



Übersichtskarte 1:10.000

**Verfahrensvermerke**

- KATASTERVERMERK**  
Die verwendete Planartlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 01.01.2006 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vor. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Überlagerung der neuabzulegenden Grenzen in die Originalskizze einwandfrei möglich.  
Potsdam, den 28.04.2006  
*[Signature]*  
Mitarbeiter der Planung
- AUFSTELLUNGSBESCHLUS**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.09.1999 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 9/1999 offiziell bekannt gemacht.  
Potsdam, den 03.04.2006  
*[Signature]*  
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen
- BESCHLUS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 13.09.2000 die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.09.2000 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13 offiziell bekannt gemacht.  
Potsdam, den 03.04.2006  
*[Signature]*  
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Die öffentliche Auslegung 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 09.10. bis einschließlich 10.11.2000 stattgefunden.  
Potsdam, den 30.03.2006  
*[Signature]*  
Leiter des Bereichs Verordnende Bauverwaltung
- ERNEUTE EINGESCHRÄNKTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 02.02.2006 bis 10.02.2006 stattgefunden.  
Potsdam, den 30.03.2006  
*[Signature]*  
Leiter des Bereichs Verordnende Bauverwaltung
- SATZUNGSBESCHLUS**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 22.04.06 die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.04.2006 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 10 offiziell bekannt gemacht. Die von der Änderung des Bebauungsplans gemäss § 10 BauGB als Satzungsbeschluss und die Begründung gemäß § 4 i.V.m. § 3 BauGB beilegt.  
Potsdam, den 10.04.2006  
*[Signature]*  
Oberbürgermeister
- AUSFERTIGUNG**  
Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird hiermit ausfertigt.  
Potsdam, den 10.04.2006  
*[Signature]*  
Oberbürgermeister
- BESCHLUS ZUR ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 11.05.2006 die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Planänderung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.05.2006 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 11 offiziell bekannt gemacht. Die von der Änderung des Bebauungsplans gemäss § 11 BauGB als Satzungsbeschluss und die Begründung gemäß § 4 i.V.m. § 3 BauGB beilegt.  
Potsdam, den 11.05.2006  
*[Signature]*  
Oberbürgermeister
- BEKANNTMACHUNG**  
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der die 1. Änderung des Bebauungsplans auf Dauer während der Dienststunden vorzulegen sind, sind bekannt gemacht worden und über die im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12, offiziell bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereiche der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfragen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Einleitung von Einspruchsverfahren (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Potsdam, den 11.05.2006  
*[Signature]*  
Oberbürgermeister



**Planzeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
Grundflächenzahl als Höchstmaß / Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
II Zahl der Vollgeschosse

**Bauweise, Baulinie, Baugrenze**  
Offene Bauweise / Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

**Verkehrsflächen; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
Straßenverkehrsfläche  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter Bereich  
Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. textl. Festsetzung zu belastende Fläche

**Grünflächen**  
öffentliche Grünfläche  
private Grünfläche

**Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
Anpflanzen von Bäumen

**Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**  
Baudenkmal

**Sonstige Festsetzungen**  
Grenze unterschiedlicher Nutzung  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Planänderung  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

**Erläuterung der Nutzungsschablonen**

Art der Nutzung	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	sonstige Angaben

- Textliche Festsetzungen**
- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Anlagen für sportliche Zwecke nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmeweise sind nur die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4 BauGB genannten Nutzungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
  - Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind ab dem 1. Obergeschoss andere als Wohnnutzungen ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.
  - Die Baugruben im Allgemeinen Wohngebiet WA dürfen 200 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
  - Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsgräber sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsgräber zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
  - Die Fläche B ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsgräber der Grundstücke Gemarkung Bornim, Flur 6, Flurstücke 1201, 1205, 1206, 1208, 1209, 1210 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsgräber zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
  - Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
  - In den Wohngebieten ist je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstammiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen und zu unterhalten.
  - In den Vorgärten sind hochwüchsige Nadelbäume nicht zulässig.
  - Maschinen zu öffentlichen Wegen sind 0,5 m bis 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzunehmen und befestigt zu befestigen.
  - Die Außenwände von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen als selbständige Gebäude und oberirdische Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen.
- Ökologische Belange**
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Als Beläge sind nur kleinste Natursteine, Ziegel oder wasserbundene Decken und Schotterstein zulässig.
  - Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von anderen Brennstoffen als Erdgas bzw. Heizöl EL ausgeschlossen, es sei denn, die Emissionen an Schwefeloxiden (SO<sub>x</sub>) und Stickoxiden (NO<sub>x</sub>) überschreiten nicht die Emissionswerte für SO<sub>x</sub> bezogen auf Heizöl und NO<sub>x</sub> bezogen auf Erdgas (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen nur energiesparende Heizungsanlagen geteilt mit energiesparender Bauausführung und Nutzung regenerativer Wärmequellen verwendet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) i. V. m. § 11 UmwStbG. Örtliche Bauvorschrift gem. § 81 BbgBauO Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB
  - Im Geltungsbereich der Planänderung sind Dachergänzen nur von 40° bis 50° zulässig. Außenwände von oberirdischen baulichen Anlagen sind nur in Verbundmauerwerk und in Putzausführung zulässig. Dies gilt nicht für unterirdische Vorbauten gem. § 6 Abs. 6 BbgBauO. Fenster und Türen müssen ein stehendes rechteckiges Format haben.
  - In den Baugruben, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einem hochgestellten "G" festgesetzt ist, muss das zulässige oberste Geschoss einer baulichen Anlage in einem Dachraum eingebaут und der Dacheindeckung nicht höher als 1,0 m sein.
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zum größten Teil im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Nedlitz Zone II. Bei der Genehmigung von Bauvorhaben ist die Einhaltung der wasserschutzrechtlichen Bestimmungen zu prüfen.
  - Verkehrsflächen
  - Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Stadt Potsdam  
**Bebauungsplan Nr. 12**  
Bornim-Gutsstraße  
1. Änderung

M 1:10.000  
0 10 20 40 60 80 100 125 150 m

01.11.2005