

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

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)
Fuß-/Radweg

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

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
Neubaum
Zweckbestimmung
Trennbaum
Zweckbestimmung
Spielfläche
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)
Flächen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Schutzfunktion sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung geschützter Biotope
Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet "L50, Königswald mit Haselbusch und Seeburger Agrarlandschaft"

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

Übersichtsplan (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



- 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“ ist in den Flächen A5-B1, B2-B5, B6-B9, B10-B11, B12-B13, B14-B15, B16-B17, B18-B19, B20-B21, B22-L26-L28-L24-L23-L22-L21-B23-L20-L19-L18-L17-L16-L15-L14-A6-A5 und C1-C2-C3-C4-C5-C6-C7-A2-A1-A12-A11-A10-A9-A8-A7-A10-A9-L16-L15-L14-L1-C1 sowie in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randpark“ westlich der Linie E1-E2 eine Fläche von insgesamt 5 ha als Lebensraum für die Vogelarten Star, Feldsperling und Grilz aufzuwerten. Hierfür sind unter Einbeziehung der vorhandenen Vegetation Obstbäume und Gehölzgruppen gemäß der Pflanzlisten 3 und 4 neu zu pflanzen sowie artenreiche Gras- und Staudenfluren anzulegen.
5.14 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“ sowie in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randpark“ westlich der Linie E1-E2 sind in räumlicher Zuordnung zu dem in der textlichen Festsetzung 5.13 genannten Nahrungshabitat insgesamt 16 Ersatzmaststätten für die Vogelart Star an Einzelbäumen oder Baumgruppen dauerhaft einzurichten.
5.15 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randpark“ westlich der Linie E1-E2 sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in räumlicher Zuordnung zu dem in der textlichen Festsetzung 5.13 genannten Nahrungshabitat insgesamt sechs Ersatzmaststätten für die Vogelart Feldsperling an Einzelbäumen oder Baumgruppen dauerhaft einzurichten.
5.16 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 D1-C7-D2-D3-D4-D5-D6-D7-D8-D9-D10-D11-D12-D13-D14-D15-D16-D17-D1 eine zusammenhängende Fläche von 0,5 ha als Lebensraum für die Vogelarten Feldschwirl aufzuwerten. Hierfür ist unter Einbeziehung der vorhandenen Vegetation eine 20 - 30 cm hohe artenreiche Kraut- und Grasschicht mit einzelnen Gehölzen gemäß der Pflanzliste 3 zu entwickeln.
5.17 Auf der ehemaligen Deponie Gohm (Gemarkung Gohm, Flur 2, Flurstück 1180, 485, 486, 1193, 1192, 1191, 1190 sowie Flur 1, Flurstück 27, 281, 293 und 30) sind auf einer Fläche von über 2 ha Habitatstrukturen für die Vogelarten Neuntöter und Heideleiche durch die Pflanzung von Dornensträuchern gemäß der Pflanzliste 6 und eine extensiv genutzte Wiesenfläche herzustellen.
5.18 Auf der ehemaligen Deponie Gohm (Gemarkung Gohm, Flur 2, Flurstück 1180, 485, 486, 1193, 1192, 1191, 1190 sowie Flur 1, Flurstück 27, 281, 293 und 30) sind auf einer Fläche von über 16 ha Habitatstrukturen für die Reptilien Zaunedeckse durch die Pflanzung von Gehölzgruppen, die Neubaumarten oder Baumgruppen dauerhaft einzurichten sowie die Bereitstellung von Sonnungs- und Versteckplätzen herzustellen.
6 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
6.1 Die Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten kommunaler Eigenbetriebe und ihrer Beauftragten zu belasten.
6.2 Gebiete, in denen (a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen, sowie (b) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf mindestens 50 % der Dachflächen von baulichen Hauptanlagen zur Erzeugung von Strom und/oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie zu installieren. Diese sind bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) zulässig, sofern sie mindestens um ihre Eigenhöhe von der Gebäudeaußenwand zurückgesetzt sind.
7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten müssen alle Gebäude über die baulichen und technischen Voraussetzungen zum Anschluss an ein öffentliches Niedertemperaturnetz verfügen.
7.3 In den Allgemeinen Wohngebieten ist zur Verminderung der Luftverunreinigungen die Verwendung von fossilen Brennstoffen für Heiz- und sonstige Feuerzwecke nicht zulässig. Zu den fossilen Brennstoffen zählen Erdgas, Erdöl, Torf, Braun- und Steinkohle.
8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8.1 In den Baugebieten müssen zum Schutz vor Verkehrslärm (Straße und Schiene) bei der Errichtung, der Änderung oder der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in den Gebäuden bewertete Gesamtschalldämm-Maße (mit „a“) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1:2018 „Schallschutz im Hochbau“ - Teil 1, „Mindestanforderungen“ und Teil 2 „Rechnerische Nachweise“ zu ermitteln sind:
Rges = La - KRaumart
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels (La) erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 der DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind auch die lufttechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern mit Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.
Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei ist im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbewertung zwingend zu beachten.
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Erzeugung zur 2. Überarbeitung der Schallschrichtlichen Untersuchung von „Entwicklungsbereich Krampnitz (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Stand 03.05.2021)“ abzuleiten. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallschutznachweis zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.
9 Anpflanzen und Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
9.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro angefangener 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbäumchen gemäß der Pflanzliste 5 mit einem Stammumfang 14/10 oder ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 10/12 pflanzen. Für die Baumpflanzungen werden die Arten der Pflanzliste 4 empfohlen.
10 Gestaltungsregelungen / örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)
10.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° auszubilden.
10.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen nur in Kombination mit Hecken auf den von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen abgewandten Seiten zulässig. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 m und die Höhe der Hecke nicht überschreiten.
11 Auf Landesrecht beruhende Regeln (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)
11.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, in vegetationsbedeckten Versickerungs- oder Mulden-Rigolen-Systemen oder Maßnahmen gleicher Wirkung, wie z.B. auch die Regenwasserbewirtschaftung, zu versickern. Ist gütlich/nachweislich eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich, kann ausnahmsweise eine Ableitung mit einer Drosselabflusspende von maximal 4 l/s*ha, bezogen auf die rechnerisch undurchlässige Fläche A, gemäß DWA-Blatt M153, zugelassen werden.
12 Verkehrrflächen (§ 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-S4a-S6-S6-S7-S8-S9-S10-S11-S12-S13, S14-S15, S16-S17, S18-S19 und S20-S21-S22-S23 zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Plantenzustellen
1. Nordpark
Bäume
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Alnus incana (Weiß-Erle)
Betula pendula (Weißbirkel)
Juglans regia (Echte Walnuss)
Pinus sylvestris (Waldkiefer)
Quercus robur (Stieleiche)
Sophora japonica (Schnurbaum)
Tilia cordata (Winterlinde)
Obstbäume
Malus sylvestris agg. (Wild-Apfel)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus pyralis agg. (Wild-Birne)
Sträucher
Cornus sanguinea agg. (Blutroter Hartweige)
Rosa canina agg. (Hunds-Rose)
Rosa corymbifera agg. (Hecken-Rose)
Rosa elliptica agg. (Kraiblattrige Rose)
Rosa rubiginosa agg. (Wein-Rose)
Rosa tomentosa agg. (Fiz-Rose)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
2. Gehölzgruppen Randpark
Bäume
Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Weißbirkel)
Ostrya carpinifolia (Europäische Hopfenbuche)
Pinus sylvestris (Waldkiefer)
Juglans regia (Echte Walnuss)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Obstbäume
Malus sylvestris agg. (Wild-Apfel)
Prunus pyralis agg. (Wild-Birne)
Sträucher
Amelanchier lamarkii, Robin Rivii (Kupferferseblume)
Cornus sanguinea agg. (Blutroter Hartweige)
Rosa canina agg. (Hunds-Rose)
Rosa corymbifera agg. (Hecken-Rose)
Rosa elliptica agg. (Kraiblattrige Rose)
Rosa rubiginosa agg. (Wein-Rose)
Rosa tomentosa agg. (Fiz-Rose)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
4. Obstbäume
Malus sylvestris agg. (Wild-Apfel)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus pyralis agg. (Wild-Birne)
Sträucher
Cornus sanguinea agg. (Blutroter Hartweige)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Rosa canina agg. (Hunds-Rose)
Rosa corymbifera agg. (Hecken-Rose)
Rosa rubiginosa agg. (Wein-Rose)
Rosa elliptica agg. (Kraiblattrige Rose)
Rosa tomentosa agg. (Fiz-Rose)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
6. Dornensträucher
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Cytisus scoparius (Besen-Dornröschen)
Prunus spinosa (Schliehe)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Rosa canina agg. (Hunds-Rose)
Rosa corymbifera agg. (Hecken-Rose)
Rosa rubiginosa agg. (Wein-Rose)
Rosa elliptica agg. (Kraiblattrige Rose)
Rosa tomentosa agg. (Fiz-Rose)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
8. Dornensträucher
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Cytisus scoparius (Besen-Dornröschen)
Prunus spinosa (Schliehe)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Rosa canina agg. (Hunds-Rose)
Rosa corymbifera agg. (Hecken-Rose)
Rosa rubiginosa agg. (Wein-Rose)
Rosa elliptica agg. (Kraiblattrige Rose)
Rosa tomentosa agg. (Fiz-Rose)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Ulmus glabra (Berg-Ulm)
Ulmus laevis (Feld-Ulm)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

- 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, Lastenfahrzeuge, 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 %
Streifenflächen 11 %
Für die Herstellung der Gehölzstrukturen werden Arten der Pflanzliste 2 empfohlen. Für die Baumpflanzungen zur Herstellung der Streifenflächen 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 Rückgabebrunnen (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 Aufdrusswert 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, Fugengruss 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:
Wiese, 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 in räumlicher Zuordnung zu dem in der textlichen Festsetzung 5.13 genannten Nahrungshabitat insgesamt zwei Ersatzmaststätten für die Vogelart 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.
5.7 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 Fledermaus 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 Ersatzmaststätten für die Vogelart Gartenrotschwanz 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 Ersatzmaststätten für die Vogelart Wendehals 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 Ersatzmaststätten für die Vogelart Grünspitze an Einzelbäumen oder Baumgruppen dauerhaft einzurichten.

- 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“ ist in den Flächen A5-B1, B2-B5, B6-B9, B10-B11, B12-B13, B14-B15, B16-B17, B18-B19, B20-B21, B22-L26-L28-L24-L23-L22-L21-B23-L20-L19-L18-L17-L16-L15-L14-A6-A5 und C1-C2-C3-C4-C5-C6-C7-A2-A1-A12-A11-A10-A9-A8-A7-A10-A9-L16-L15-L14-L1-C1 sowie in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randpark“ westlich der Linie E1-E2 eine Fläche von insgesamt 5 ha als Lebensraum für die Vogelarten Star, Feldsperling und Grilz aufzuwerten. Hierfür sind unter Einbeziehung der vorhandenen Vegetation Obstbäume und Gehölzgruppen gemäß der Pflanzlisten 3 und 4 neu zu pflanzen sowie artenreiche Gras- und Staudenfluren anzulegen.
5.14 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“ sowie in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randpark“ westlich der Linie E1-E2 sind in räumlicher Zuordnung zu dem in der textlichen Festsetzung 5.13 genannten Nahrungshabitat insgesamt 16 Ersatzmaststätten für die Vogelart Star an Einzelbäumen oder Baumgruppen dauerhaft einzurichten.
5.15 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randpark“ westlich der Linie E1-E2 sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in räumlicher Zuordnung zu dem in der textlichen Festsetzung 5.13 genannten Nahrungshabitat insgesamt sechs Ersatzmaststätten für die Vogelart Feldsperling an Einzelbäumen oder Baumgruppen dauerhaft einzurichten.
5.16 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 D1-C7-D2-D3-D4-D5-D6-D7-D8-D9-D10-D11-D12-D13-D14-D15-D16-D17-D1 eine zusammenhängende Fläche von 0,5 ha als Lebensraum für die Vogelarten Feldschwirl aufzuwerten. Hierfür ist unter Einbeziehung der vorhandenen Vegetation eine 20 - 30 cm hohe artenreiche Kraut- und Grasschicht mit einzelnen Gehölzen gemäß der Pflanzliste 3 zu entwickeln.
5.17 Auf der ehemaligen Deponie Gohm (Gemarkung Gohm, Flur 2, Flurstück 1180, 485, 486, 1193, 1192, 1191, 1190 sowie Flur 1, Flurstück 27, 281, 293 und 30) sind auf einer Fläche von über 2 ha Habitatstrukturen für die Vogelarten Neuntöter und Heideleiche durch die Pflanzung von Dornensträuchern gemäß der Pflanzliste 6 und eine extensiv genutzte Wiesenfläche herzustellen.
5.18 Auf der ehemaligen Deponie Gohm (Gemarkung Gohm, Flur 2, Flurstück 1180, 485, 486, 1193, 1192, 1191, 1190 sowie Flur 1, Flurstück 27, 281, 293 und 30) sind auf einer Fläche von über 16 ha Habitatstrukturen für die Reptilien Zaunedeckse durch die Pflanzung von Gehölzgruppen, die Neubaumarten oder Baumgruppen dauerhaft einzurichten sowie die Bereitstellung von Sonnungs- und Versteckplätzen herzustellen.
6 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
6.1 Die Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten kommunaler Eigenbetriebe und ihrer Beauftragten zu belasten.
6.2 Gebiete, in denen (a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen, sowie (b) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf mindestens 50 % der Dachflächen von baulichen Hauptanlagen zur Erzeugung von Strom und/oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie zu installieren. Diese sind bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) zulässig, sofern sie mindestens um ihre Eigenhöhe von der Gebäudeaußenwand zurückgesetzt sind.
7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten müssen alle Gebäude über die baulichen und technischen Voraussetzungen zum Anschluss an ein öffentliches Niedertemperaturnetz verfügen.
7.3 In den Allgemeinen Wohngebieten ist zur Verminderung der Luftverunreinigungen die Verwendung von fossilen Brennstoffen für Heiz- und sonstige Feuerzwecke nicht zulässig. Zu den fossilen Brennstoffen zählen Erdgas, Erdöl, Torf, Braun- und Steinkohle.
8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8.1 In den Baugebieten müssen zum Schutz vor Verkehrslärm (Straße und Schiene) bei der Errichtung, der Änderung oder der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in den Gebäuden bewertete Gesamtschalldämm-Maße (mit „a“) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1:2018 „Schallschutz im Hochbau“ - Teil 1, „Mindestanforderungen“ und Teil 2 „Rechnerische Nachweise“ zu ermitteln sind:
Rges = La - KRaumart
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels (La) erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 der DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind auch die lufttechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern mit Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.
Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei ist im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbewertung zwingend zu beachten.
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Erzeugung zur 2. Überarbeitung der Schallschrichtlichen Untersuchung von „Entwicklungsbereich Krampnitz (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Stand 03.05.2021)“ abzuleiten. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallschutznachweis zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.
9 Anpflanzen und Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
9.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro angefangener 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbäumchen gemäß der Pflanzliste 5 mit einem Stammumfang 14/10 oder ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 10/12 pflanzen. Für die Baumpflanzungen werden die Arten der Pflanzliste 4 empfohlen.
10 Gestaltungsregelungen / örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)
10.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° auszubilden.
10.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen nur in Kombination mit Hecken auf den von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen abgewandten Seiten zulässig. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 m und die Höhe der Hecke nicht überschreiten.
11 Auf Landesrecht beruhende Regeln (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)
11.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, in vegetationsbedeckten Versickerungs- oder Mulden-Rigolen-Systemen oder Maßnahmen gleicher Wirkung, wie z.B. auch die Regenwasserbewirtschaftung, zu versickern. Ist gütlich/nachweislich eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich, kann ausnahmsweise eine Ableitung mit einer Drosselabflusspende von maximal 4 l/s*ha, bezogen auf die rechnerisch undurchlässige Fläche A, gemäß DWA-Blatt M153, zugelassen werden.
12 Verkehrrflächen (§ 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-S4a-S6-S6-S7-S8-S9-S10-S11-S12-S13, S14-S15, S16-S17, S18-S19 und S20-S21-S22-S23 zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Verfahrensvermerk

KATASTERVERMERK
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 31.12.2021 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist eindeutig möglich.

Potsdam, den 05.03.2024
Hersteller der Planunterlage

AUSFERTIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.05.2024 die Abwägung der vorgelegten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie auf der Basis der Tragweite öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Potsdam, den 28.05.2024
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 22.06.2024 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 03/2024, 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 (§ 215 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 21.07.2024
Oberbürgermeister

Übersichtsplan (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