Fagus sylvatica	Rothuche *	Rosa-Arten	Kletterrose
Fraxinus excelsior	Esche		
Prunus avium	Vogelkirsche		
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche		
Prunus ser. Kanzan	Bitterkirsche		
Juglans regia	Walnuss		
Quercus robur	Stieleiche		
Sorbus aucuparia	Eberesche **		
Sorbus intermedia	Mehlbere * *		
Tilia cordata	Winterlinde **		
Tilia platyphyllos	Sommerlinde **		
Ulmus glabra	Bergulme		
Ulmus minor	Feldulme		
Ulmus resistens "New Horizon"	Resista®-Ulme "New Horizon"		

Pflanzliste 2: Obstgehölze

Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Äpfel
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne

(Es wird die Verwendung alter, regionaltypischer Sorten empfohlen.)

* Verträglichkeit mit Mulden-Rigolen-Systemen: Eindringen in Entsorgungsleitungen * selten / ** nie

Verfahrensvermerk

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gebilligt und den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Potsdam, den	Oberbürgermeister
Potsdam, den	Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am im Amtsblatt für die Landeshauptstadt N. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, kann der Bekanntmachung entnommen werden. In der Bekanntmachung ist auch auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den	Oberbürgermeister
--------------------	-------------------

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

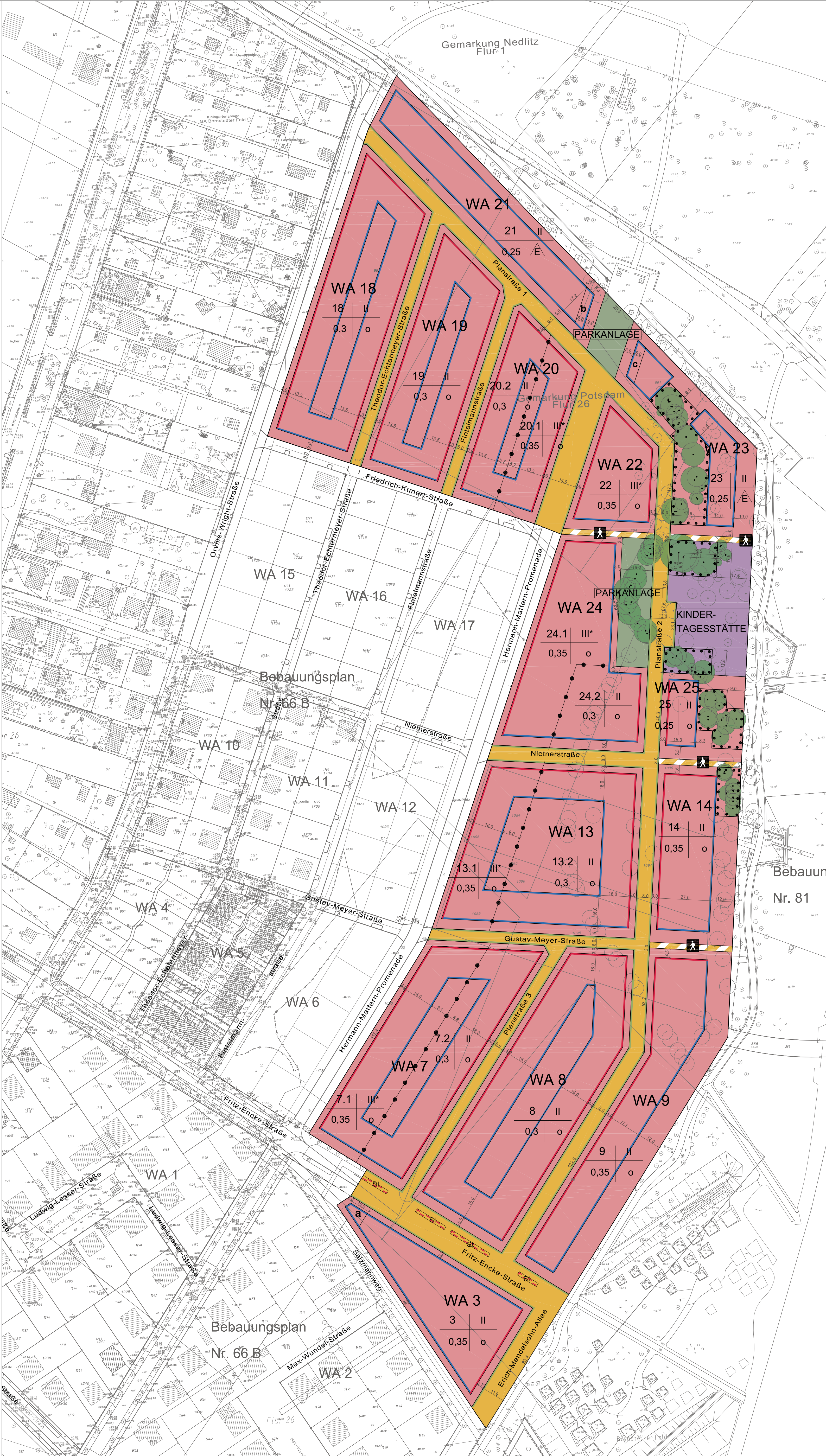
Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den

Dieser Plan wurde am ausgefertigt.

Potsdam, den

Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 66 B "Nördliche Gartenstadt" 1. Änderung "Nordbereich"

Planzeichenerklärung

Art der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise /
überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

15 Baufeld-Nummer

II

Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)

o

offene Bauweise
(§ 22 BauNVO)

E

nur Einzelhäuser zulässig
(§ 22 BauNVO)

III*

Beschränkung der Geschossfläche des
III. Vollgeschosses gemäß der örtlichen Bauvorschrift
(textliche Festsetzung Nr. 5 ist zu beachten)

•••

Abgrenzung des Maßes der Nutzung
innerhalb eines Baugebietes

—

Baulinie
(§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)

—

Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

■

Flächen für den Gemeinbedarf

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

■

Straßenverkehrsflächen

—

Straßenbegrenzungslinie

■

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Fußgängerbereich

■

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■

öffentliche Grünflächen

■

Flächen für den Gemeinbedarf

■

Verkehrsflächen

■

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Fußgängerbereich

■

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■

öffentliche Grünflächen

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

■

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für
die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

●

zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

■

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,
Garagen und Gemeinschaftsanlagen

■

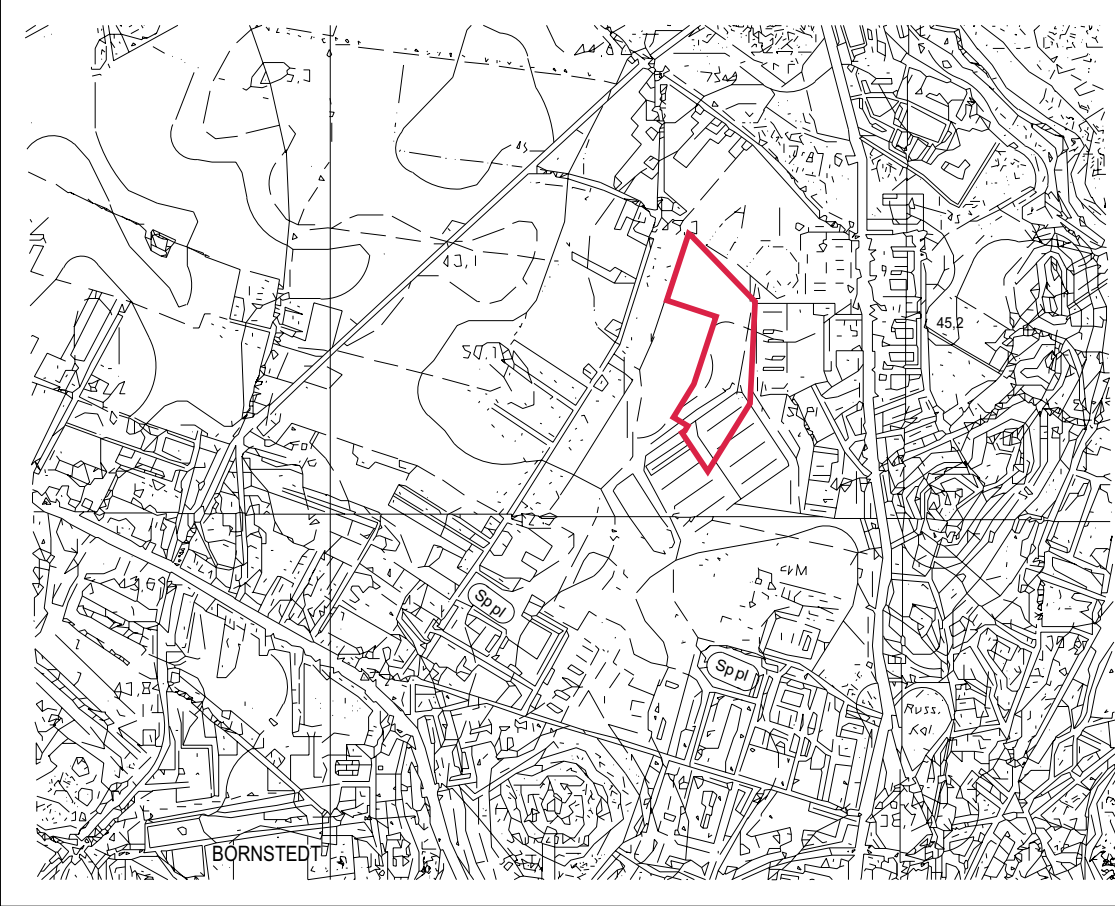
Zweckbestimmung: Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

■

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

■

Übersichtskarte zum Bebauungsplan Nr. 66 B-1 "Nördliche Gartenstadt" - 1. Änderung "Nordbereich"



Stand: April 2012

Stadt Potsdam, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung,
Bereich Stadterneuerung, 14461 Potsdam, www.potsdam.de