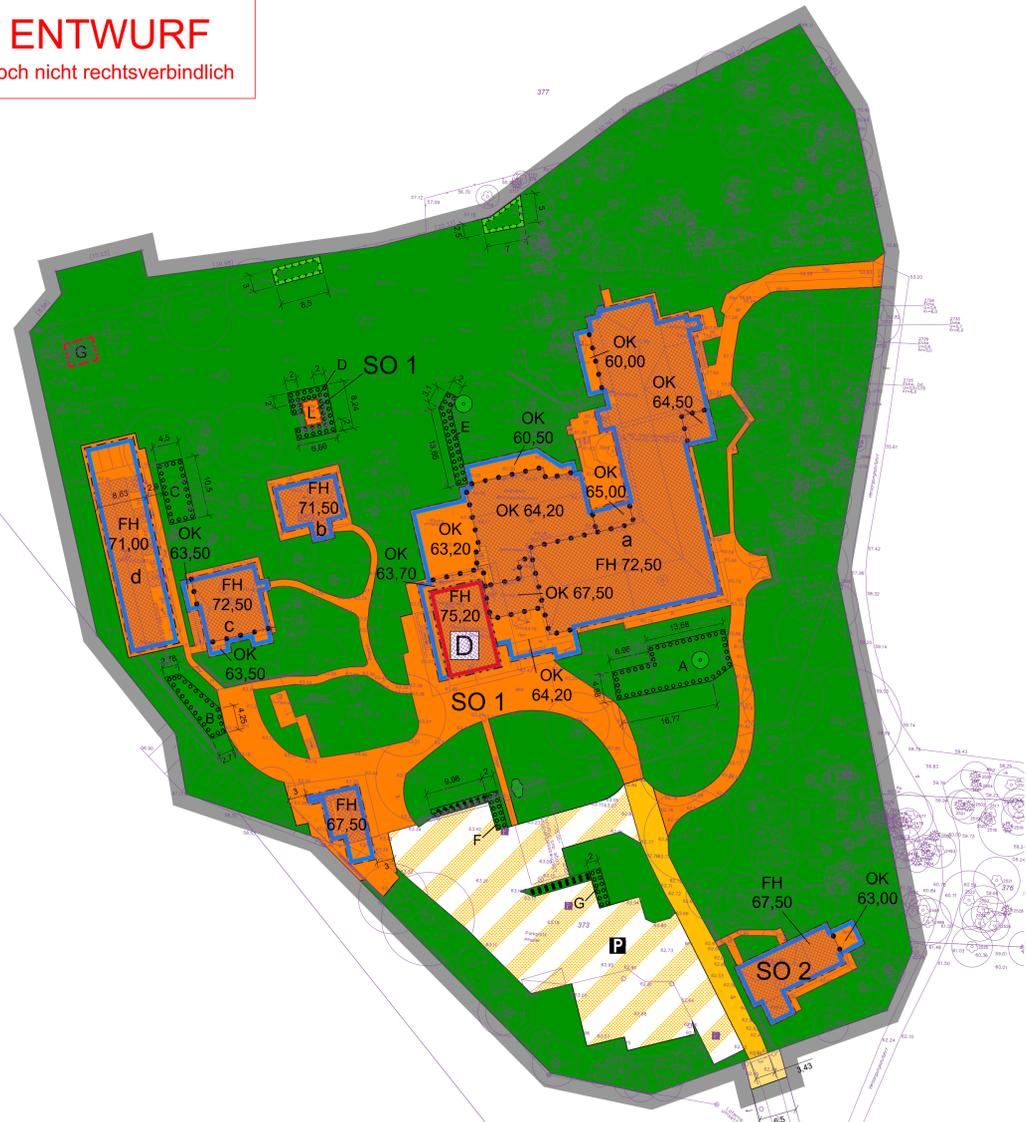


ENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich



Maßstab 1 : 500
(im Original)

Quelle:
© GeoBasis-DE/LGB <2021>

Hersteller: Andreas Malon & Alber Cuda, Alt Nowawes 87, 14482 Potsdam

Stand: 25.03.2021

Liegenschaftskataster: 2021

Stand Inhalte, die nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters sind: März 2021

Lagesystem: ETRS89

Höhensystem: DHHN2016

Gemarkung: Potsdam

Flur: 28

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiete SO 1 und SO 2, Zweckbestimmung "Kliniken für Psychiatrie, Psychosomatische Medizin und Psychotherapie"

2. Maß der baulichen Nutzung

FH 72,50 Firsthöhe als Höchstmaß in m über NHN (DHHN2016); hier z.B. 72,50
OK 61,50 Oberkante von Terrassen in m über NHN (DHHN2016); hier z.B. 61,50

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
 Baulinie

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Private Straßenverkehrsflächen
 Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz

5. Grünflächen

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Klinik-Waldpark

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Grünordnerische Festsetzungen

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzungen von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzungen von Bäumen
 Anpflanzungen von Sträuchern

8. Flächen für Nebenanlagen

Standort für Geräteschuppen
 Standort für Lüfter

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Bezeichnung der Baufenster a-d; hier z.B. a
 Bezeichnung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A-F; hier z.B. A
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; Höhe von Teilen der baulichen Anlagen

10. Nachrichtliche Übernahmen

Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG

11. Darstellungen der Kartengrundlage

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 Vorhandenes Gebäude
 Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (NHN) (DHHN 2016)
 Vorhandener Baum
 Zaun
 Topografie, hier Böschung

12. Darstellungen ohne Normcharakter

18 Bemaßung in Meter

I. Art der baulichen Nutzung

TF 1 **Allgemeine Zweckbestimmung und zulässige Nutzungen im Sondergebiet**
(1) Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 dienen der Unterbringung von Kliniken für Psychiatrie, Psychosomatische Medizin und Psychotherapie.
(2) Im Sondergebiet SO 1 sind allgemein zulässig:
a) Anlagen für gesundheitliche Zwecke.
(3) Im Sondergebiet SO 1 sind allgemein zulässig:
a) Anlagen für gesundheitliche Zwecke, b) Betriebswohnungen.
(4) Im Sondergebiet SO 2 sind allgemein zulässig:
a) Anlagen für gesundheitliche Zwecke, b) Betriebswohnungen.
(5) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung; überbaubare Grundstücksflächen

TF 2 **Höhe baulicher Anlagen**
(1) Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten in Form von flächenbündig angebrachten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.
(2) Für zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans bereits bestehende, genehmigte bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, die die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen überschreiten, kann ausnahmsweise die Erneuerung auch unter Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen in diesen Bereichen zugelassen werden, sofern sie ihre Bestandshöhe nicht überschreiten.
(3) Nach dem Bauordnungsrecht erforderliche Umwehungen dürfen die festgesetzten Firsthöhen bzw. Oberkanten baulicher Anlagen um das bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestmaß dieser Umwehungen überschreiten.

TF 3 **Zulässige Grundfläche**
(1) Die in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 1 bis 3 BauNVO.
(2) Die nach TF 3 Absatz 1 festgesetzte zulässige Grundfläche darf ausnahmsweise durch über die Baugrenzen und Baulinien hinausragende Balkone, Treppenanlagen und Dachüberstände oder Anlagenteile um bis zu höchstens 240 m² überschritten werden.
(3) Über die in TF 3 Absatz 1 festgesetzte zulässige Grundfläche und die in TF 3 Absatz 2 ausnahmsweise zulässige Grundfläche hinaus darf die Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO um bis zu 1.470 m² überschritten werden.
(4) Abweichend von § 19 Abs. 5 BauNVO darf die zulässige Grundfläche nicht durch die Grundflächen von Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie überschritten werden.

TF 4 **Überbaubare Grundstücksflächen**
(1) Ausnahmsweise ist eine Erneuerung im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans vorhandener und genehmigter, über die im SO 1 festgesetzte Baulinie hinausragender Balkone, Treppenanlagen und Dachüberstände des Baudenkmalts zulässig.
(2) Für die im SO 1 mit den Buchstaben „a“, „b“ und „c“ bezeichneten Baufenster gilt: Ausnahmsweise ist eine Erneuerung im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans vorhandener und genehmigter, über die festgesetzten Baugrenzen hinausragender Balkone, Treppenanlagen und Dachüberstände zulässig.
(3) Für das im SO 1 mit dem Buchstaben „d“ bezeichnete Baufenster gilt: Ausnahmsweise ist ein Hinausragen von Dachüberständen über die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Breite von 55 cm, gemessen von der jeweiligen Baugrenze, zulässig.

III. Private Grünflächen

TF 5 **Geräteschuppen**
Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Klinik-Waldpark“ ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche „Standort für Geräteschuppen“ die Errichtung eines Geräteschuppens zulässig.

IV. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 6 **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Habitate für Zaunidechsen, jeweils in einer Größe von mindestens 20 m² und mit grabfähigen Sandflächen sowie Totholz- und Natursteinverstecken, herzustellen.

TF 7 **Aufbau von Parkplatzflächen**
Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Okopflaster) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

V. Grünordnerische Festsetzungen

TF 8 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung „A“ sind mindestens sechs Omolka-Fichten als Solitäre (Pflanzqualität: mindestens dreimalig verpflanzt, mit Drahtballen und einer Höhe von mindestens 200 cm) zu pflanzen.
(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Kennzeichnungen „B“ und „C“ sind jeweils mindestens drei Gemeine Eiben als Solitäre (Pflanzqualität: dreimalig verpflanzt, mit Drahtballen und einer Höhe von mindestens 150 cm) zu pflanzen.

(3) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Kennzeichnungen „D“ und „E“ ist die bestehende Kirschlorbeerhecke durch eine nicht formale, mindestens 1-reihige Hecke aus heimischen Straucharten gemäß Pflanzliste B in einer Breite von mindestens 1,5 m sowie mit einer Wuchshöhe von mindestens 2,0 m zu ersetzen.
(4) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Kennzeichnungen „F“ und „G“ sind die vorhandenen Hecken im Bereich der PKW-Stellplätze zu ergänzen. Es ist eine mindestens 1-reihige, durchgängige Hecke aus heimischen Straucharten gemäß Pflanzliste B in einer Breite von mindestens 1,5 m sowie mit einer Wuchshöhe von mindestens 2,0 m zu pflanzen.
(5) Die in der Planzeichnung als Anpflanzung von Bäumen festgesetzten Einzelbäume sind mit Arten gemäß Pflanzliste A zu bepflanzen.
(6) Der in der Planzeichnung als Anpflanzung von Sträuchern festgesetzte Standort ist mit einer Strauchgruppe (drei Sträucher jeweils im Abstand von 1 m) aus heimischen Arten gemäß Pflanzliste B zu bepflanzen.
(7) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Hecken entlang der PKW-Stellplätze zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
(8) Die nach den TF 8 Absatz 1 bis 6 festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzlisten
Pflanzliste A: Einzelbaumpflanzungen
Pflanzqualität: Hochstamm mit Ballen, mindestens zweimal verpflanzt, Stammumfang 12 bis 14 cm

| Art wissenschaftlich | Art deutsch |
|----------------------|--------------|
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

Pflanzliste B: Hecken- und Strauchpflanzungen
Pflanzqualität: Strauch, mindestens zweimal verpflanzt, Höhe 80 bis 100 cm

| Art wissenschaftlich | Art deutsch |
|----------------------|-----------------------------|
| Cornus sanguinea | Blutroter Hartriegel |
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Juniperus communis | Gemeiner Wacholder |
| Yonimus europaeus | Gewöhnliches Pfaffenhütchen |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Rosa corymbifera | Hecken-Rose |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Corylus avellana | Strauchhasel |

VI. Örtliche Bauvorschriften

TF 9 **Dachfarbe und -material**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Dachflächen in schwarzen, grauen oder anthrazitgrauen Farbtönen zu halten. Die Verwendung von glasierten Dachsteinen und -pfannen bzw. sonstigen glänzenden Dacheindeckungen sowie von Metalleneindeckungen ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind mit anthrazitfarbenen, matten sowie reflektionsarmer Oberfläche auszubilden und flächenbündig aufzubringen.

TF 10 **Einfriedigungen**
Blickdichte Einfriedigungen sind entlang der Grundstücksgrenzen unzulässig. Eine blickdichte Einfriedung im Sinne dieser Festsetzung liegt dann vor, wenn die Einfriedung eine durchgehende Transparenz von weniger als 50 % aufweist.

Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22. Mai 1998 (GVBl. II/98, [Nr. 18], S.426), zuletzt geändert durch Artikel 17 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl. II/14, [Nr. 05]).

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Gartendenkmals „Wildpark“. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Baudenkmal „Bayrisches Haus“ (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark (GVBl. II/12, Nr. 40) vom 02.05.2012).

Hinweise ohne Normcharakter

Artenschutz nach Bundesrecht:
Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009 in der jeweils geltenden Fassung) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vogel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren). Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbautteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch angepasste Fassadengestaltung (z.B. keine großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen) und/ oder nachweislich wirksame Schutzmaßnahmen (z.B. feste vorgelagerte Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Siebdruck-/ Farbfolien etc.) zu vermeiden.

Munitionsbergung/Kampfmittelbelastung:
Bei konkreten Bauvorhaben ist ggf. eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.



Teil D - Verfahrensvermerke

1. KATASTERVERMERK
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 eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Potsdam, den _____
Bereich Vermessung, Geodateninfrastruktur

2. AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am _____ die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung genehmigt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der zeichnerische und der textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fassung vom _____ mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ identisch ist.

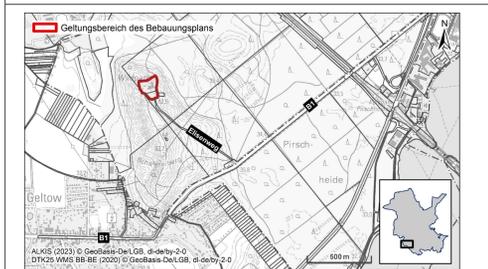
Potsdam, den _____
Oberbürgermeister

3. BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 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, sind am _____ im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. _____ ortsüblich 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den _____
Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 170
"Klinik Bayrisches Haus"



Stand: 21. August 2024
Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Straßraum Süd-West