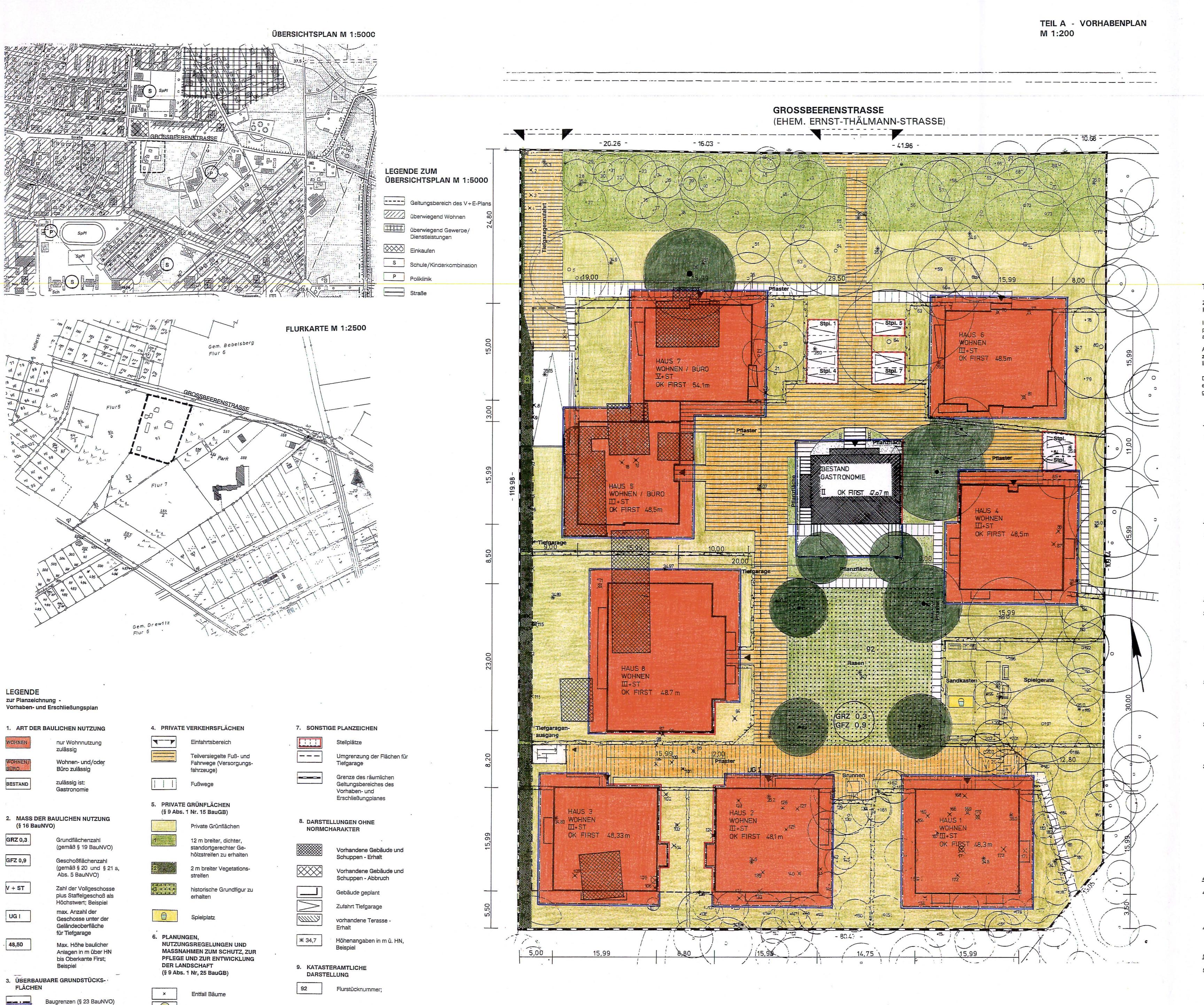
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.7 GROSSBEERENSTRASSE / EHEMALIGES LAZARETT POTSDAM - BABELSBERG



Erhaltung Bäume

charakterbildende Bäume

Großbeerenstraße / ehem. Lazarett

Aufgrund des § 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmengesetz) in der Fassung vom Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.7, Großbeerenstraße ehem. Lazarett, Potsdam-Babelsberg, bestehend aus Vorhabenplan (Teil A) und Erschließungsplan (Teil B),

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum Vorhaben Großbeerenstraße / ehem. Lazarett

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen um den Bestand (Holzhaus mit Gartenanlage) acht Gebäude erstellt werden.

Als Nutzung ist für die Gebäude 1 bis 4 und 6+8 Wohnen zulässig. Die Häuser 5+7 lassen aufgrund ihrer städtebaulichen Anordnung als Nutzung Wohnen und/oder Büro zu.

Die Gesamtwohn-/Nutzfläche beträgt ca. 6.700 qm, die erforderlichen Stellplätze wurden überwiegend in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen.

. Geltungsbereich

1.1 Der Geltungsbereich umfaßt das Flurstück Nr. 92, Flur Nr. 5, Gemarkung Drewitz, und wird begrenzt im Norden von der Großbeerenstraße, im Westen durch die Flur 5, Flurstück 94/6 mit einem 5geschossigen Wohngebäude in Plattenbauweise, im Süden durch das Flurstücke 93/2 und im Osten durch das Flurstück 91, jeweils im Flur 5, sowie an der südöstlichen Kante durch das Flurstück 555/2 in Flur 7 mit dem ehemaligen Lazarett. Die Lage des Plangebietes ist im nebenstehenden Übersichtsplan bzw. Flurkarte dargestellt.

Art der baulichen Nutzung

2.1 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschlie-Bungsplanes sind sieben freistehende Gebäude Als Nutzung ist im Haus 1 bis 4 und 6 + 8 nur Wohnen zulässig. Im Haus 5 + 7 sind als Nutzung Wohnen und/oder Büro zulässig. Im Bestand (Holzhaus) ist Gastronomie zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19, Abs. 4, BauNVO bezeichneten Anlagen um 0,25 überschritten werden.
- 3.2 Versiegelte und teilversiegelte Flächen für Versorgungsfahrzeuge, Feuerwehr sowie Stellplätze und deren Zufahrten sind bei der Ermittlung der GRZ an-
- 3.3 Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,9. Die Geschoßflächenzahl ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, jedoch nur bis zu 0,2 zu erhöhen (§ 21a, Abs. 5, BauNVO).
- 3.4 Die h\u00f6chstzul\u00e4ssigen Geb\u00e4udeh\u00f6hen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) im Plan festgesetzt. Geringfügige Abweichungen bzw. Überschreitungen um 0,50 m für technische Aufbauten sind zulässig.
- 3.5 Die Zahl der Vollgeschosse ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) im Plan Für Haus 1 bis 5, Haus 6 und 8 sind zwingend drei
- Vollgeschosse und ein Staffelgeschoß festgesetzt. Das Staffelgeschoß ist allseitig zurückgesetzt mit max. 70% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses. Für Haus 7 sind fünf Vollgeschosse und ein Staffelgeschoß, allseitig zurückgesetzt, mit max. 70% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses
- zwingend vorgeschrieben. Die Geschoßflächen der Staffelgeschosse sind bei der Berechnung der GFZ anzurechnen.

Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise

- 4.1 Überbaubare Grundstücksfläche Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen und Baulinien erfaßt (Baufenster). § 22 + § 23 BauNVO
- 4.2 Die Tiefgarage ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen herzustellen.

Verkehrsflächen

5.1 Die privaten Verkehrsflächen, Zufahrten für Versorgungsfahrzeuge sowie Feuerwehr, Gebäudehöfe und Außenstellplätze und deren Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Flächen für Stellplätze

6.1 Folgende Stellplätze sind zu erstellen:

Mind. 101 und max. 118 Stellplätze in Tiefgarage, die innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen herzustellen sind. 9 Stellplätze sind oberirdisch entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zu erstellen.

Grünflächen- und Pflanzfestsetzungen

7.1 Mindestens 42 % der Grundstücksfläche von 10.567 qm sind unversiegelt und mit Vegetation zu gestalten. Die als Grünfläche anzulegenden Grundstücksfreiflächen sind naturnah und standortgerecht zu gestalten und so zu unterhalten, daß der Eindruck eines Waldsiedlungsgebietes erhalten bleibt.

Folgende Flächen sind Bestandteil des genannten Grundstücksflächenanteils von 42 %: Die im Plan mit "1" gekennzeichnete Fläche an der Großbeerenstraße ist als ein 12,00 m breiter. dichter und dreischichtiger gestaffelter, standortgerechter Gehölzstreifen zum Schutz vor Immissionen und zur Unterstützung des Waldsiedlungscharakters unter Einbeziehung des Bestandes anzulegen.

Die im Plan mit "2" gekennzeichnete Fläche an der Westseite des Vorhabengebietes ist, in standortgerechter Ergänzung des Bestandes, auf dem dort anschließenden Grundstück als mindestens 2,00 m breiter Gehölzstreifen anzulegen.

Die im Plan mit "3" gekennzeichnete Fläche ist in ihrer historischen Grundfigur zu erhalten und in Anlehnung an die noch erkennbaren Bepflanzungsstrukturen zu entwickeln.

Mindestens 1.300 qm der Tiefgaragengrundfläche sind standortgerecht in Kraut- und Strauchschicht zu begrünen. Die Tiefgaragendeckung soll mindestens 0,60 m Bodenauftrag betragen (Abschluß bodengleich).

8. Planungen. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

- 8.1 Der vorhandene Vegetationsbestand ist schonend zu behandeln; während der Baumaßnahmen ist die DIN 18920 zu beachten. Insbesondere ist der Bestand der im Vorhabenplan dargestellten charakterbildenden Bäume durch die Baumaßnahmen nicht zu gefährden. Gegebenenfalls sind alle Möglichkeiten zur Erhaltung nach dem Stand der Technik auszuschöpfen.
- 8.2 Nach Abschluß der Baumaßnahme abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Dabei sind alle Laubbäume mit Exemplaren derselben Art zu ersetzen, Nadelbäume, insbesondere der Gattungen Picea und Abies durch Quercus petraea

8.3 Alle vorhandenen Rhododendrensträucher sind

- fachgerecht zu entnehmen und innerhalb des Grundstücks zu verpflanzen. Alle Grünflächen im Geltungsbereich des Vorhaben-
- und Erschließungsplans sind fachgerecht zu

Sonstige Festsetzungen

9.1 Das zentrale Gebäude des Gebäudebestandes (Holzhaus) aus den 20er Jahren und die dazugehörige Gartenanlage sind zu erhalten.

Die übrigen Gebäude des Bestandes (Garagengebäude und Schuppen) sind abzureißen.

Zusatzbemerkungen

10.1 Soweit in den textlichen Festsetzung sowie in der Planzeichnung keine speziellen Regelungen getroffen wurden, gelten die Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 und der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 entsprechend.

Großbeerenstraße / ehem. Lazarett, Potsdam-Babelsbe

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Absatz i Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 0.1.12..1993über die Einleitung de Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Begründung beschlossen und zu

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.12...1933zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

. Der Entwurf der Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehenr

dung haben in der Zeit vom 222.1903 bis zum 16.11004 während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen 1.00.1600.1600. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.11.1933 im Amtsblatt Nr.11.. ortsüblich bekanntgemacht worden.

aus Teil A - Vorhabenplan - und Teil B - Erschließungsplan - sowie die Begrün-

Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrische Eindeutigkeit o Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtid bescheinig Z. J. Du 129484

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und An regungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 96.04.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Pordey 22.4. 1994 Alilia Ort, Datum

Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Teil A - Vorhabenplan - und Teil B - Erschließungsplan - wurde am 06.04,1994 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 55.4.1994 gebilligt.

B. Die Genehmigung der Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Teil A - Vorhabenplan - und Teil B - Erschließungsplan - wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet.

10. Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Teil A - Vorhabenplan - und Teil B - Erschließungsplan - wird hiermit ausgefertigt.

Der Oberbürgermeister 11. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Absatz 1 Satz 1

Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft

19.3.94 Erg. Ehem. Lazarett u.a. ANDERUNGS INDEX

..... bestätigt.

TEIL A - VORHABENPLAN

PROJEKT GROSSBEERENSTRASSE POTSDAM - BABELSBERG

VORHABENTRÄGER GbR POTSDAM - DREWITZ GROSSBEERENSTRASSE DIETRICH RADKE UND PARTNER

PLANBEZEICHNUNG VORHABEN- UND **ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 7** GROSSBEERENSTRASSE / EHEM. LAZARETT

ADENAUERALLEE 57

20097 HAMBURG

PROJEKT NR. I 168 92/11 MASSTAB HÖHENO. 1:200

POTSDAM-BABELSBERG

BEARB. JS 07.02.94