

Teil A - Planzeichnung Blatt Nord

Maßstab 1:1000



Liste von Gehölzen, deren Verwendung empfohlen wird:

Table with 2 columns: Gehölzliste Nr. 1 and Gehölzliste Nr. 2. Lists various tree species like Acer campestre, Betula pendula, etc., and their recommended uses.

Teil B - Planzeichnung

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA 1 Allgemeines Wohngebiet mit Bezeichnung (beispielhaft) (§ 4 BauNVO)
GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 1 BauNVO)
SO 2 Sondergebiet, das der Erholung dient "Wochenendhaus" (§ 10 BauNVO)
SO 1 u. SO 3 "Boothaus"
SO 4 u. SO 5 "Gewächs- und Treibhaus"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
z.B. GR 223 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO), beispielhaft
z.B. GH = 35,75

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

zulässige Grundfläche in m² (§ 19 Abs. 2 BauNVO), beispielhaft
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO), beispielhaft
zulässige Gebäudehöhe in Metern (DHN 2016), beispielhaft

Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Umgrözung von Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
GA Fläche für Garagen

Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
a-A Abschnitt, in der die Straßenbegrenzungslinie mit der Grenze des Geltungsbereiches übereinstimmt.
I, I Einfahrtbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung Parkanlage/Ufergrünzug
Zweckbestimmung Spielplatz

Private Grünflächen
Zweckbestimmung Parkanlage
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
4.1 zu belastende Flächen
4.2 zu belastende Flächen

Sonstige Festsetzungen
Fläche, in deren Umgrözung gemäß TF 6 eine Aussichtsplattform zulässig ist
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrözung unterschiedlicher Nutzung
Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Umgrözung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
BD-Bodendenkmale

Umgrözung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
DI-DII - Gartendenkmal
Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
Ausweisung als Naturdenkmal

Grenze Wasserschutzgebiet III, Wasserwerk Potsdam-Netdlitz
Hochwasserrisiko mit niedriger Wahrscheinlichkeit (H0xtrem) fachlicher Stand der Daten: 2. HWRM-Zyklus, 30.04.2021
© Landesamt für Umwelt Brandenburg, dl-de/by-2-0

Betriebsfläche Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes
Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
Vormäßenungen
Baumbestand
Gebäudebestand
Höhenangabe
Gemarkungsgrenze Netdlitz/Potsdam

Kennzeichnungen
Wegeflächen für eine luft- und wasserdurchlässige Bauweise nicht geeignet

Übersichtsplan (ohne Maßstab) über die Abgrözung der Planblätter Nord und Süd
Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2021

Planunterlage besteht aus Daten der Liegenschaftskarte und Stadtkarte
ALKIS-Daten:
Stand: Liegenschaftskarte Januar 2021
Quelle: ALKIS © GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0
Lage- und Höhenbezugssystem: ETRS 89, DHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)

Stand: Stadtkarte Januar 2021
Quelle: Stadtkarte © Landeshauptstadt Potsdam



Übersichtsplan (ohne Maßstab) zum Bebauungsplan Nr. 172 "Uferbereich Bertinistraße/Jungfersee"
Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2021

Stand: 26. Juli 2024
Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Teil C - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 10 und 11 sowie § 1 Abs. 5 BauNVO)

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellensind zulässig.
1.2 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA2 bis WA6 sind Gartenbaubetriebe unzulässig.
1.3 Die sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 3 "Boothaus" dienen gemäß § 11 BauNVO der Unterbringung von Boothäusern. Als Nutzung ist jeweils ein Boothaus zulässig.
1.4 Das Sondergebiet SO 2 "Wochenendhaus" dient gemäß § 10 BauNVO der Erholung. Als Nutzung ist ein Wochenendhaus zulässig.
1.5 Die sonstigen Sondergebiete SO 4 und SO 5 "Gewächs- und Treibhaus" dienen gemäß § 11 BauNVO der Unterbringung von Gewächs- und Treibhäusern. Als Nutzung sind jeweils Gewächs- und Treibhäuser zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

- 2.1 In den Baugebieten WA 3 und WA 4 darf die zulässige Grundfläche der Hauptanlage durch Terrassen um 10 % überschritten werden. In dem Baugebiet WA 5 darf die zulässige Grundfläche der Hauptanlage durch Terrassen um 20 % überschritten werden. In dem Baugebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche der Hauptanlage durch Terrassen um 5 % überschritten werden.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 3.1 In den Baugebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 dürfen die Baugrenzen durch Terrassen im Rahmen der zulässigen GR gemäß der Festsetzung 2.1 in einer Tiefe von bis zu 4 Metern überschritten werden.
3.2 In dem Baugebiet WA 1 darf die Baugrenze durch Unterbautungen, die ganz oder teilweise aus der Geländeoberfläche ragen, im Rahmen der Abgrözung des Baugebiets und der zulässigen GR überschritten werden.

4. Zulässige Nutzungen innerhalb der privaten Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 4.1 Auf den nachfolgend aufgeführten Flurstücken innerhalb der privaten Grünfläche auf dem Grundstück der Villa Jacobs (Gemarkung Potsdam, Flur 1, Flurstücke 521/4, 521/5, 521/6, 521/24, 521/25, 689, 690, 693, 794, 993, 994, 997) können Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausnahmsweise zugelassen werden.
4.2 Innerhalb der privaten Grünfläche auf dem Grundstück des Neubaus der Villa Hagen (Gemarkung Potsdam, Flur 1, Flurstück 1075) können Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 5.1 Die Fläche GFL 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Anlieger der Flurstücke 521/24, 521/25, 690 und 997 zu belasten.
5.2 Die Fläche GFL 2 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers und Anlieger der Flurstücke 521/24 und 997 zu belasten.

6. Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Bezeichnungen M1 und M2 sind als gehölzbestandene Offenflächen so zu gestalten, dass Sichtbeziehungen zwischen Straßenraum und Jungfersee möglich werden. Diese Sichtbeziehungen sind dauerhaft zu erhalten. Mindestens 50 % der Maßnahmenflächen sind als extensiv gepflegte Wiesen zu entwickeln. Mindestens 20 % und höchstens 40 % der Maßnahmenflächen sind mit mindestens einem Baum je 300 qm der Liste 1 (Pflanzqualität: Stammumfang 18-20 cm) und 5 Sträuchern je 100 m² der Liste 2 zu bepflanzen und zu entwickeln. Bestehende Versiegelungen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind zu beseitigen.
6.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M3 sind als gehölzbestandene Offenfläche zu gestalten. Mindestens 50 % der Maßnahmenfläche sind als extensiv gepflegte Wiesen zu entwickeln. Mindestens 20 % und höchstens 40 % der Maßnahmenfläche sind mit mindestens einem Baum je 300 qm der Liste 1 (Pflanzqualität: Stammumfang 18-20 cm) und 5 Sträuchern je 100 m² der Liste 2 zu bepflanzen und zu entwickeln. Bestehende Versiegelungen sind zu beseitigen, hiervon ausgenommen sind die öffentliche Treppe auf dem Flurstück 975 sowie die vorhandenen Wegeflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet sind. Ein öffentlicher Uferweg ist in die Fläche zu integrieren und an den vorhandenen Uferweg anzuschließen.

7. Sonstige Festsetzungen
7.1 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Ufergrünzug ist innerhalb der Fläche ABCDA eine Aussichtsplattform zulässig.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO)
8.1 Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 darf die Dachneigung der Gebäude 25 Grad nicht überschreiten.
8.2 Dachendeckungen mit glänzenden Oberflächen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.
8.3 Die Außenwandflächen im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 sind in Sichtziegelmauerwerk auszuführen.
8.4 An den Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1276 und 1075 sind als Einfriedungen nur zulässig:
- durchsehbare Draht- oder Metallzäune ohne Sockel mit einer Maximalhöhe von 1,60 m.

- 8.5 An der wassersseitigen Grundstücksgrenze der Flurstücke 359, 521/24, 521/25, 688, 689, 690, 794, 994 sind als Einfriedungen nur zulässig:
- durchsehbare Draht- oder Metallzäune ohne Sockel mit einer Maximalhöhe von 1,50 m.
8.6 An den landseitigen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 359, 521/2, 521/4, 521/5, 521/6, 521/24, 521/25, 522, 688, 689, 690, 794, 994 sind als Einfriedungen nur zulässig:
- durchsehbare Draht- oder Metallzäune mit einer Maximalhöhe von 1,50 m. Der Sockel darf 0,25 m nicht überschreiten.

- 8.7 An den Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen nur zulässig:
- durchsehbare Draht- oder Metallzäune ohne Sockel mit einer Maximalhöhe von 1,20 m.

9. Nachrichtliche Übernahmen

- 9.1 Das gesamte Plangebiet ist in die UNESCO - Weltkulturerbeliste eingetragen. Der Bereich der Denkmalbereichssatzung erstreckt sich von der Meierei bis zum Garten der Villa Jacobs.
9.2 Im Plangebiet befindet sich geschützte Bodendenkmale. Das Vorkommen weiterer Bodendenkmale ist wahrscheinlich. Die Entdeckung von Bodendenkmalen bei Erdarbeiten ist meldepflichtig (DSchGBbg).

- 9.3 Das Plangebiet ist bezogen auf die folgenden Flurstücke Bestandteil der weiteren Schutzzone (SZ III) des Wasserverwerks Netdlitz 359, 521/4, 521/5, 521/6, 521/24, 521/25, 688, 689, 690, 691, 730, 794, 990, 991, 992, 994, 983.

10. Hinweise ohne Normcharakter

- 10.1 Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel teilweise als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit“ (10jähriges Ereignis HQ10) sowie als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit“ (100jähriges Ereignis HQ100) und auch als Gebiet mit „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit“ (HQextrem) dargestellt. Die Grenze des Gebiets „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit“ (HQextrem) ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.
10.2 Der südwestliche Bereich der Villa Jacobs ist beeinflusst von der ehemaligen angrenzenden militärisch genutzten Fläche. Hier wurden erhebliche Grundwasserkontaminationen mit Lösungsmitteln nachgewiesen (LCKW). Die vorhandene Monitoring - Messstelle auf dem Grundstück muss für Grundwasseruntersuchungen erhalten bleiben. Bei Beschädigungen oder Verlust ist die Messstelle auf Kosten des Eigentümers unverzüglich neu zu errichten. Aufgrund der Grundwasserbelastungen ist eine Grundwasserentnahme sowohl zu Brauchwasser- als auch zu Trinkwasserzwecken nicht möglich.
10.3 Der Geltungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich.
10.4 Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtliche Verordnungen des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vogel, Fledermaus) berührt werden Ggf. 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).
10.5 Vor Beginn der Bauarbeiten sind Gehölze und andere Vegetationsbestände durch ortsfeste Bauzäune zu schützen.
10.6 Das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen in offener Bauweise im Bereich von Baumscheiben ist nicht zulässig.
10.7 Alle Anpflanzungen auf Grundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind bis zum Abschluss der Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung der Erschließung für die öffentlichen und privaten Flächen sowie für die Gebäude folgt, zu realisieren. In den ersten drei Jahren ist für alle Ausgleichspflanzungen eine Anwachspflege zu gewährleisten. Abgänge Pflanzen und Pflanzanlagen sind gemäß den Festsetzungen bis zur folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. In diesem Fall ist erneut eine dreijährige Anwachspflege zu gewährleisten.
10.8 Das Flurstück 359, Flur 1 der Gemarkung Netdlitz liegt innerhalb des Entwicklungsgebiets Bornstedter Feld.

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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Potsdam, den Siegel Hersteller der Planunterlage

2. AUSFERTIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB als Satzungsbeschluss und die Begründung gebilligt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

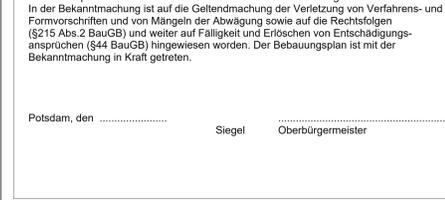
Potsdam, den Siegel Oberbürgermeister

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. örtlich 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den Siegel Oberbürgermeister

Stand: 26. Juli 2024
Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 172 "Uferbereich Bertinistraße/Jungfersee"



Übersichtsplan (ohne Maßstab) zum Bebauungsplan Nr. 172 "Uferbereich Bertinistraße/Jungfersee"
Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2021

Stand: 26. Juli 2024
Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung