

Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
 - WA** allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
 - z.B. **1,2** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 - z.B. **0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
 - Zahl der Vollgeschosse
 - z.B. **VI** als Höchstmaß
 - z.B. **IV-V** als Mindest- und Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen
 - a** abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Baulinie
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Fläche für den Gemeinbedarf
 - ☒** Zweckbestimmung: Kindertagesstätte
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, mit Flächenbezeichnung "a"
- Verkehrsflächen
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 - F-R** Fuß- und Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie
- sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - ◆◆◆** Abgrenzung des Maßes der Nutzung
 - 10,0 -** Maßangaben in Meter
 - ☐** Nummer der Baufenster

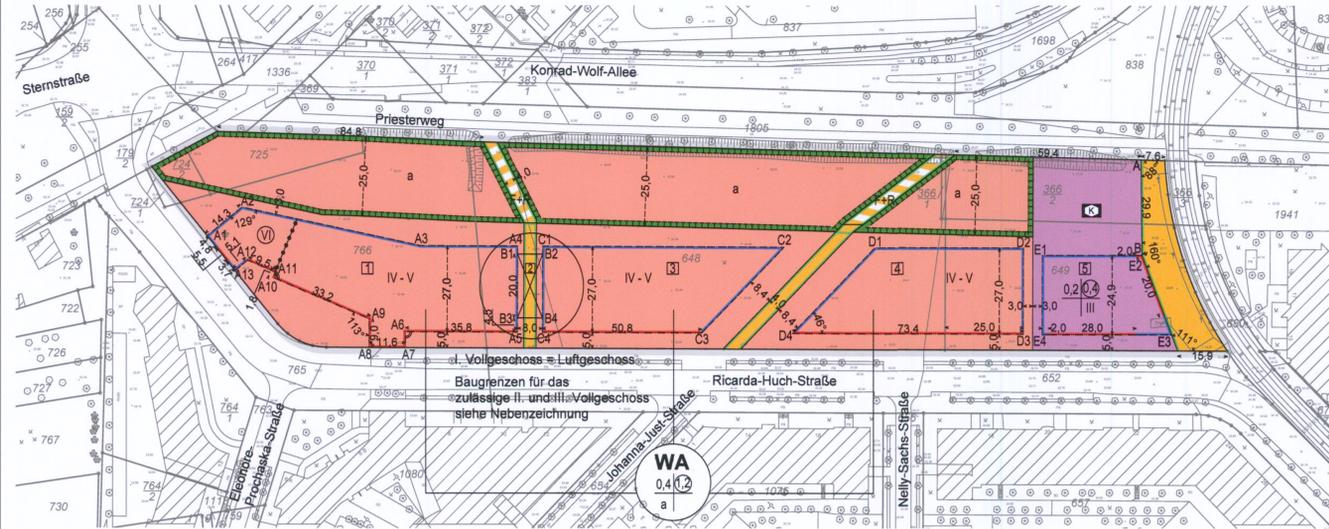


Übersichtskarte (ohne Maßstab) zum Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld", 4. Änderung, Teilbereich Priesterweg

Stand: 29.04.2020
Satzungsbeschluss

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Teil A



Nebenzeichnung:

Baugrenze für das zulässige II. und III. Vollgeschoss



Quellen:	© GeoBasis-DE/LGB2018 Stadtkarte © Landeshauptstadt Potsdam Vermessung Bäume und Böschungen am Priesterweg
Hersteller:	Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam Fachbereich Kataster und Vermessung Öffentlich bestellter & beratender Vermessungsingenieur Nedeß
Stand Liegenschaftskataster:	24.01.2018
Stand Stadtkarte:	24.01.2018
Stand Vermessung:	04.04.2018
Lagesystem:	ETRS89
Höhensystem:	DHHN2016
Gemarkung:	Drewitz
Flur:	8

Maßstab 1:1.000



Verfahrensvermerke

1. Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 24.01.2018 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Potsdam, den 31.08.2020
Datum

Hersteller der Planunterlage



Die verwendete Planunterlage enthält teilweise Inhalte der Vermessung des Plangebietes und des nördlich anschließenden Bereichs des Priesterwegs mit Stand vom 04.04.2018 vom öffentlich bestellten & beratenden Vermessungsingenieur Nedeß und weist die hier am Priesterweg außerhalb des Plangebiets vermessenden Bäume und die Böschungen südlich des Priesterwegs vollständig nach.

Potsdam, den 31.08.2020
Datum

Hersteller der Planunterlage



2. Ausfertigung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.01.2020 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 ausgearbeitet.

Potsdam, den 17.09.2020
Datum

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 30.09.2020 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 418 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 Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 01.10.20
Datum

Oberbürgermeister

Teil B Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans Nr. 18 "Kirchsteigfeld" und seiner 1. bis 3. Änderung, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden sind nur zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsläden (Convenience-Store) entsprechen.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen innerhalb sonst anders genutzter Gebäude bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

3. Bauweise, Baulinien, Baurenzen

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Gebäude nur zu mindestens 80 % an die Baulinien heranzubauen, wenn die jeweilige Baulinie länger als 10 m ist. Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 0,5 m und ein Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 1,5 m ist ausnahmsweise zulässig.

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude hat im Baufeld 1 mindestens 90 m und in den Baufeldern 3 und 4 mindestens 45 m (gemessen an der straßenseitigen Baulinie) zu betragen.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser und Spielflächen.

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Kfz-Stellplätze, ausgenommen sechs zusammenhängende Kfz-Stellplätze gem. Festsetzung Nr. 4.3, und Garagen nur in Wohngebäuden integrierten Garagengeschossen zulässig. Die Garagengeschosse dürfen maximal 6 m vor die Außenwandflächen der darüberliegenden Vollgeschosse hervortreten. Ein Hervortreten der Garagengeschosse ist nur auf den der Ricarda-Huch-Straße abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

4.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind je Baufenster mit der Bezeichnung 1, 3 und 4 ausschließlich sechs zusammenhängende offene Kfz-Stellplätze zulässig. Die Fläche für die sechs zusammenhängenden Stellplätze ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

5.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „a“ entlang des Priesterwegs in einer Tiefe von 12 m als Wiese anzulegen. Der übrige Bereich ist mit niedrigen Sträuchern zu bepflanzen (Höhe 60 - 80 cm, 1 Pflanze je angefangene 5 m² Pflanzfläche). Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „a“ sind Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser zulässig. Die Anlage von nach Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) erforderlicher Spielfläche ist im Bereich der Strauchpflanzungen zulässig.

5.2 Die Befestigung von Wegen, offenen Stellplätzen und deren Zufahrten ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ausgenommen hiervon sind Stellplätze und deren Zufahrten in Garagengeschossen und Tiefgaragenzufahrten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig.

5.3 Innerhalb der Flächen für Kfz-Stellplätze gemäß Festsetzung 4.3 ist je 4 Kfz-Stellplätze ein Laubbaum (Stammumfang 18/20) zu pflanzen.

5.4 Bei Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.3 sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18. September 2013 (ABl./13, [Nr. 44], S.2812) enthaltenen Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten zu verwenden.

6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

6.1 Zwischen den Punkten AB ist als Vorkehrung zum Lärmschutz im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte eine geschlossene Lärmschutzwand von mindestens 3 m Höhe gemessen über der Bahnsteigoberkante zu errichten.

6.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in zur Ricarda-Huch-Straße (zu den Linien A2 - A1 - A13 - A12 - A11 - A10 - A9 - A8 - A7 - A6 - A5 - B3 - B4 - C4 - C3 - C2 und D1 - D4 - D3) ausgerichteten Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen sind mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zur Konrad-Wolf-Allee (zu den Linien A2 - A3 - A4 - B1 - B2 - C1 - C2 und D1 - D2) auszurichten. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen keine Außenwand bzw. mindestens zwei Außenwände nicht zur Konrad-Wolf-Allee (zu den Linien A2 - A3 - A4 - B1 - B2 - C1 - C2 und D1 - D2) ausgerichtet sind.

6.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind zur Ricarda-Huch-Straße (zu den Linien A2 - A1 - A13 - A12 - A11 - A10 - A9 - A8 - A7 - A6 - A5 - B3 - B4 - C4 - C3 - C2 und D1 - D4 - D3) ausgerichtete mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur Konrad-Wolf-Allee (zu den Linien A2 - A3 - A4 - B1 - B2 - C1 - C2 und D1 - D2) ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

6.4 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile im allgemeinen Wohngebiet auf den Flächen zwischen den Punkten A1 - A2 - A3 - A4 - A5 - A6 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 - A12 - A13 - A1, B1 - B2 - B3 - B4 - B1, C1 - C2 - C3 - C4 - C1 und D1 - D2 - D3 - D4 - D1 sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte zwischen den Punkten E1 - E2 - E3 - E4 - E1 resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,ges) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen, - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird. Die erforderlichen Schalldämm-Maße (erf. R'w,ges) der Außenbauteile sind dabei nach der Norm DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) zu berechnen.

6.5 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" sind Fenster von Aufenthaltsräumen, die zur Ricarda-Huch-Straße zwischen den Punkten E3-E4 ausgerichtet sind, so zu gestalten, dass die Anforderungen der DIN 18005, Teil 1 an die entsprechende Nutzung der Räumlichkeiten eingehalten sind. Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. Klimaanlage) oder eine Lüftung der Räumlichkeiten über zu einer der Ricarda-Huch-Straße abgewandten Seite sind ebenfalls zulässig.

7. Flächen mit festgesetzter Höhenlage

7.1 Für die Flächen des allgemeinen Wohngebietes und die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind Auffüllungen bis zu einer Höhenlage von 34,0 m über NHN (DHHN2016) zulässig.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist das oberste Geschoss als Dach- oder Staffelgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° begrenzt sind. Als Staffelgeschosse sind Dachneigungen bis 15° zulässig; das Staffelgeschoss darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen.

8.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen nur ausnahmsweise für Nebenanlagen wie Spielplätze, Mülltonnen, Fahrradstellplätze und Terrassen zulässig. Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken zulässig. Sofern Zäune für die in Satz 1 genannten Nebenanlagen notwendig sind, so sind diese nur in Verbindung mit einer, den Erschließungsflächen zugewandten Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zulässig. Für die Einfriedung von Mülltonnen und Fahrradstellplätzen sind auch Kletterpflanzen zulässig.

8.3 Die geschlossene Lärmschutzwand zwischen den Punkten AB auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist ausschließlich als transparente Lärmschutzwand oder in Verbindung mit einer der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen bzw. Begrünung mit Kletterpflanzen zulässig.

Hinweise

Fernwärmeverrangsgebiet

Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmeverrangsgebiet gemäß Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 21.12.1998.

Werbesatzung

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich "Am Stern - Drewitz" vom 25.01.2006.

Barrierefreies Bauen

Die für die Öffentlichkeit zugänglich und von der Öffentlichkeit genutzten Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen.

Baubezogene Eingriffsminimierung und Durchführung ausgleichsrelevanter Pflanzmaßnahmen

Bei den Baumaßnahmen sind die Maßgaben der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen zu beachten. Bezüglich der Beseitigung von Gehölzen sind die Maßgaben der Potsdamer Baumschutzverordnung vom 23.05.2017 zu beachten. Die Maßgaben der Potsdamer Baumschutzverordnung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt.

Bodenfunde

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmale, wie z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. sind unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.

Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben.

Einsichtnahme in die der Planung zugrunde liegenden DIN 4109 und 18005

Die der Planung zugrunde liegende DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) sowie die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage, während der Dienstzeiten eingesehen werden.