

Bebauungsplan Nr. 106

"An der Hauptstraße / Haseleck"

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planzeichenerklärung

**Festsetzungen**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, und 5 BauNVO nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

4. Die maximale Firsthöhe von Gebäuden beträgt 47,00 m über NHN.

Ausnahmeweise kann ein Überschreiten der maximal zulässigen Firsthöhe um bis zu 1,10 m zugelassen werden, wenn die Anpassung an die neu geschaffene Erschließungsstraße dies erfordert.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

5. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngeschoße zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

3. Gestalterische und baurechtliche Vorschriften

1. Bauliche Einfriedungen sind nur als durchsehbare Zäune aus Holz oder Metall (einschließlich Maschendraht) bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Durchgehende Sockel sind nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO

2. Dachdeckungen in blauen oder grünen Farbtönen sowie glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO

3. Für die Außenwände von Gebäuden sind Putzfassaden und Holzfassaden nur mit folgenden Farbtönen als Leichtfarbe zulässig:

- abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von höchstens 5 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %,

- Farben aus dem Farbbereich gelb (Y) bis gelbrot (YSR) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 20 %

- Farben aus dem Farbbereich grün (G) bis gelbrot (G20Y) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %

Für Sicht - und Verblendmauerwerk sind gelbe Ziegel oder gelbe Klinker zulässig. Nicht zulässig sind Fassadenanstriche mit blauen Farben.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO

4. Pflanzgebote

1. Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 15 Einzelbäume der Pflanzliste „Bäume zweiter Ordnung“ mit einem Stammdurchmesser von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

2. In den Verkehrsflächen von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Garagen als beständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen der Pflanzliste „Rank- und Kletterpflanzen“ (eine Pflanze je zwei lfm) zu begrünen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

3. In den Baugebieten WA ist pro Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzliste „Obstbäume“ mit einem Stammdurchmesser von mindestens 10 - 12 cm zu pflanzen und zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. In den Baugebieten WA sind Wege, Zufahrten und nicht überdachte

2. Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wege und Luftpflanzungen wesentlich mindern Befestigungen wie Betonbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.


Rechtsgrundlage: § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6. Sonstige Festsetzungen

1. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Textliche Festsetzung



Verfahrensvermerke

1. KATASTERVERMERK

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen verschiedener Tierarten bekannt.

Sollen Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der zuständigen Naturschutzbörde zur Kenntnis zu geben.

Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen, wie die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 62 in Verbindung mit § 42 BNatSchG) erforderlich werden.

2. AUSFERTIGUNG

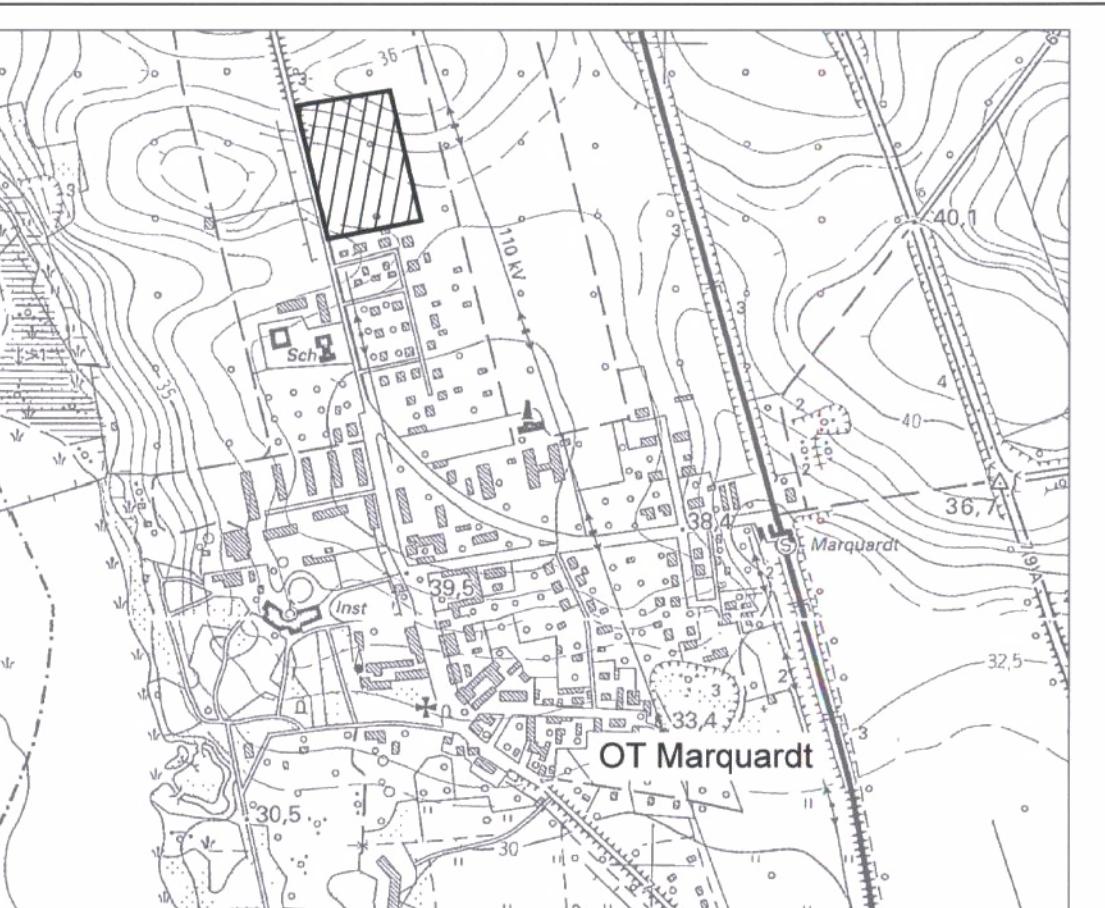
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 27.02.2015 die Abwägung der vorgenannten Steuerungsnormen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung genehmigt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

3. BEKENNTNISMACHUNG

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 29.02.2015 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12/2015, ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erfüllen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.



Übersichtsplan (unmaßstäblich)  
zum Bebauungsplan Nr. 106 "An der Hauptstraße / Haseleck"

Stand: Juni 2015

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Friedrich-Ebert-Straße 79/81, 14469 Potsdam