

Textliche 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.
Ausnahme: Ausnahmsweise 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 Wohngebäude 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 bauordnungsrechtliche 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 Farbblöcken 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 Farbblöcken als Leitfarbe 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 gelbbrot (Y50R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 20 %
 - Farben aus dem Farbbereich grün (G) bis gelbbrot (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 Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
2. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Garagen an selbstständige 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 Stammumfang 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 Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, 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

Pflanzlisten

- Bäume zweiter Ordnung**
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Feld-Ahorn (Acer campestre, „Elsbirk“)
Hainbuche (Carpinus betulus, „Fasligata“)
Baumhasel (Corylus colurna)
- Rank- und Kletterpflanzen**
Echter Wein (Vitis vinifera)
Glycinie (Wisteria sinensis)
Jelängerleuber (Lonicera carpifolium)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Kletterwein (Parthenocissus tricuspidata)
Waldrebe (Clematis vitalba)
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
- Obstbäume (in regionaltypischen, pflegeextensiven Sorten)**
Apfelsorten: „Goldparmäne“, „Breuhahn“, „Prinzenapfel“, „Roter Bellefleur“, „Champagner Renette“, „Erwin Baur“, „James Grieve“, „Ontario“
Birnenorten: „Kuhfuß“, „Gallerts Butterbirne“, „Gute Luise“, „Ciapps Liebling“, „Sommermuskateller“, „Konferenz“, „Williams Christ“
Kirschsorten: „Dankelmann“, „Fronms Herzkirsche“, „Große Prinzessinkirsche“, „Kassine Früher“, „Schneiders Späte Knorpelkirsche“, „Werdersche Braune“, „Karneol“
Pflaumen- und Zwetschenorten: „Anatolier“, „Cantina“, „Haferspflaume“, „Nancy Mirabelle“, „Hauszwetsche“, „Graf Althaus Renecode“, „Wangenheims Frühzwetsche“, „Oullins Renecode“
Baumhaselnuß, Mirabelle, Mispel, Quitte, Scheinquitte, Speierling, Walnuß

Hinweise ohne Normcharakter

- Besonderer Artenschutz**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen verschiedener Tierarten bekannt.
Sollten 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 Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben.
Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 62 in Verbindung mit § 42 BNatSchG) erforderlich werden.

Verfahrensvermerke

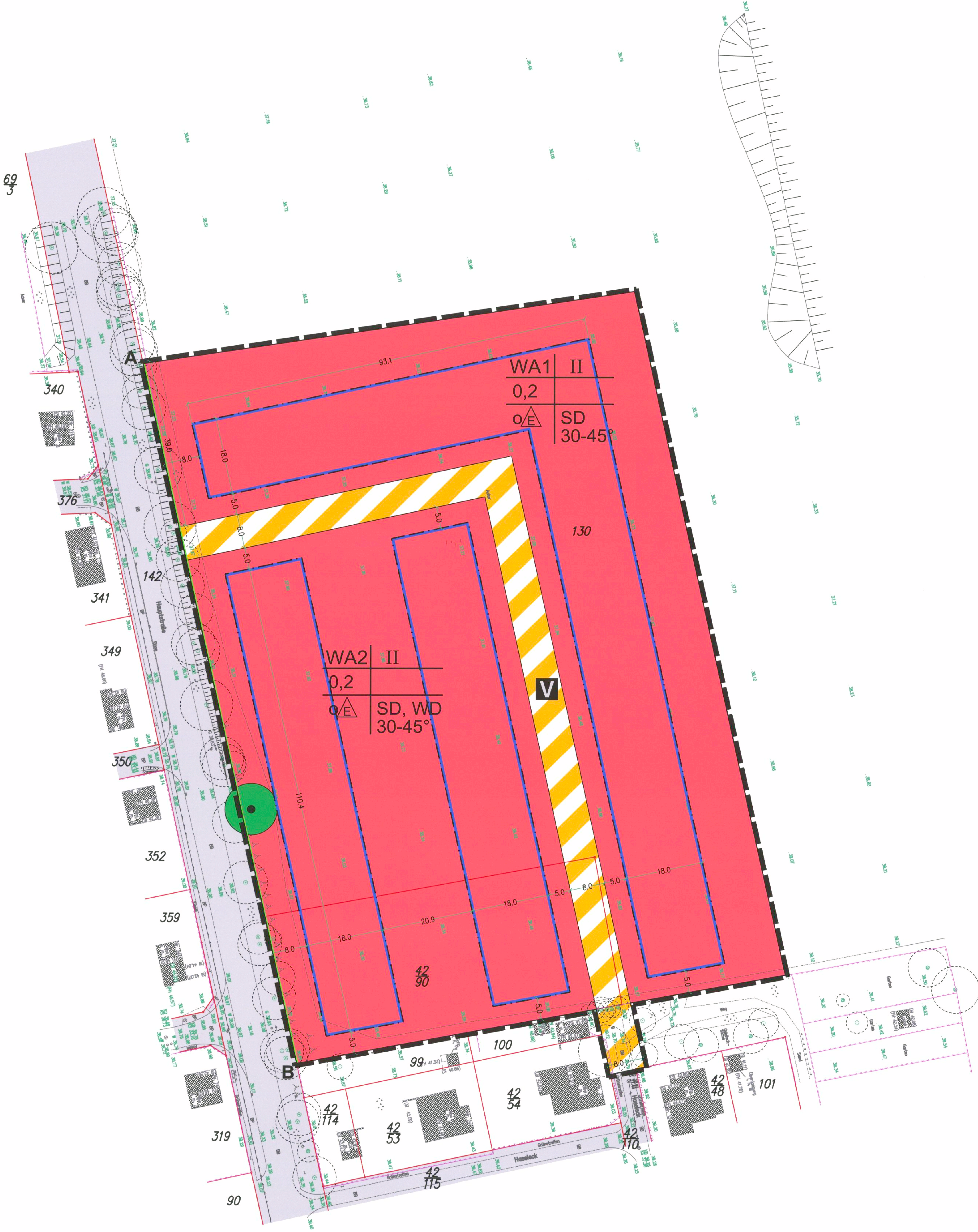
1. KATASTERVERMERK
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 24.08.2015 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu errichtenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
2. AUSFERTIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 07.10.2015 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

3. 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 07.10.2015 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 57/2015, ersichtlich 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

(Ort), den 13.10.2015
Hersteller der Planunterlage

Potsdam, den 07.10.15
Oberbürgermeister

Potsdam, den 31.10.15
Oberbürgermeister



Maßstab 1 : 500 (im Original)

Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage der Bestandsplan vom 28.03.2007, Maßstab 1 : 500, angefertigt vom Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Herrn Dipl.-Ing. Gerhard Derksen, Benzstraße 7b, 14462 Potsdam.
Stand Katasterunterlagen: 21.03.2007
Stand Eigentümerangaben: 21.03.2007
Stand örtliche Aufnahmen: 20. und 21.03.2007

Bebauungsplan Nr. 106

"An der Hauptstraße / Haseleck"

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- z.B. **WA1** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 0,2** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gem. § 19 BauNVO
- II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 Abs. 1 BauNVO
- Füllschema der Nutzungsschablone:
- | Art der Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|------------------|-------------------------|
| Grundflächenzahl | |
| Bauweise | Dachformen, Dachneigung |

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- O** Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- A** Nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Dachformen, Dachneigung:
SD Satteldach **WD** Walmdach **30-45°** zulässige Dachneigung in Grad

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

3. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung: ☒ Verkehrsbenutzter Bereich

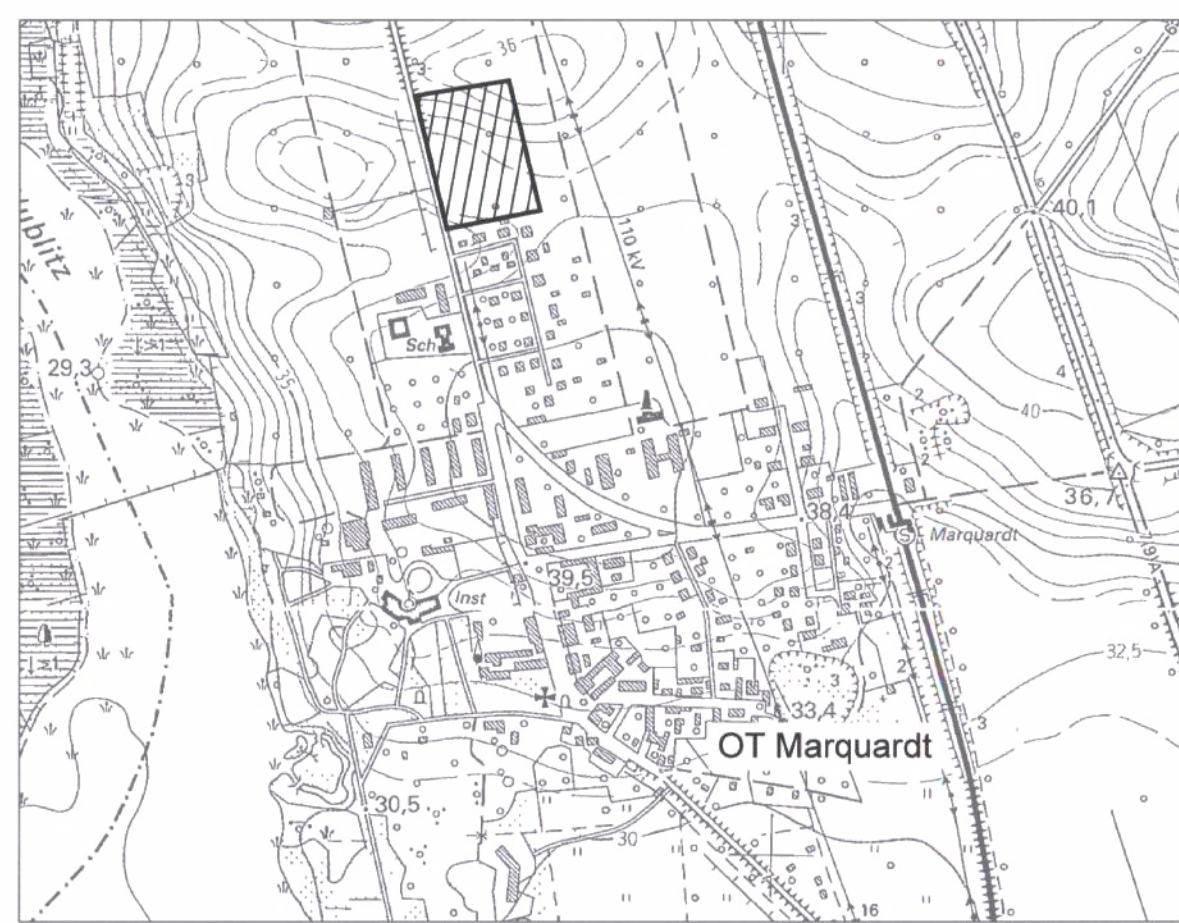
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Erhaltung: Bäume**

5. Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** gem. § 9 Abs. 7 BauGB

- Sonstige Planzeichen**
- ~12,0~** Bemessung der Länge in Meter (m)
- z.B. AB** Kennzeichnung für Endpunkte einer Strecke

Legende zur Planunterlage

- Flurstücksgrenze**
- Flurstücksnummer**
- Böschung**
- Zaun**
- Befestigungsartengrenze**
- Nutzungsartengrenze**
- Höhepunkt m. Höhenangabe**
- eingemessener Einzelbaum**
- Strauch**
- Hecke**
- Wasserschleier**
- Gasschieber**
- Gebäude**
- Straßenfläche**
- Wohnhaus**
- Betonsteinpflaster**
- Granitsteinpflaster**
- Blumensort-Belag**
- Stahrradlampe**
- Wärmtafel**
- Straßennamenschild**
- Elektrokasten**
- Hydrant, unterirdisch**
- Merkestein, Merktafel**



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

Stand: Juni 2015