

Bebauungsplan Nr. 141-6 "Entwicklungsbereich Krampnitz - Park / Luch / Feldflur" Satzung

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)
378 m² Zulässige Grundfläche
2.400m³ Zulässige Geschossfläche

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)
OK 23,5 m Maximale Höhe der Oberkante über Bezugspunkt
Üb Zahl der Vollgeschosse zwingend

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Baulinie
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrszone Bereich
Fuß-/Radweg (Parkrandweg)

Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Regenwasserbehandlungsanlage

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
Neubaugr. Zweckbestimmung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
Neubaugr. Zweckbestimmung
Spielplatz
Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung geschützter Biotope
Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet "L50, Königswald mit Hasenbusch und Seeburger Agrarflächensystem"

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen im Plangebiet, auf denen sich Bodenkennlinie befinden (§ 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenskreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr-, Radfahr- und Leitungsrechten belastende Fläche

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Verlauf von Linien zur Kennzeichnung (z.B. Straßenbegrenzungslinien) oder Abgrenzung von Flächen (z.B. Maßnahmeflächen) mit Kennzeichnung von Punkten

Planunterlage
Flurgrenze / Flurnummer
Flurstücksgrenze / Flurstücknummer
Vorhandene Gebäude
Erhaltenswerter Baumbestand

Übersichtsplano (ohne Maßstab) zum Bebauungsplan Nr. 141-6 "Entwicklungsbereich Krampnitz - Park / Luch / Feldflur"

Stand: 15. Dezember 2023 (Satzung)
Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadt Nord
14461 Potsdam



- 1. Nordpark
2. Gehölzgruppen Randpark
Pflanzenlisten
1. Nordpark
2. Gehölzgruppen Randpark
Hinweise
1. Entwicklungsbereich
2. Bodenkennvermerk
3. Einsichtnahme in DIN- und andere technische Vorschriften
4. Artenschutzhinweis
5. Kampfmittelbelastung
Verfahrensvermerk
KATASTERVERMERK
BEKANNTMACHUNG

Teil B Textliche Festsetzungen
1. Art und Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden nicht zulässig.
1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen für Menschen Behinderung und deren Zufahrten, Wegen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die gemäß der textlichen Festsetzung 2.1 zulässigen Terrassen und Balkone die festgesetzte Grundfläche um bis zu 0,6 überschritten werden.
1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenträume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen sowie technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Schornsteine und Antennen bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) zulässig, sofern sie mindestens um ihre Eigenhöhe von der Außenwand des siebten Vollgeschosses zurückgesetzt sind.
1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten ist der Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen die Mitte der Straßenbegrenzungslinie der südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zwischen den Punkten S12 und S13.
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist ein Überschreiten der Baulinien bzw. Baugrenzen mit Terrassen bis zu einer Länge von jeweils 5,0 m und einer Tiefe bis zu 4,0 m sowie mit Balkonen bis zu einer Länge von jeweils 5,0 m und bis zu einer Tiefe bis zu 2,5 m zulässig.
3. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze sowie ober- und unterirdische Garagen außer auf den dafür vorgesehenen Flächen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit Behinderung.
3.2 In den Baugebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie und deren gradliniger Verlängerung nicht zulässig. Dies gilt nicht für Unterflurparkplätze sowie nicht überdeckte Stellplätze für Fahrräder, Lastenfahräder, E-Roller und dergleichen.
4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randpark“ ist folgende Biotopflächenverteilung umzusetzen:
Sport und Spiel 14 % davon maximal 25 % vollversiegelt
Gemeinschaftsgärten 11 % davon maximal 15 % vollversiegelt
Wegen, vollversiegelt 7,5 %
Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau 6,5 %
Spielflächen / Retentionsflächen 10 %
Stauden / Gräser / Gehölzstrukturen / Bäume 40 %
Streifenweiden 11 %
Für die Herstellung der Gehölzstrukturen werden Arten der Pflanzliste 2 empfohlen. Für die Baumpflanzungen zur Herstellung der Streifenweiden werden Arten der Pflanzliste 4 empfohlen.
4.2 Im Randpark sind als Anlagen für Geothermie maximal zehn Grundwasserwärmepumpenanlagen, bestehend je einem Entnahmestrom (Förderbrunnen) und je einem Rückgabebrennen (injektionsbrunnen), mit einer Vollversiegelung von maximal 10 m² je Brunnen zulässig.
4.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Nordpark“ ist folgende Biotopflächenverteilung umzusetzen:
Sport und Spiel 25 % davon maximal 25 % vollversiegelt
Wegen, vollversiegelt 7,5 %
Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau 7,5 %
Spielflächen 30 %
Stauden / Gräser / Gehölzstrukturen / Bäume 30 %
Für die Herstellung der Gehölzstrukturen werden Arten der Pflanzliste 1 empfohlen.
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 70% der Dachflächen von baulichen Hauptanlagen als Grün- und Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem maximalen Aufflussbewert von 0,4 auszubilden und mindestens extensiv zu begrünen.
5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sowie in den öffentlichen Grünflächen ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Zufahrten, Erschließungsflächen sowie Sport- und Spielflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugengrüns und Betonierungen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon ist der Parkrandweg.
5.3 In der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „Arten- und Biotopschutz“ ist folgende Biotopflächenverteilung umzusetzen:
Weise, extensiv 35 %
naturnaher Gehölzreichtum 25 %
Fläche und Entwicklung geschützter Biotope 30 %
Für die naturnahen Gehölzreichtümer werden Arten der Pflanzliste 3 empfohlen.
5.4 In einem Abstand von maximal 10,0 m von der Linie mit den Punkten L1 bis L36 sind durchgehend lückelose barrierefreie Landschaftstrukturelemente herzustellen.
5.5 In der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „Arten- und Biotopschutz“ ist ein dauerhaftes unterirdisches Fledermausquartier mit einer Größe von 15 x 4 m zulässig.
5.6 In der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „Arten- und Biotopschutz“ ist im ehemaligen Pumpenhäuschen mit Brunnenanlage (Fläche L25-L26-L27-L28-L29) ein Ersatzquartier für Fledermäuse dauerhaft herzustellen.
5.7 In der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „Arten- und Biotopschutz“ sind sechs „Bat Houses“ und zwei Ersatzsonnenquartiere für Fledermäuse einzurichten.
5.8 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Nordpark“ und in der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „Arten- und Biotopschutz“ sind jeweils zwei Fledermaus-Kastengruppen, bestehend aus 10 Einzelquartieren, dauerhaft einzurichten.
5.9 In der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „Arten- und Biotopschutz“ ist in der Fläche A1-A2-A3-A4-A5-A6-L13-L12-L11-L10-A7-A8-A9-A10-A11-A12-A1 eine zusammenhängende Fläche von 2 ha als Lebensraum für die Vogelarten Gartenrotschwanz, Wendehals und Heideleiche aufzuwerten. Hierfür sind unter Einbeziehung der vorhandenen Vegetation Obstbäume gemäß der Pflanzliste 4 neu zu pflanzen sowie eine schütterere krautige Vegetation mit einem Deckungsgrad von 30 % - 40 % zu entwickeln.
5.10 In der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „Arten- und Biotopschutz“ sind in räumlicher Zuordnung zu dem in der textlichen Festsetzung 5.9 genannten Nahrungshabitat insgesamt 50 Ersatzstammstellen für die Vogelart Winterhänchen an Einzelbäumen oder Baumgruppen dauerhaft einzurichten.
5.11 In der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „Arten- und Biotopschutz“ sind in räumlicher Zuordnung zu dem in der textlichen Festsetzung 5.9 genannten Nahrungshabitat insgesamt zwei Ersatzstammstellen für die Vogelart Winterhänchen an Einzelbäumen oder Baumgruppen dauerhaft einzurichten.
5.12 In der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „Arten- und Biotopschutz“ sind in räumlicher Zuordnung zu dem in der textlichen Festsetzung 5.13 genannten Nahrungshabitat insgesamt zwei Ersatzstammstellen für die Vogelart Grünspitze an Einzelbäumen oder Baumgruppen dauerhaft einzurichten.

12. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
12.1 Die Einleitung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
12.2 Die Geltungsbereichsgrenze ist in den Abschnitten S1-S2-S3-S4-S5-S6-S7-S8-S9-S10-S11-S12-S13, S14-S15, S16-S17, S18-S19 und S20-S21-S22-S23 zugleich Straßenbegrenzungslinie.
AUSFÜHRUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.03.2024 die Abwägung der vorgelegten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie auf der Basis der im Rahmen öffentlicher Beteiligungen und des Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Der Bebauungsplan wird hiernächst ausgefertigt.
Potsdam, den 05.03.2024
Hersteller der Planunterlage
AUSFÜHRUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.03.2024 die Abwägung der vorgelegten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie auf der Basis der im Rahmen öffentlicher Beteiligungen und des Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Der Bebauungsplan wird hiernächst ausgefertigt.
Potsdam, den 05.03.2024
Oberbürgermeister
BEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05.03.2024 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 05/2024, 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 Rechtsbehelfe (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Potsdam, den 05.03.2024
Oberbürgermeister