

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 60 „Bertinistraße“

Die Zwischenüberschriften (kursiv) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

(1.) Art der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzung

(1.1) Ausschluss von Nutzung im allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

(1.2) Ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(1.3) Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Nr. 6 BauGB)

Im reinen Wohngebiet ist je Wohngebäude mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 200 m² höchstens eine Wohneinheit zulässig.

Im reinen Wohngebiet sind je Wohngebäude mit einer zulässigen Grundfläche von 200 m² bis unter 350 m² höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

(1.4) Baubeschränkungen in Kleingärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz 24 m² nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, kann zugelassen werden.

(2.) Maß der baulichen Nutzung

(2.1) Bestimmung der zulässigen Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)

Soweit keine Grundfläche oder Grundflächenzahl festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, zuzüglich der möglichen Überschreitung gemäß textlicher Festsetzung 2.2.

(2.2) Mögliche Überschreitungen der zulässigen Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundfläche bzw. die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.

(3.) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(3.1) Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den Teilen des reinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WR 1 oder WR 2 sind oberirdische Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

(3.2) Unterirdisches Überschreiten von Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragen und Schwimmbecken kann bis zu einer Tiefe von 18,0 m ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die betreffenden Bauteile vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen oder wenn in Hanglagen die Höhendifferenz zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und den aus der natürlichen Geländeoberfläche herausragenden Bauteile durch begrünte Aufschüttungen ausgeglichen wird.

Ausnahmsweise können vollständig unterirdische Tiefgaragen und Schwimmbecken außerhalb der gemäß Satz 1 dieser Festsetzung geltenden Begrenzungen für Tiefgaragen und Schwimmbecken zugelassen werden, wenn das jeweilige Grundstück bereits innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bebaut ist.

(4.) Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(4.1) Öffentliche Fußwegeverbindungen

Die Flächen G1 und G2 sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Eine Bepflanzung der Flächen ist zulässig, soweit die Führung eines Weges auf einer Breite von 3,0 m gewährleistet ist.

(4.2) Geh- und Fahrrecht zur Erschließung der Grundstücke Höhenstraße 5 und 6

Die Fläche F1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Höhenstraße 5 und 6 zu belasten.

(4.3) Geh- und Fahrrecht zur Erschließung der Flurstücke 575/1 und 575/2

Die Fläche F2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 575/1 und 575/2 zu belasten.

(5.) Grünfestsetzungen

(5.1) Erhalt ortsbildwirksamer Vegetation (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Auf den Baugrundstücken Höhenstraße 1 bis 7 sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu erhalten.

(5.2) Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Bei Abgang von Bäumen, für die der Plan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

(5.3) Baumpflanzungen in Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In der Bertinistraße sind insgesamt 15 Straßenbäume gemäß Gehölzliste Nr. 1 mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in jeweils mindestens 4,0 m² großen unversiegelten Baumscheiben zu pflanzen.

Im Bertiniweg sind insgesamt 3 Straßenbäume gemäß Gehölzliste Nr. 1 mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in jeweils mindestens 4,0 m² großen unversiegelten Baumscheiben zu pflanzen.

Die Gehölzliste Nr. 1 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

(5.4) Baumpflanzungen auf Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In den Teilen des reinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WR 1, WR 2 oder WR 3 ist auf den Baugrundstücken je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß Gehölzliste Nr. 2 mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

Die Gehölzliste Nr. 2 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Bei der Ermittlung der Zahl der gemäß Satz 1 und Satz 2 zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

(5.5) Rahmenbegrünung von Stellplatzanlagen und von Standflächen für Müllbehälter
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 3 Kraftfahrzeuge sind an ihren Außenkanten mit Ausnahme von Zufahrten und Wegen mit mindestens 1,4 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen zu versehen. Standflächen für Müllbehälter außerhalb von Gebäuden sind straßenseitig und zu mindestens einer daran anschließenden Seite mit mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen oder gleich hohen, mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten zu versehen.

(5.6) Tiefgaragenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Tiefgaragen- und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungsmauern von Gebäuden sind mit einer Erdschicht von mindestens 30 cm zu überdecken und zu begrünen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Wintergärten, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Wege überdeckt werden.

(5.7) Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 1 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sowie in den öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(6.) Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

(6.1) Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses als Dachgeschoss

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung "G1" ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Die Dachneigung des obersten zulässigen Vollgeschosses darf 30 Grad nicht unterschreiten und 45 Grad nicht überschreiten.

(6.2) Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses als Staffelgeschoss

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung "G2" ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Ein Staffelgeschoss gemäß Satz 1 dieser Festsetzung ist ein Vollgeschoss, dessen Geschossfläche zwei Drittel der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet.

(6.3) Dachneigungen

In den Teilen des reinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WR 1 darf die Dachneigung der Wohngebäude 15 Grad nicht überschreiten.

In den Teilen des reinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WR 2 oder WR 3 darf die Dachneigung der Wohngebäude 25 Grad nicht überschreiten.

(6.4) Einfriedungen

An den Grundstücksgrenzen (straßenseitig, seitlich und rückwärtig) sind als Einfriedungen nur zulässig:

- durchsehbare Metall- und Drahtzäune, straßenseitig nur aus Metall,
- Mauern nur als Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,4 m.

Anstelle von Einfriedungen baulicher Art können ausnahmsweise auch Hecken bis zu einer Höhe von 1,4 m zugelassen werden.

Die Höhe der Zäune darf an den östlichen Grenzen der Grundstücke Bertinistraße 1 bis 5 1,35 m, an allen anderen Grundstücksgrenzen im Geltungsbereich 1,6 m nicht überschreiten.

(6.5) Ausschluss von Einfriedungen und Sichtschutzpflanzungen

Innerhalb der privaten Parkanlage Bertinistraße 3-5 sind Einfriedungen, ausgenommen an den äußeren Grenzen der Parkanlage, unzulässig.

Auf dem Baugrundstück Bertinistraße 1-2 sind Einfriedungen, ausgenommen an den äußeren Grenzen des Baugebietes, unzulässig.

In dem Teil des reinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WR 1 und in der privaten Parkanlage Bertinistraße 6-9 sind Einfriedungen, ausgenommen an den äußeren Grenzen des durch die genannten Grundstücke gebildeten Gebietes, unzulässig.

Auf den in Satz 1 bis 3 dieser Festsetzung genannten Grundstücken sind Hecken, heckenartig geschlossene Bepflanzungen und bauliche Sichtschutzvorkehrungen mit einer Länge von jeweils über 6,0 m und einer Höhe über 1,4 m unzulässig.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**Geschützte Alleen**

Die Alleen in der Höhenstraße und in der privaten Parkanlage Bertiniststraße 3-5 sind gemäß § 31 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes geschützte Alleen.

Hinweis**Bodendenkmale und zu erwartenden archäologische Funde**

Für die Flurstücke 524/2, 530, 532/4, 533, 535/1, 535/2, 542/1, 542/3, 576/2, 579, 580/2, 582/1, 789, bis 793, 890 und 892 aus Flur 1 der Gemarkung Potsdam besteht aufgrund von Einzelfunden im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Fundplatz Potsdam Nr. 35) und auf angrenzenden Flächen (Fundplätze Potsdam Nr. 56 und 57), die nach § 7 Abs. 1 bis 3 und § 9 BbgDSchG zu erhalten sind, der begründete Verdacht, dass dort weitere Bodendenkmale im Boden verborgen sind.

Gehölzliste Nr. 1

Acer platanoides - Spitzahorn	Fraxinus excelsior - Esche
Aesculus hippocastanum 'Baumannii' - gefüllt blühende Rosskastanie	Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ailanthus altissima - Götterbaum	Tilia tomentosa - Silberlinde
	Ulmus Hybride 'Dodoens' - Hybrid-Ulme

Gehölzliste Nr. 2

Acer platanoides - Spitzahorn	Pyrus spec. - Birne
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Quercus robur - Stieleiche
Aesculus hippocastanum - Rosskastanie	Salix alba - Silberweide
Alnus glutinosa - Schwarzerle	Salix aurita - Ohrchenweide
Betula pendula - Sandbirke	Salix cineria - Grauweide
Carpinus betulus - Hainbuche	Salix purpurea - Purpurweide
Corylus avellana - Haselnuss	Salix viminalis - Korbweide
Crataegus monogyna - Weiß-/Rotdorn	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Fagus sylvatica - Rotbuche	Sorbus aucuparia - Eberesche
Fraxinus excelsior - Esche	Tilia cordata - Winterlinde
Malus spec. - Apfel	Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Populus tremula - Zitterpappel	Ulmus Hybride 'Dodoens' - Hybrid-Ulme
Prunus avium - Vogelkirsche	
Prunus spec. - Kirsche/Pflaume	
Prunus spinosa - Schlehe	