

Teil B Textliche Festsetzungen

- Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO)
- Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen von 52 m ü. NHN kann ausnahmsweise um bis zu 3 m durch technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte und Photovoltaikanlagen, überschritten werden. Antennen dürfen die festgesetzte Höhe ausnahmsweise um bis zu 10 m überschreiten.
Technische Aufbauten müssen, abgesehen von Treppenträumen und Aufzugsschächten, allseitig mindestens 1,5 m von der äußeren Gebäudekante zurücktreten (einschließlich der Decke der Aufbauten).
Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen von 36,5 m ü. NHN und 37,5 m ü. NHN können ausnahmsweise um bis zu 2 m durch technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2, 6 BauNVO)
- Für das / die Hauptgebäude wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Das / die Hauptgebäude sind entlang der zukünftigen Grundstücksgrenzen mit seitlichem Grenzabstand gemäß der Brandenburgischen Bauordnung zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Nr. 4 BauNVO, § 6 Abs. 1 BbgBO)
- An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten A und B sowie C und D, bezogen auf die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen, herangebaut werden; die seitlichen Abstandsflächen betragen 0 H.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V. mit § 6 Abs. 1 BbgBO)
- Garagen, überdachte Fahrradstellplätze und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume, die dem Nutzungszweck im Plangebiet selbst dienen sowie technische Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung (im Sinne von § 14 BauNVO), deren Höhe 3 m nicht überschreitet, dürfen ohne Abstandsflächen, bis zu einer Länge der Außenwände von insgesamt 150 m an den Grundstücksgrenzen errichtet werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten E und F ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind auf einer Fläche von mindestens 600 m² mindestens 600 Sträucher gemäß Pflanzenliste Nr. 1 anzupflanzen. Die nicht mit Sträuchern bepflanzten Flächen sind in Form von naturnahen Gras- und Staudensäumen anzulegen.
Von der Bepflanzung ausgenommen sind notwendige Zufahrten und Umfahrungen des Baukörpers. Die Fläche für Umfahrungen darf 15 vom Hundert der Fläche für Maßnahmen nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Auf der Fläche für Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum je 5 Stellplätze mit einem Stammumfang von mindestens 16 / 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzenliste 2 zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- Mindestens 40 vom Hundert der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind intensiv zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- Unterirdische bauliche Anlagen oder Teile davon, die nicht unter Gebäuden liegen, sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie Belüftungs- und Belichtungseinrichtungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- Eine Befestigung von Feuerwehrgeschützflächen und ebenerdigen Kfz-Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 1 BauGB)
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten G und H ist zugleich Grenze des Erhaltungsbereiches.
(§ 172 Abs. 1 BauGB)

PFLANZLISTEN

Pflanzenliste 1: Kleine und schnittverträgliche Sträucher nördlich der Straße Horstweg (Zielhöhe bis 1,5 m)

Hundsrose	Rosa canina
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Schlehe	Prunus spinosa
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum

Pflanzenliste 2: Kleinwüchsige Bäume für den Parkplatz (StU 16/18 cm)

Zweiggriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Weichselkirsche	Prunus mahaleb
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Im Plangebiet befinden sich Teilflächen des Bodendenkmals Nr. 2143, Potsdam Fundplatz 6, Siedlungs- und Bestattungsplatz der Jungsteinzeit, Siedlungs- und Bestattungsplatz der Bronzezeit, Siedlung der römischen Kaiserzeit, Rast- und Werkplatz der Steinzeit, im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) §§ 1 (1), 2 (1-2) registriert.

Die Flächen westlich der Straße An den Kopfweiden sind Teil des Trinkwasserschutzgebietes, Zone III, Leipziger Straße.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Hubschrauber-Sonderlandeplatz.

KENNZEICHNUNG

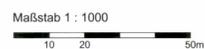
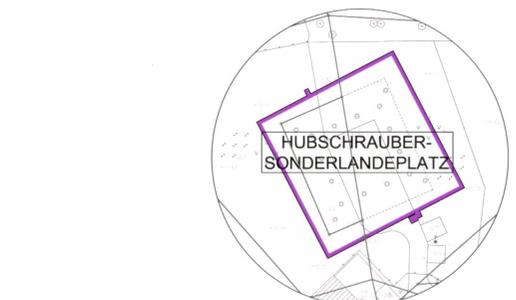
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Innerhalb des kampfmittelbelasteten Gebiets ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Bei der Planung von Bauvorhaben sind von den jeweiligen Bauherren / Bauausführenden Anträge zur Überprüfung einer konkreten Kampfmittelbelastung beim staatlichen Munitionsbergungsdienst zu stellen. Diese Anträge sind mindestens 3 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen einzureichen.
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Teil A



Nebenzeichnung

Nutzung ab 40,0 m über NHN



HINWEIS ZUM BESONDEREN ARTENSCHUTZ

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c 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).

Verfahrensvermerke

KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 24.02.2014 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.

Potsdam, den 25.02.2014
Hersteller der Planunterlage

AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.02.2014 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 27.2.14
Oberbürgermeister

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 27.02.2014 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 24/2014... 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 Entschon von Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Horstweg-Süd", Teilbereich Horstweg / An den Kopfweiden, treten in dessen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 "Horstweg-Süd" außer Kraft.

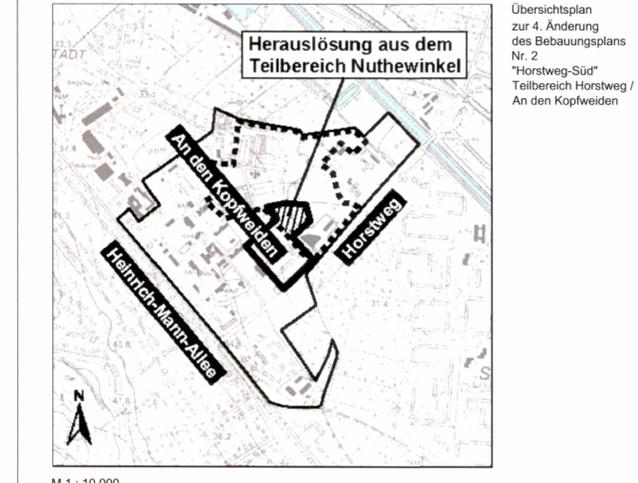
Potsdam, den 6.3.14
Oberbürgermeister

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Horstweg-Süd" Teilbereich Horstweg / An den Kopfweiden

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6, 8 BauNVO)
hier: Öffentliche Verwaltung
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)
z.B. OK 41 m ü. DHNN
Höhe baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß (OK-Oberkante) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 1, 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen
Bodendenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Trinkwasserschutzgebiet Zone III (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für den Luftverkehr (§ 9 Abs. 6 BauGB)
hier: Hubschrauber-Sonderlandeplatz
Hindernisbegrenzungsflächen (An- und Abflugsektor) gemäß Platzdarstellungskarte Hubschraubersonderlandeplatz

- Planunterlage (nur ausgewählte Darstellungen)
- Öffentliches Gebäude oder Wohngebäude
 - Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
 - Bäume
 - Höhen



M 1 : 10.000
Stand: Juli 2013