

Übersichtskarte

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnnutzungen zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die straßenseitige Gebäudelänge darf bei Einzel- und Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten.
 - Die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet dürfen insgesamt 200 m² nicht unterschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
 - Im Mischgebiet MI sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen unzulässig. Geschäfts- und Bürogebäude sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
 - Im Mischgebiet sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro 20 m² Neuversiegelung durch Bebauung jeweils ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm).
 - Auf den Flächen a, b, c mit Pflanzbindungen sind 5 m breite freiwachsende Hecken mit standortgerechten und heimischen Arten gem. Pflanzliste zu pflanzen (mindestens dreifach). Der Pflanzabstand beträgt eine Pflanze pro 1,5 m². Die Pflanzliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Auf den Flächen d und e mit Pflanzbindungen sind mindestens 3 m breite freiwachsende Hecken mit standortgerechten und heimischen Arten gem. Pflanzliste (mindestens zweifach) zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt eine Pflanze pro 1,5 m².
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4 ist eine mindestens 1,5 m breite Hecke entlang der nördlichen (WA 4) bzw. an der östlichen (WA 3) Grundstücksgrenze gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die Hecke beginnt an der Straßengrenzungslinie und erstreckt sich über eine Mindestlänge von 25 m. Die Pflanzdichte beträgt pro laufenden Meter mindestens 3 Pflanzen.
 - Im Mischgebiet ist je 25 m² Neuversiegelung durch Bebauung ein hochstämmiger Obstbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm).
 - Auf den gewerblich genutzten Grundstücken im Mischgebiet ist bei Neuanlage von Stellplätzen für jeweils 4 Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbau gem. Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-18 cm). Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 3 m² anzulegen.
 - In den Vorgartenzonen sind hochwertige Nadelbäume nicht zulässig.
 - Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit selbstklimmenden, rankenden Pflanzen zu begrünen. Je laufenden Meter Wandlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Auf der Fläche A für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ausgleich für den Bau der Störschließung am Hügelweg sowie für den Ausbau des Gersthofwegs die vorhandene teilversiegelte Lagerfläche zu beräumen und in extensives Grünland umzuwandeln.
 - Auf der Fläche B für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ausgleichsfläche für die Neubebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 die vorhandene Streuobstwiese zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen. Auf der östlichen, an die Streuobstwiese angrenzenden Grundstücksfläche, ist eine neue Streuobstwiese von 300 m² anzulegen. Es sind hochstämmige Obstbäume gem. Pflanzliste in einem Abstand von 10 m x 10 m zu pflanzen und zu unterhalten. Die in diesem Bereich vorhandene Wiese ist zu erhalten.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet und auf der Fläche für Gemeinbedarf / Kirche ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdichtem Aufbau herzustellen. Als Beläge sind nur kleinteilige Natursteine, Ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen zulässig.
 - Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).
- Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. mit § 9 Abs. 5 BauGB)**
- Entlang der Potsdamer Straße und Rückertstraße müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes in den Mischgebieten sowie in den unmittelbar angrenzenden Baufeldern des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 4 passive Schutzmaßnahmen durchgeführt werden. Dies muss sichergestellt werden durch den Einbau von Gebäudescheiteln mit einer hinreichend hohen Luftschalldämmung gem. DIN 4109 oder durch eine lärmgeschützte Grundrissgestaltung, die so ausgerichtet ist, dass mindestens 1 Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als 2 Aufenthaltsräumen mindestens 2 Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite liegen.
- Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 81 Abs. 1)**
- Im Geltungsbereich der 1. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 sind Dachneigungen von nur 40° bis 50° zulässig. Außenwände von oberirdischen baulichen Anlagen sind nur in Verbundmauerwerk und in Putzauflösung zulässig; dies gilt nicht für untergeordnete Vorbauten gem. § 6 Abs. 7 BbgBauO. Fenster und Türen müssen ein stehendes rechteckiges Format haben.
 - Maschenzäune zu öffentlichen Wegen sind 0,5 m bis 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzunehmen und beidseitig zu bepflanzen.
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- Zuordnungsfestsetzungen**
- Die Festsetzung der Ausgleichsfläche A sowie die entsprechenden Maßnahmen der textlichen Festsetzungen Nr. 17 werden gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.
 - Die Festsetzung der Ausgleichsfläche B sowie die entsprechenden Maßnahmen der textlichen Festsetzungen Nr. 18 werden gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Baugrundstück des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 Flurstück 69/2 zugeordnet.
- Nachrichtliche Übernahmen**
- In den Mischgebieten und auf der Gemeinbedarffläche sind Erhaltungsbereiche nach § 172 BauGB festgesetzt. In dem als Erhaltungsbereich gekennzeichneten Gebiet bedarf zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage das Ortsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Erhaltung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beachtliche bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
 - Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden (§ 15 Abs. 1 und 3 BbgDSchG).



Pflanzliste

Bäume für den Straßenbereich

Pflanzgröße: Hochstamm 3 x verpflanzt, 16 - 18 Stammumfang

Potsdamer Straße:

Tilia cordata	Winterlinde
Gersthofweg:	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Malus "Hilfen"	Zierapfel
Malus "Charcot"	Zierapfel
Prunus mahaleb	Weichkirchweide
Prunus avium "Prena"	Gelbfrüchtiger Vogelkirsche

Bäume für den Siedlungsbereich

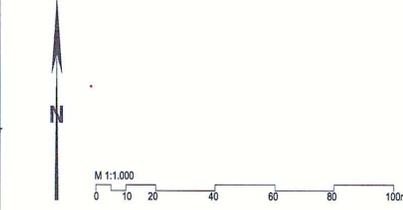
Pflanzgröße: Hochstamm 3 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Ascolia hippocastanum	Röhlhaseln
Betula pendula	Sandbirke
Crataegus laevigata	Rödlorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Weiß-Kiefer
Malus domestica	Weinrus
Pinus sylvestris	Kultur-Apfel in Sorten
Prunus cerasus	Sauerkirchweide
Prunus avium	Südkirchweide, Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume in Sorten
Prunus padus	Traubenkirchweide
Prunus cornemisa	Kulturlinde, möglichst heimische Sorten
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Eibene
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher

Pflanzqualität für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:
 15% Solitär (Ø x verpflanzt 150 x 200 cm) und Hochstamm 3 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang, 85% leichte Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hassel
Crataegus laevigata	Zweigflügel Weißdorn
Crataegus monogyna	Einflügeliger Weißdorn
Euconymus europaeus	Pflaumerle
Hippocastanum	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liquitär
Loncera xylosteum	Gemeine Heckenkirchweide
Prunus domestica	Pflaume
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes sibiriacum	Schlehe
Ribes nigrum	Kreuzdorn
Rosa canina	Schwarze Johannisbeere
Rosa rugosa	Feldrose
Rosa carolina	Hundrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rubus fruticosus	Filzrose
Rubus idaeus	Brombeere
Salix aurita	Himbeere
Salix caprea	Ohn-Weide
Sambucus nigra	Salweide
Viburnum opulus	Schwarzer Holunder
	Gewöhnlicher Schneeball



Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig auf. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der auszubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stand der Vermessung vom 14.03.2003

Verfahrensvermerke

- Katastervermerk**
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig auf. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der auszubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Potsdam, den 21.3.2005
Hersteller der Planunterlage
- Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 22.02.2005 die förmliche Änderung des Bebauungsplanes in den hier enthaltenen Grenzen beschlossen. Der Beschluss zur 1. (förmlichen) Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 22.02.2005 im Amtsblatt Nr. 10 der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht.
Potsdam, den 22.02.2005
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung**
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Erläuterung und Erläuterung der Planungsziele, der wesentlichen Planinhalte und Auswirkungen der Planung in einer Bürgerversammlung am 29.03.2005.
Potsdam, den 29.03.2005
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen
- Trägerbeteiligung**
Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Potsdam, den 22.02.2005
Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 22.02.2005 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs der 1. (förmlichen) Änderung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.02.2005 im Amtsblatt Nr. 10 der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs der 1. (förmlichen) Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 22.02.2005 bis 02.03.2005 stattgefunden.
Potsdam, den 22.02.2005
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen
- Satzungsbeschluss**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.03.2005 den Bebauungsplan einschließlich der 1. (förmlichen) Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begrenzung gebilligt.
Potsdam, den 02.03.2005
Oberbürgermeister
- Ausfertigung**
Der Bebauungsplan einschließlich der 1. (förmlichen) Änderung wird hiermit ausgeteilt.
Potsdam, den 02.03.2005
Oberbürgermeister
- Bekanntmachung**
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan einschließlich der 1. (förmlichen) Änderung 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, wurde am 02.03.2005 im Amtsblatt Nr. 10 der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan einschließlich der 1. (förmlichen) Änderung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Potsdam, den 02.03.2005
Oberbürgermeister

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,2 (0,6) Grundflächenzahl als Höchstmaß / Geschosflächenzahl als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze**
- o Offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Baulinie
- Flächen für den Gemeinbedarf**
- Kirchen und Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrflächen**
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgänger / Radfahrer
- Grünflächen**
- Private Grünflächen
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
 - Erhaltung von Bäumen
 - Anpflanzung von Bäumen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung und Kennzeichnung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts**
- Geschützter Biotop gem. § 32 BbgNatSchG (Streuobstwiese)
- Regelungen für den Denkmalschutz**
- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen gem. § 172 BauGB
 - Umgrenzung von Bereichen des Bodendenkmalschutzes
- Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. (förmlichen) Änderung
- Erläuterung der Nutzungsschablone**
- | Art der Nutzung | Geschossigkeit |
|------------------|--------------------|
| Grundflächenzahl | Geschosflächenzahl |
| Bauweise | sonstige Angaben |
- Planunterlage**
- | | | |
|-------------------------------------|---|------------|
| Flurstücksgrenze | ⊙ | Laubbaum |
| Bordsteinkarte | ⊙ | Nadelbaum |
| Straßenbegrenzungslinie (ohne Bord) | ⊙ | Gartenland |
| Gebäude mit Hausnummer | ⊙ | Laubwald |
| Höhenpunkt - DHHN | ⊙ | Wiese |

Stadt Potsdam
Bebauungsplan Nr. 11
"Bornim - Hügelweg",
westlicher Teilbereich
1. (förmliche) Änderung

Planfertigung

TOPOS
 Stadtplanung, Landschaftsplanung, Stadtforschung vom 15.01.2004 Planer/in K. Gansauge
 Badische Straße 29 geändert Grafik D. Baudon
 10715 Berlin