

Teil B Textliche Festsetzungen

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tafelberg) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist für Terrassen, Balkone und Freitreppen eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um bis zu 30 % zulässig.
- 1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Wegen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche ohne die zusätzlich zulässige Grundfläche gemäß der textlichen Festsetzung 1.2 bis zu 100 % überschritten werden.
- 1.4 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Schule“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen wie zum Beispiel Schulhöfen, ungedeckte Sport- und Spielplatzflächen, Fahrradstellplätze sowie Stellplätze für Menschen mit Behinderung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Schule“ sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit Behinderung.
- 2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist für bauliche Anlagen ein Vortreten von Terrassen bis zu einer Länge von jeweils 6 m und einer Tiefe bis zu 6 m sowie von Balkonen bis zu einer Länge von jeweils 2,2 m und einer Tiefe bis zu 1,8 m zu den Baugrenzen zulässig. Der Anteil vortretender Gebäudefläche darf dabei ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten.
- 2.3 Im Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur ab einer Tiefe von 12,0 m, gemessen von der Grenze der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie, zulässig. Dies gilt nicht für Unterflursysteme.
- 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Schule“ ist die Befestigung von Wegen, nicht überdeckten Fahrradstellplätzen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig.
- 3.2 In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Schule“ sind 25 % der Dachflächen der baulichen Haupt- und Nebenanlagen, mit Ausnahme der Dachflächen der Gebäude K1 und K6, als Retentionsfläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem maximalen Abflussbewert von 0,5 extensiv ohne Staudungsfähigkeit zu begrünen.
- 3.3 Innerhalb der Fläche a zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist im Dach eines Gebäudes ein Sommerersatzquartier für Fledermäuse mit einer Fläche von mindestens 20 m² und einer Höhe von mindestens 2 m dauerhaft einzurichten. Im Bereich der Freianlagen ist unterirdisch ein Winterersatzquartier für Fledermäuse einer Größe von mindestens 30 m² dauerhaft einzurichten.
- 3.4 Innerhalb der Fläche b zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist im Dach des Gebäudes K6 ein Giebelkasten als Sommerersatzquartier für Fledermäuse dauerhaft einzurichten.
- 3.5 Innerhalb der Fläche c zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist im Dach des Gebäudes K10 ein Sommerersatzquartier für Fledermäuse dauerhaft einzurichten.
- 3.6 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je Gebäude fünf Nisthilfen für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten dauerhaft einzurichten.
- 3.7 In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Schule“ sind an den Gebäuden zehn Nisthilfen für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten dauerhaft einzurichten.
- 4. Geh-, Radfahr-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 4.1 Die Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm (Straße und Schiene) müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Außenflächen der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans bewertete Gesamtschalldämm-Maße (er_g) zuweisen, die nach der Norm DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen und Teil 2: Rechnerische Nachweise“ zu bestimmen sind. Die Anforderungen für schutzbedürftige Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten sind nach DIN 4109:2018-01 mit nachfolgender Gleichung zu berechnen:
- $$R_{g, \text{gesamt}} = L_{g, \text{Gesamt}} + K_{\text{Gesamt}} + L_{g, \text{A}} + K_{\text{A}}$$
- mit $L_{g, \text{gesamt}}$ = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit K_{gesamt} = 30 dB für Außenhörräume in Wohnungen
mit K_{gesamt} = 35 dB für Büroräume und Ähnliches
- Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels $L_{g, \text{gesamt}}$ erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109:2018-01.
- Für gesamte bewertete Bauschalldämmmaße von $R_{g, \text{gesamt}} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Dabei sind auch die lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schallgedämmten Lüften zu berücksichtigen. Bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind zulässig.
- Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere gesamte bewertete Bauschalldämmmaße $R_{g, \text{gesamt}}$ erforderlich sind.
- In den Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 sind nach Möglichkeit die Fenster von Aufenthaltsräumen auf der schallabgewandten Seite der Bebauung vorzuziehen.
- Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109:2018-01 geforderten Sicherheitsabwerte zwingend zu beachten.
- 6. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf ist pro angefangener 150 m² nicht überbaubarer Grundstückfläche mindestens ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 14/16 oder ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 10/12 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
- 6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Schule“ ist je vier Stellplätze ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 16/20 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume innerhalb der Stellplatzanlage einzurechnen. Stellplatzanlagen mit vier und mehr Stellplätzen sind mit Bäumen zu pflanzen und mit Hecken (100 – 120 cm, 4 Pflanzen je m) gemäß der Pflanzliste 2 einzufassen.
- 7. Gebiete, in denen (a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen, sowie (b) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a+b BauGB)**
- 7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Schule“ müssen alle Gebäude über die baulichen und technischen Voraussetzungen zum Anschluss an ein öffentliches Niedertemperaturnetz verfügen.
- 7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Schule“ ist zur Verminderung der Luftverunreinigungen die Verwendung von fossilen Brennstoffen für Heiz- und sonstigen Feuerungszwecke nicht zulässig. Zu den fossilen Brennstoffen zählen Erdgas, Erdöl, Torf, Braun- und Steinkohle.
- 8. Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgVG)**
- 8.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, in vegetationsbedeckten Versickerungs- oder Mulden-Rigolen-Systemen oder Maßnahmen gleicher Wirkung, wie z.B. auch die Regenwasserbewirtschaftung, zu versickern. Ist gutachterlich nachweislich eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich, kann ausnahmsweise eine Ableitung mit einer Drosselabflusspende von maximal 1/4 h/a, bezogen auf die rechnerisch undurchlässige Fläche A_j gemäß DWA-Blatt M153, zugelassen werden.
- 8.2 Die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche überschreiten dürfen, dürfen einen maximalen Abflussbewert nach DWA-Blatt M 153 von 0,3 nicht überschreiten.
- 9. Gestaltungsregelungen / örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)**
- 9.1 Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird, umfasst die Einfriedungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, Einfriedungen sind nur in Kombination mit Hecken gemäß der Pflanzliste 2 auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Sie dürfen die Höhe der Hecke bzw. eine Höhe von maximal 1,1 m nicht überschreiten. Die Hecke soll 1,2 m nicht überschreiten.
- 10. Sonstige Festsetzungen**
- 10.1 Die Geltungsbereichsgrenze ist in den Abschnitten A - B und C - D - E - F zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 10.2 Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Pflanzlisten

1. Solitäräume
2. Sträucher und Hecken
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Betula pendula (Hänge-Birke)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Gemeine Hasel)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus spinosa (Schiele)

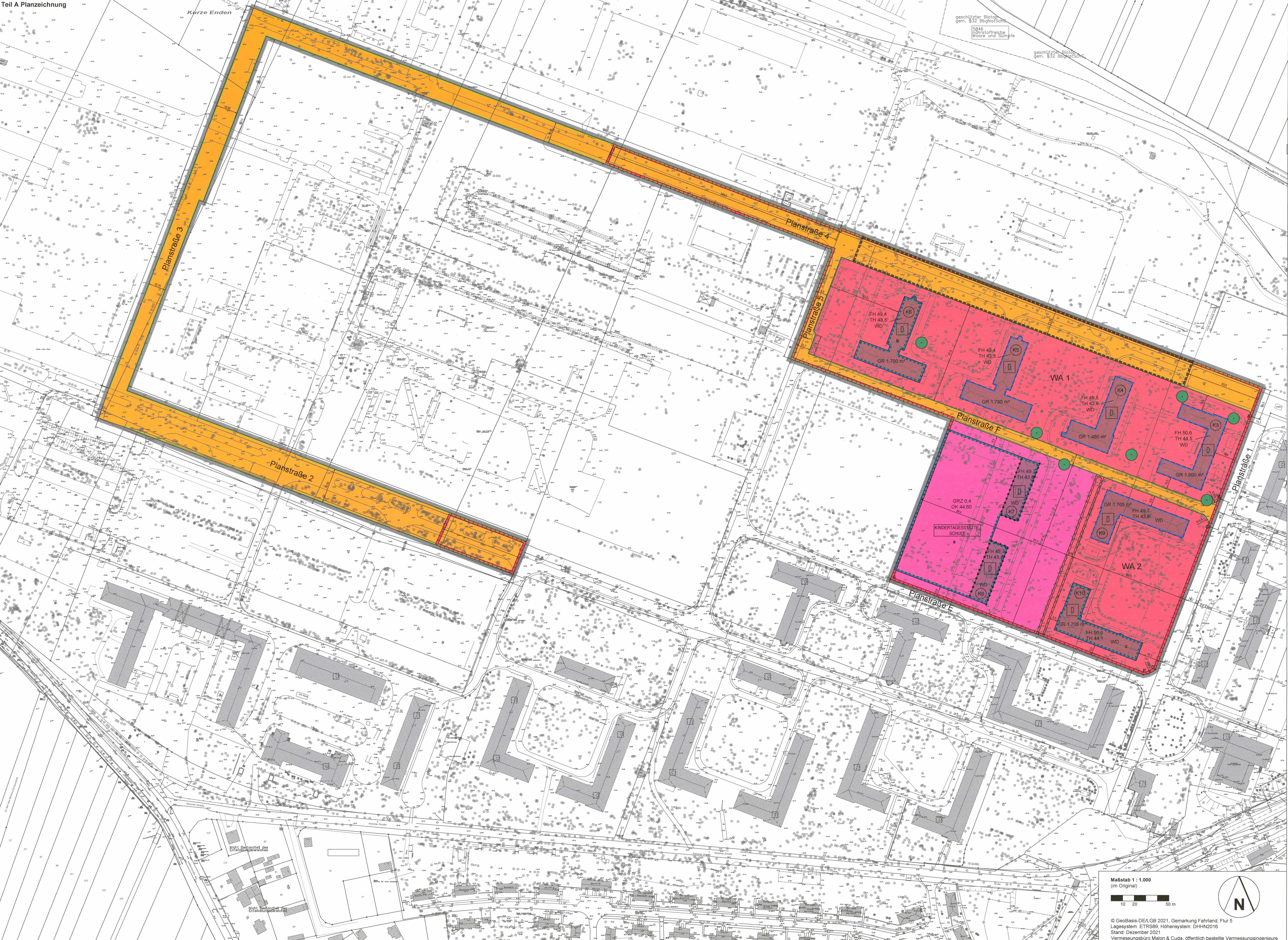
Hinweise

- 1. Artenschutz**
- Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).
- 2. Bodendenkmalverdacht**
- Ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 141-3 liegt innerhalb der Umgrenzung von Flächen, auf denen sich Bodendenkmale befinden. Der gesamte Geltungsbereich außerhalb der Bodendenkmale ist Bodendenkmalverdachtsfläche. Funde von denen anzunehmen ist, dass es sich um Bodendenkmale handelt, sind: z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä., hat der Entdecker unverzüglich der Unteren Denkmalgeschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen.
- 3. Entwicklungsbereich**
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-3 liegt innerhalb des Entwicklungsbereiches Krampnitz. Die Entwicklungssatzung gemäß § 105 Abs. 6 BauGB wurde im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam am 30.10.2015, Jahrgang 24, Nr. 15 (komplett am 28.11.2013 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 24, Nr. 16) bekannt gemacht.
- 4. Kampfmittelbelastung**
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-3 befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Gemäß des Ergänzungserlasses zum Verfahren bei Baugenehmigungen in mit Kampfmitteln belasteten Gebieten des Ministers des Innern vom 04.10.1999 ist auf Flächen, auf denen eine Kampfmittelentlastung im Vorfeld des Bauverfahrens nicht realisierbar ist, eine baubegleitete Kampfmittelentlastung zulässig und erforderlich. Als Ersatz für die Kampfmittelfreigabebescheinigung ist der Unteren Bauaufsichtsbehörde in diesem Fall die Bestätigung des beauftragten gewerblichen Kampfmittelabruhmunternehmens vorzulegen. Erdarbeiten dürfen nur mit besonderem geschütztem Baugerät und unter Begleitung einer verantwortlichen Person nach § 19 SprengG („Feuerwerker“) durchgeführt werden.
- 5. DIN- und andere technische Vorschriften**
- Die der Planung zugrundeliegenden DIN- und andere technischen Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Hegellalée 6 – 10, 14467 Potsdam während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

- 1. Katastervermerk**
- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 31.12.2021 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übergrabtbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Ortslichkeit ist eindeutig möglich.
- Potsdam, den 12.09.22, Hersteller der Planunterlagen
- 2. Ausfertigung**
- Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 02.09.22 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
- Potsdam, den 12.09.22, Oberbürgermeister
- 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 12.09.22 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 24, Jahrgang 2022, 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 Falschheit und Entfallen von Entschuldigungsgründen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
- Potsdam, den 12.10.22, Oberbürgermeister

Teil A Planzeichnung



Bebauungsplan Nr. 141-3 "Entwicklungsbereich Krampnitz - Klinkerhöfe Nord"

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6a BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)
- GR 500 m² Grundfläche in Quadratmetern
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- TH Traufhöhe als Höchstmaß in m über NHN
- OK Oberkante als Höchstmaß in m über NHN
- FH Firsthöhe als Höchstmaß in m über NHN

- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze

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

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Kindertagesstätte, Schule

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfäche
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhalt Einzelbaum

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Mit Geh- und Radfahrrecht zu belastende Flächen

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Einzeldenkmal (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BgBDSchG)
- Umgrenzung von Flächen im Plangebiet, auf denen sich Bodendenkmale befinden (§ 2 Abs. 2 Nr. 4 BgBDSchG)

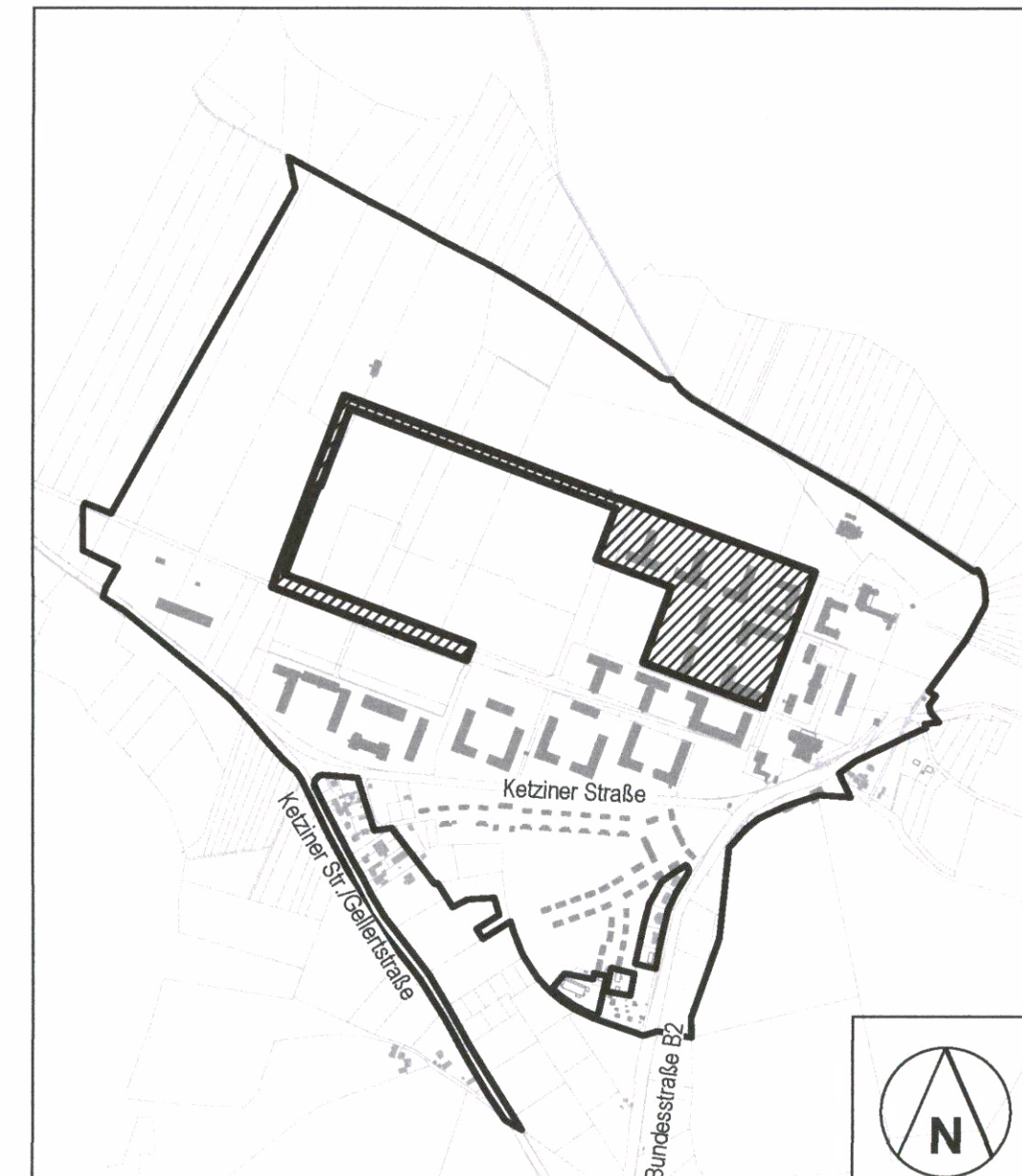
Geschützte Alleen (§ 17 BgNatSchAG)

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Gebäudefnummer
- Wanddach

Planunterlagen

- Vorhandene Bebauung
- Flurstücksgrnze
- Höhenpunkt nach DIN
- Flurstücksnummer
- Laubbaum
- Flurstücksgrnze



Übersichtskarte (ohne Maßstab) zum Bebauungsplan Nr. 141-3 "Entwicklungsbereich Krampnitz - Klinkerhöfe Nord"

Stand: 8. Februar 2022

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadterneuerung



© GeoBase-DE/AGB 2021, Gemarkung Fahrland, Flur 5
Lagesystem: ETRS89, Höhenystem: DHHN2016
Stand: Dezember 2021
Vermessungsbüro Malin & Cuda, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure