

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 "Kirchsteigfeld", Teilbereich Lise-Meitner- / Clara-Schumann-Straße

Verfahrensvermerke

1. Katastervermerke

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den
Hersteller der Planunterlage

2. Satzungsbeschlüsse

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange geprüft und die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Potsdam, den
Oberbürgermeister

3. Ausfertigung

Die Änderung des Bebauungsplans wird hiermit ausfertigt.

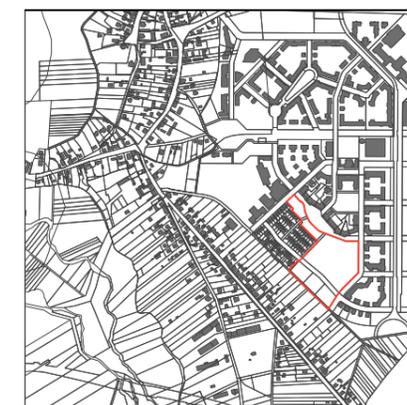
Potsdam, den
Oberbürgermeister

4. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der die Änderung des Bebauungsplans auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind am im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. ortsbüchlich 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 Erlöschen von Entschuldigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Änderung des Bebauungsplans ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den
Oberbürgermeister

Übersichtsplan zur Änderung des Bebauungsplans Nr.18 "Kirchsteigfeld", Teilbereich Lise-Meitner- / Clara-Schumann-Straße



Maßstab ca. 1:10.000

Stand: 27.09.2007

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Bereich verbindliche Bauleitplanung
Friedrich-Ebert-Straße 79/81, 14469 Potsdam

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 7

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Gartenbetriebe,
3. Tankstellen

1.2 Reine Wohngebiete WR 1 - WR 3

Zulässig sind:

1. Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für sportliche Zwecke.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 7 sind als eingeschossige bauliche Anlagen zulässig:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Garagen und überdachten Stellplätze sowie
- die in § 6 Abs. 7. der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteile.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

3. Bauweise

3.1 Abweichende Bauweise

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 - WA 7 sind die Hausgruppen nur bis zu einer Gesamtbreite von maximal 38 m zulässig.
2. In dem reinen Wohngebiet WR 3 sind die Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen nur bis zu einer Gesamtbreite von maximal 25 m zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Flächen mit der Bezeichnung GFL sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsanbieter zu belasten. Innerhalb der Fläche sind Stellplätze und das Anpflanzen von Bäumen zulässig, wenn die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5. Gestaltungsvorschriften

5.1 Dachneigung

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 7 sind geneigte Dächer von 25 - 35 Grad auszuführen. Davon ausgenommen sind die unter der textlichen Festsetzung Nr. 5.1.4 genannten baulichen Anlagen...
2. In den reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind geneigte Dächer von 25 - 45 Grad auszuführen. Davon ausgenommen sind die unter der textlichen Festsetzung Nr. 5.1.4 genannten baulichen Anlagen.
3. In dem reinen Wohngebiet WR 3 sind geneigte Dächer von 30 - 45 Grad auszuführen. Davon ausgenommen sind die unter der textlichen Festsetzung Nr. 5.1.4 genannten baulichen Anlagen.
4. Von den Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 5.1.1 - 5.1.3 sind ausgenommen:
 - Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - Garagen und überdachten Stellplätze sowie,
 - die in § 6 Abs. 7. der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteile.
5. Im reinen Wohngebiet WR 3 ist in der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Festsetzung (G) das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von höchstens 45 Grad begrenzt sind.

5.2 Dachbedeckung

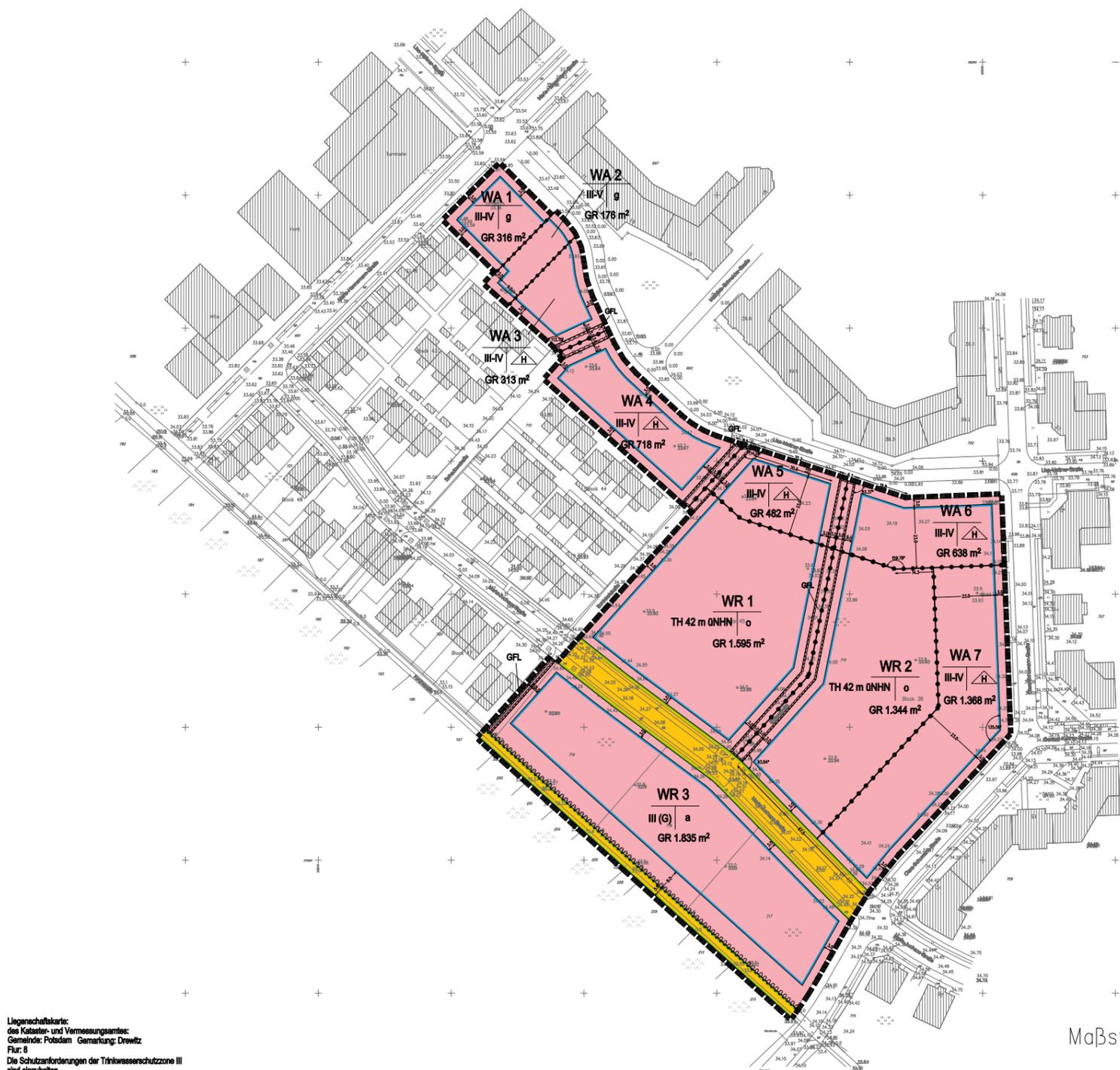
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 7 und dem reinen Wohngebiet WR 3 ist die Dachbedeckung mit roten Dachziegeln auszuführen. Davon ausgenommen sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von Garagen und überdachten Stellplätze sowie, von den in § 6 Abs. 7. der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteilen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BgbBO)

6. Grünfestsetzungen

- 6.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Marie-Juchacz-Straße ist je 100 m² Verkehrsfläche ein Baum zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume sollte mindestens 18/18 cm betragen.
- 6.2 Für die Einfriedung der in der Planzeichnung dargestellten anzupflanzenden Hecke sind je laufenden Meter 2,5 Heckenpflanzen zu bepflanzen.
- 6.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 7 und den reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum/Obstbaum zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume sollte mindestens 12/14 cm betragen, der Stammumfang der Obstbäume mindestens 10/12 cm.
- 6.4 In dem reinen Wohngebiet WR 3 ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum zu pflanzen. Der Stammumfang der Obstbäume sollte mindestens 12/14 cm betragen.
- 6.5 In den reinen Wohngebieten WR 1 - WR 3 sind mindestens 2 % der Grundstücksfläche mit Strüchern zu bepflanzen.
- 6.6 Die Stellplätze und die Zufahrten zu Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Liegenschaftskarte:
des Kataster- und Vermessungsamtes:
Gemeinde: Potsdam Gemarkung: Drenitz
Flur 9
Die Schutzanforderungen der Trinkwasserschutzzone III sind einzuhalten.

Maßstab 1 : 1.000

0 20 40 60

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- GR Grundfläche
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- III (G) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. 5.1.5
- III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- TH Traufhöhe als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- H nur Hausgruppen zulässig
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Verkehrflächen und Geh- und Leitungsrechte

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Naturschutz und Landschaftspflege

Anpflanzung von Hecken

Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Planunterlage

- vorhandene Bebauung
- Straße mit Bord
- sonstige Abgrenzung
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Grünland
- Unterflurhydrant
- Regenablauf
- Wasserschieber
- Schachtdeckel