

Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.01.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.01.1991 im Amtsblatt Nr. 791 der Stadt Potsdam veröffentlicht.

Potsdam, den 27.01.1991  
*Dr. v. Fehrmann*  
Stadtrat für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Gewerbe

**Bürgerbeteiligung, 1. Stufe**  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungsvorhaben ist in der Zeit vom 28.01.1991 bis zum 10.02.1991 stattgefunden.

Potsdam, den 10.02.1991  
*Dr. v. Fehrmann*  
Amtesleiter Stadtentwicklung

**Beschluss zur öffentlichen Auslegung**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 12.02.1991 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 12.02.1991 im Amtsblatt Nr. 1092 der Stadt Potsdam veröffentlicht.

Potsdam, den 12.02.1991  
*Dr. v. Fehrmann*  
Stadtrat für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Gewerbe

**Bürgerbeteiligung, 2. Stufe**  
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde in der Fassung vom 12.02.1991 in der Zeit vom 13.02.1991 bis zum 10.03.1991 stattgefunden.

Potsdam, den 10.03.1991  
*Dr. v. Fehrmann*  
Stadtrat für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Gewerbe

**Satzungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.05.1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 05.05.1993 als Satzung beschlossen.

Potsdam, den 05.05.1993  
*Dr. v. Fehrmann*  
Präsident

**Genehmigung**  
Das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen hat mit Schreiben vom 25.08.93 (Aktenzeichen: 13-1000) den Bebauungsplan genehmigt.

Potsdam, den 30.08.93  
*Dr. v. Fehrmann*  
Stadtrat für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Gewerbe

**Bekanntmachung der Genehmigung**  
Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt Nr. 919/3 der Stadt Potsdam vom 16.09.93 bekanntgegeben.

Potsdam, den 27.09.93  
*Dr. v. Fehrmann*  
Stadtrat für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Gewerbe

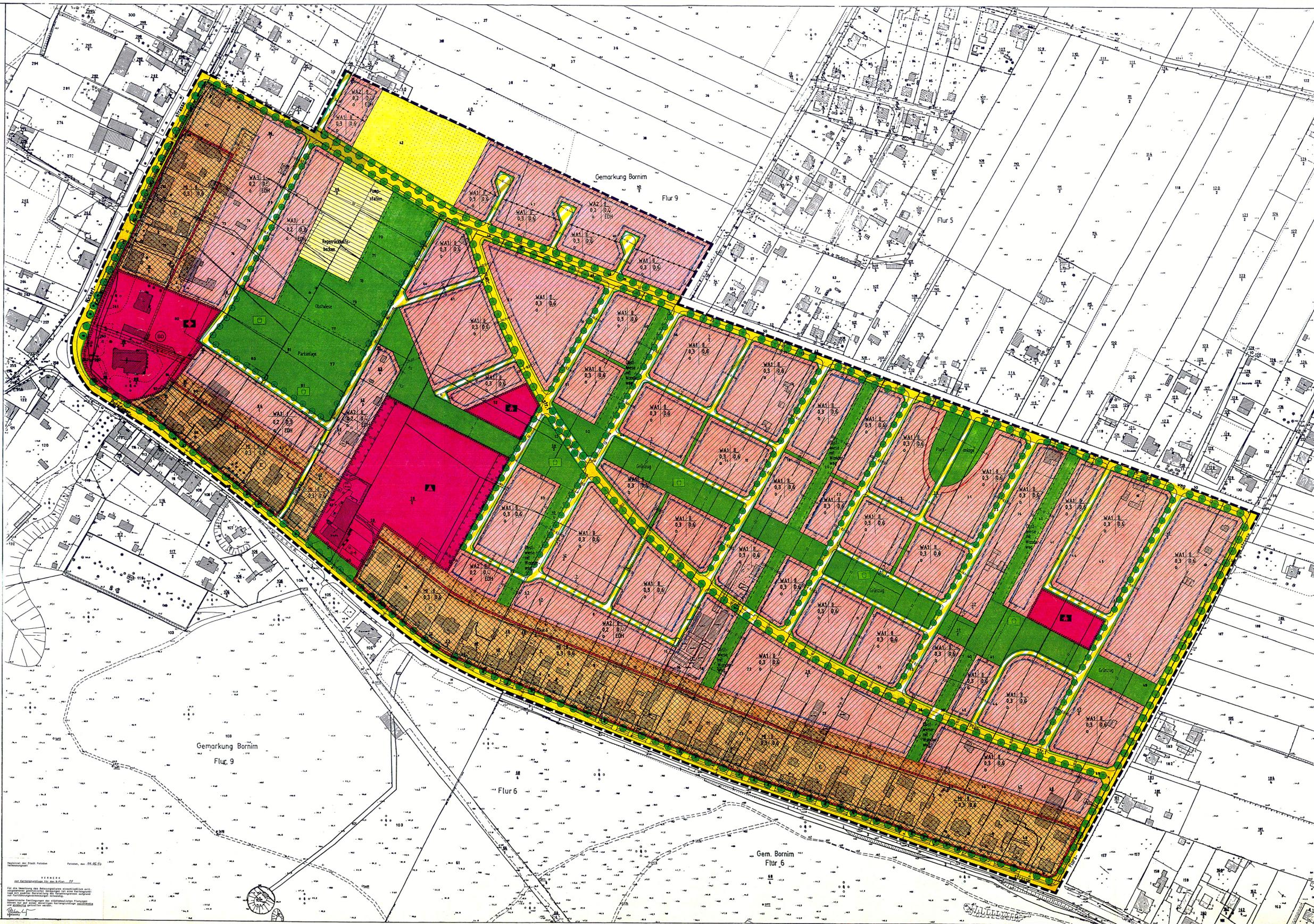
Der Bebauungsplan ist dem nichtrechtsbeherrschend. Die Bebauungsplanung mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtentwicklungsbüro zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und überlassen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der Stadtverordnungsbeschlüsse M.1/500 vom 18.01.1991 erstellt. Die Darstellung der Grenzen beruht auf graphischer Übertragung des Katasterkartenmaterials und dient nur Übersichtszwecken. Die Vollständigkeit der Katastergrenzen und die Orientierung des Flurstücksbestandes sind dem Liegenschaftskarteiwerk beizufolgen.

Potsdam, den 02.06.95  
*Dr. v. Fehrmann*  
Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes Potsdam

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig betrachtet.  
Nur gültig in Verbindung mit dem Beschluss vom 02.06.95

Potsdam, den 02.06.95  
*Dr. v. Fehrmann*  
Leiter des Vermessungsamtes



### Stadt Potsdam Bebauungsplan 11 / Bornim - Hügelpweg (ehem. 5810 - 002)

mit örtlichen Bauvorschriften  
Für die Grundstücke nordöstlich der Potsdamer Straße  
Flur 9: Flurstücke 41 - 92, 290 - 292;  
Flur 5: Flurstücke 5 - 49, 156

**Zelchenerklärungen - Festsetzungen**

	Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauVO)		Mischgebiet (gem. § 8 BauVO)		Grünflächen		Ökologische Grünflächen		Spezialplatz
	Wohngebiet mit Grünflächen		Wohngebiet mit Grünflächen und Wasser		Grünflächen mit Wasser		Ökologische Grünflächen mit Wasser		Spezialplatz mit Wasser
	Wohngebiet mit Grünflächen und Wasser		Wohngebiet mit Grünflächen und Wasser		Grünflächen mit Wasser		Ökologische Grünflächen mit Wasser		Spezialplatz mit Wasser
	Wohngebiet mit Grünflächen und Wasser		Wohngebiet mit Grünflächen und Wasser		Grünflächen mit Wasser		Ökologische Grünflächen mit Wasser		Spezialplatz mit Wasser

**Taxtliche Festsetzungen**

**Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

1. In Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Anlagen für sportliche Zwecke und Tennisplätze nach § 1 Abs. 5 BauVO nicht zulässig. Ausnahmeweise sind nur die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 BauVO genannten Nutzungen zulässig.
2. In Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Anlagen für sportliche Zwecke und Tennisplätze nach § 1 Abs. 5 BauVO nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
3. In Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Anlagen für sportliche Zwecke und Tennisplätze nach § 1 Abs. 5 BauVO nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
4. In Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind Anlagen für sportliche Zwecke und Tennisplätze nach § 1 Abs. 5 BauVO nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
5. In Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind Anlagen für sportliche Zwecke und Tennisplätze nach § 1 Abs. 5 BauVO nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
6. In Allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind Anlagen für sportliche Zwecke und Tennisplätze nach § 1 Abs. 5 BauVO nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
7. In Allgemeinen Wohngebiet WA 7 sind Anlagen für sportliche Zwecke und Tennisplätze nach § 1 Abs. 5 BauVO nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
8. In Allgemeinen Wohngebiet WA 8 sind Anlagen für sportliche Zwecke und Tennisplätze nach § 1 Abs. 5 BauVO nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
9. In Allgemeinen Wohngebiet WA 9 sind Anlagen für sportliche Zwecke und Tennisplätze nach § 1 Abs. 5 BauVO nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
10. Die mit Geh-, Fahr- und Lehnwegen gekennzeichneten Flächen auf dem Grundstücks sind mit einem Gehweg zu versehen. Der Gehweg ist zu betonen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

**Planungsbedingungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

11. Auf den nicht überbauten Grundstücken im Mischgebiet MI sind Bindungen für Bepflanzungen sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Nicht mehr benötigte verbleibende Flächen sind aufzufüllen, gebührende Flächen sind mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen.
12. Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen innerhalb der Gemeindeflächen (Sonder) sind als Grundfläche für das angrenzende Wohngebiet von der Bebauung freizuhalten und mit standortgerechten Gehwegen und Strassen zu bepflanzen und zu unterhalten.
13. Auf den gewerblich genutzten Grundstücken im Mischgebiet MI sind für jeweils vier nicht überdeckte PKW-Abstellplätze ein entsprechendes standortgerechtes Landestank zu planen und zu unterhalten.
14. Im Mischgebiet MI ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen und zu unterhalten.
15. In den Wohngebieten ist je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen und zu unterhalten.
16. In den Wohngebieten sind hochstammige Heidebäume nicht zulässig.
17. Mischgebieten zu öffentlichen Wegen sind 0,5 bis 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzunehmen und beidseitig zu befestigen.
18. Die Außenwandflächen von Nebengebäuden im Sinne von § 14 BauVO und Gassen sind selbständige Gebäude und überdeckte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

**Ökologische Belange**

19. In Allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Befahrung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftschonendem Aufbau heranzulassen. Als Beläge sind nur mineralische Natursteine, Ziegel oder wassergebundene Decken und Schottermassen zulässig.
20. Die zulässige Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).
21. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von anderen Baustoffen als Holz, Holzwerkstoffe, anorganische Baustoffe, die Emissionen von Schadstoffen (SO<sub>2</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) übersteigen nicht die Emissionswerte für SO<sub>2</sub> bezogen auf Heizöl und NO<sub>2</sub> bezogen auf Erdgas (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).
22. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen nur energieeffiziente Heizungsanlagen eingesetzt werden, die eine Energieeffizienz von mindestens 75% aufweisen und die Energieeffizienzklasse A oder B haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB i. V. mit § 8 LändVO).
23. Im Mischgebiet MI sind als schallschützende Bauweise als passive Schallschutzmaßnahme zur Minderung des Straßenverkehrslärmes beim Bau von Wohnungen anzuwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

**Erhaltungsbereich gemäß § 172 BauGB**

24. In dem nach § 172 BauGB als Erhaltungsbereich gekennzeichneten Gebiet besteht die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt des Gebietes der Abriss, die Änderung und die Nutzungsänderung oder die Erhaltung baulicher Anlagen ohne Genehmigung. Die Genehmigung zum Abriss, zur Änderung oder Nutzungsänderung darf nur erteilt werden, wenn die bauliche Anlage des Ortes und der Umgebung im Hinblick auf ihre städtebauliche, insbesondere baugeschichtliche Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Erhaltung der baulichen Anlage darf nur erteilt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage bestmöglich ist.

**Örtliche Bauvorschriften gem. § 63 Abs. 5 BauVO oder gestaltungsspezifische Festsetzungen**

25. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Dachneigungen von 40° bis 50° sowie Flachdächer zulässig. Aufwände von überhöhten baulichen Anlagen sind zur Verbesserung des Erscheinungsbildes und in Pflanzung zulässig. Fenster und Türen müssen ein ständiges rechtliches Format haben.
26. In Allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI sind selbständige Wohnanlagen nicht zulässig.

**Verkehrsmittel**

27. Die Einleitung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

**Nachrichtliche Bestimmungen**

28. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühzeitigliche Bodenbefunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde maßgebend sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden.