Textliche Festsetzungen

Die Zwischenüberschriften (kursiv) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Nutzungsbeschränkungen im Blockinnenbereich des WR

1. Im reinen Wohngebiet sind ab einer Entfernung von 30 m von der Straßenbegrenzungslinie und innerhalb der Flächen ABCDA und EFGHE nur Wohngebäude zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Höhenbegrenzung für zweigeschossige Gebäude

Bei baulichen Anlagen mit zwei Vollgeschossen darf die Traufhöhe höchstens 3,5 m die Firsthöhe höchstens 8,0 m und die Höhe der Fußbodenoberkante des ersten Vollgeschosses höchstens 0,7 m über der mittleren Höhe der des Hauptbaukörpers auf dem Baugrundstück liegen.

Höhenbegrenzung für dreigeschossige Gebäude Bei baulichen Anlagen mit drei Vollgeschossen darf die Traufhöhe höchstens 7,0 m, die Firsthöhe höchstens 11,0 m und die Höhe der Fußbodenoberkante des ersten Vollgeschosses höchstens 0,7 m über der mittleren Höhe der Grundfläche des Hauptbaukörpers auf dem Baugrundstück liegen.

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Zulässige Hausformen und Gebäudelängen

4. In den Gebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise a sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Die Länge der Einzelhäuser darf 14,0 m, die von Doppelhäusern 20,0 m betragen, gemessen entlang der straßenseitigen Baugrenze.

Überschreitung der Baugrenzen

5. In der als Gemeinbedarf festgesetzten Fläche für die Kindertagesstätte darf die hintere Grenze des vorderen Baufeldes und die vordere Grenze des hinteren Baufeldes auf dem Grundstück bis zum 1. Obergeschoss um jeweils 5 m überschritten werden.

Ausschluss von Stellplätzen und Garagen

6. Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die einem Abstand von mindestens 5,0 m und höchstens 30,0 m zur Straßenbegrenzungslinie haben, kann je Baugrundstück ein Stellplatz zugelassen werden.

Festsetzungen zum Schutz der Umwelt

Straße Am Wald

7. Die Unterbauung der Straße Am Wald mit Ver- und Entsorgungsanlagen ist nicht zulässig. Die Befestigung der Straße Am Wald ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Befestigung von Wegen und Zufahrten

8. Im reinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Baumpflanzungen auf Grundstücken

9. Je angefangende 300 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum mit mindestens 16 cm Stammumfang zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen, sofern sie den oben genannten Vorgaben zu Art und Qualität entsprechen. Es wird die Verwendung von Bäumen der Pflanzenliste empfohlen.

Örtliche Bauvorschriften

10. Im Plangebiet dürfen nur Sattel-, Walm- und Tonnendächer verwendet werden.

11. Im Plangebiet dürfen bei Hauptgebäuden Dächer mit mehr als 25 m² Fläche eine mittlere Neigung von 30 Grad nicht

Doppelhäuser

12. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Dachfarbe

13. Bei Hauptgebäuden sind geneigte Dachflächen mit einer Größe von mehr als 25 m² Fläche mit roten, braunen oder ausnahmsweise mit anthrazitfarbenen Dachsteinen zu decken.

14. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung IIG und IIIG ist das obere zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegende Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von höchstens 50 Grad begrenzt sind.

Überschreitung des seitlichen Grenzabstandes

15. Im Reinen Wohngebiet dürfen Hauptgebäude nur im Abstand von mindestens 4,0 m zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Übernahme und Hinweise ohne Normcharakter

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2209) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs, 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Niederschlagswasser.

Niederschlagswasser ist entsprechend & 54 Abs.4 BbgWG zu versickern, soweit keine Verunreinigung des Grundwassers zu besorgen ist. Es sollte auf den Grundstücken versickern, auf denen es anfällt.

Munitionsschutz: Da sich das Plangebiet laut Stellungnahme des Kampfmittelbeseitungsdienstes im Kampfmittelbelasteten Gebiet befindet, ist vor Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung einzuholen.

Pflanzliste

Eberesche

Walnuss

Zur Begrünung der Baugebiete wird die Verwendung folgener Baumarten empfohlen: Quercus robur Traubeneiche Quercus petraea Betula pendula Hängebirke

Juglans regia Obstbäume veredelte Hochstämme

Cartinus betulus Hainbuche

Sorbus aucuparia

Flur 1 GRZ 0 4 4 0

Planzeichenerklärung

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



Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)



Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

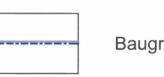


Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)



Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. 14 (§ 16 und 20 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)



abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO) Längenbeschränkung gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 4



Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)



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

(§ 22 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig



Kindertagesstätte

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie





öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Erhaltungsbindung für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Festsetzungen § 9 Abs. 7 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

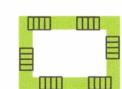
Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB



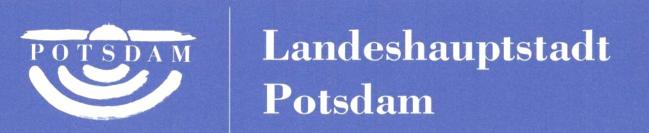
Vermutungsbereich Bodendenkmale



Altlast-Verdachtsflächen



Grenze des Landschaftsschutzgebietes



Bebauungsplan Nr. 25-1 "Hegemeisterweg"

Satzung

KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ...26.04.2010 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

(Ort), den ... 20. 44. 2013



. AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 06.11.2013.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:

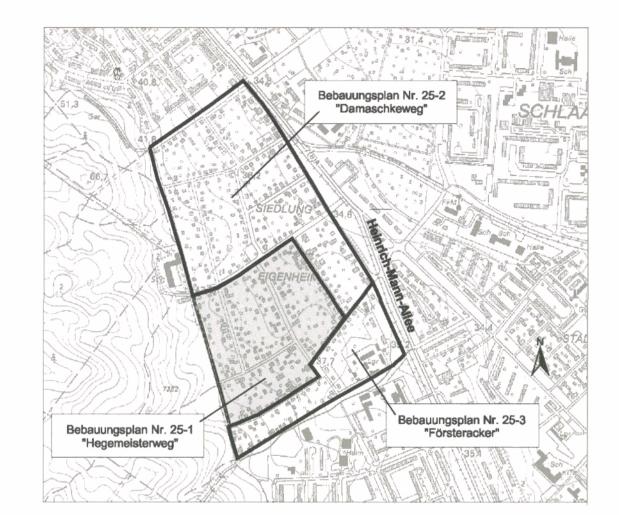
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Potsdam, den 25.11.13

. 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 28.11.2013. im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 16.1.2913...... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverschriften 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

Potsdam, den 17.12.13 Oberbürgermeister



Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 25-1 "Hegemeisterweg" (ohne Maßstab)

Landeshauptstadt Potsdam Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Maßstab 1:1000

Stand: Juli 2013

Anlage 2