

Planunterlagen
 © GeoBasis-DE/AGB 2021, Gemarkung Fahrland, Flur 5
 Lagesystem: ETRS89, Höhenystem: DHHN2016
 Stand: Dezember 2021
 Vermessungsbüro Maon & Cuda, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Maßstab 1 : 1.000 im Original
 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden nur zulässig, sofern sie dem Anlagetyp „Potsdamer Läden“ entsprechen.
 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 Im Urbanen Gebiet sind die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, sofern sie dem Anlagetyp „Potsdamer Läden“ entsprechen.
 1.4 Im Urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten, im Urbanen Gebiet und in der Fläche für den Gemeinbedarf ist für Terrassen, Balkone und Freitreppen eine Überschreitung der auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche bezogenen festgesetzten Grundfläche jeweils um bis zu 30 % zulässig.
 1.6 In den Allgemeinen Wohngebieten, im Urbanen Gebiet und in der Fläche für den Gemeinbedarf darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Wegen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche ohne die zusätzlich zulässige Grundfläche gemäß textlicher Festsetzung 1,5 jeweils bis zu 100 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
 1.7 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind in den überbaubaren Grundstücksflächen K230 und K23W oberhalb der festgesetzten Oberkanten Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenhäuser, 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 flüchtigen Vollgeschosses zurückgesetzt sind.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)**
 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten, im Urbanen Gebiet und in der Fläche für den Gemeinbedarf ist für bauliche Anlagen ein Vortreiben von Terrassen bis zu einer Länge von jeweils 6 m und einer Tiefe bis zu 6 m sowie von Balkonen und Freitreppen bis zu einer Länge von jeweils 2,2 m und einer Tiefe bis zu 1,8 m vor die Baugrenzen zulässig. Der Anteil vortretender Gebäudeteile darf dabei ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten. Das gilt nicht für die unmittelbar an die Planstraße 2 angrenzenden Fassaden der Gebäude K17, K18 und K20 sowie der überbaubaren Grundstücksflächen K230 und K23W.
 2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit Behinderung.
 2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Bereichen zwischen den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und den Verbindungslinien der Punkte 1.a - 1.c, 2.a - 2.c, 3.a - 3.c, 4.a - 4.b sowie 5.a - 5.f nicht zulässig. Dies gilt nicht für Unterfluranlagen sowie nicht überdeckte Stellplätze für Fahrräder, Lastenfahrzeuge, E-Roller und dergleichen.
 2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3, im Urbanen Gebiet sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf sind Nebenanlagen im Bereich zwischen den Verbindungslinien der Punkte 6.a - 6.b und 7.a - 7.b in den jeweils südlichen Straßenbegrenzungslinien der Planstraßen O und Ketziner Straße zulässig. Dies gilt nicht für Unterfluranlagen sowie nicht überdeckte Stellplätze für Fahrräder, Lastenfahrzeuge, E-Roller und dergleichen.
- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 3.1 In den privaten Grünanlagen darf die Bodenversiegelung 20 % der Gesamfläche nicht überschreiten; die Regelungen in der textlichen Festsetzung 4.1 sind zu beachten.
- Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 4.1 In den Baugebieten, in der Fläche für den Gemeinbedarf und in den privaten Grünflächen ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Erschließungsflächen innerhalb der mit Geh- und Radfahrrechten zu belastenden Flächen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenzufahrten und unter Denkmalschutz stehende Flächen gemäß der ID-Nummer 00105749 der Denkmalliste Brandenburg. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenversuss und Betonierungen sind unzulässig.
 4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind in den überbaubaren Grundstücksflächen K230 und K23W mindestens 70 % der jeweiligen Dachfläche von baulichen Hauptanlagen als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem maximalen Aufhaltewert von 0,5 auszubilden und extensiv zu begrünen.
 5. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 5.1 Die Flächen mit den Bezeichnungen A und B sind mit einem mindestens 3,5 m breiten Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Vermehrung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 6.1 In den Baugebieten und in der Fläche für den Gemeinbedarf muss zum Schutz vor Verkehrslärm (Straßen und Schienen) bei der Errichtung, der Änderung oder der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedingter Aufenthaltsräume in den Gebäuden bewertete Gesamtschalldämm-Maße (R_{g,w}) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1:2018 „Schallschutz im Hochbau“ - Teil 1: „Mindestanforderungen“ und Teil 2: „Rechnerische Nachweise“ zu ermitteln sind.
 $R_{g,w} = L_a - K_{Raum}$
 mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
 mit K_{Raum} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
 = 35 dB für Büroräume und Ähnliches
 Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 der DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind auch die lufttechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schalldämmenden Lüftungen mit nachträglichen Beurlteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.
 Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.
 Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Ergänzung vom 03.05.2021 zur 2. Überarbeitung der Schallschutznachweis-Untersuchung „Entwicklungsbereich Krampnitz“ vom 03.03.2020 (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Projekt: 15-002-1/2) auszuleiten. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallschutznachweis zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.
- Gestaltungsregelungen / örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBstO)**
 9.1 In den Baugebieten nördlich der Ketziner Straße und in der Fläche für den Gemeinbedarf sind Einfriedungen nur in Kombination mit Hecken zulässig. Die Einfriedung ist nur auf der von der Straße abgewandten Seite der Hecke zu errichten. Einfriedungen dürfen die Höhe der Hecke bzw. eine Höhe von maximal 1,1 m nicht überschreiten. Die Hecke soll 1,2 m nicht überschreiten.
 9.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Dächer in den überbaubaren Grundstücksflächen K230 und K23W als Flachdächer oder als fach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° auszubilden.
 9.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist das fünfte Vollgeschoss in den überbaubaren Grundstücksflächen K230 und K23W als Staffelgeschoss auszubilden. Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf allen Seiten mindestens 1,50 m von der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurückragen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind einzelne Bauteile, wenn sie ausschließlich der Aufnahme von Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäusern dienen.
- Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)**
 10.1 In den Baugebieten, in der Fläche für den Gemeinbedarf, in der Fläche für Versorgungsanlagen und in den privaten Grünflächen ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfallt, in vegetationsbedeckten Versickerungs- oder Mulden-Rigolen-Systemen oder Maßnahmen gleicher Wirkung, wie z.B. auch die Regenwasserbewirtschaftung, zu versickern. Ist gutachterlich nachweislich eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich, kann ausnahmsweise eine Ableitung mit einer Drosselstufenflusse von maximal 4 l/s/ha, bezogen auf die rechnerisch undurchlässige Fläche A_u gemäß DWA-Merkblatt M153, zugelassen werden.
 10.2 Die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und durch die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche überschritten werden darf, dürfen einen maximalen Aufbaubehwert nach DWA-Merkblatt M153 von 0,3 nicht überschreiten.
- Sonstige Festsetzungen**
 11.1 Die Geltungsbereichsgrenze ist in folgenden Abschnitten zugleich Straßenbegrenzungslinie:
 - zwischen den Punkten A - B - C
 - zwischen den Punkten D - E - F - G - H
 - zwischen den Punkten I - J - K
 11.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Pflanzlisten**
 1. **Sollstämme**
 - Acer campestre 'Eclair' 6-12 m
 - Acer campestre 'Rubens Eclair' 6-10 m
 - Alnus x spaethii 12-15 m
 - Amelanchier arborea 'Robin Hill' 6-8 m
 - Castanea sativa bis 30 m
 - Cornus mas 5-6 (max. 8) m
 - Corylus colurna 15 - 18 (max. 23) m
 - Fraxinus ornus 8-12 (max. 15) m
 - Fraxinus ornus 'Louisa Lady' 8-10 (max. 12) m
 - Gleditsia triacanthos 'Skyline' 10-15 (max. 20) m
 - Malus trilobata (syn. Eriobothris trilobata) 10-15 (max. 20) m
 - Ostrya carpinifolia 10-15 (max. 20) m
 - Parrotia persica und 'Vanessa' 7-12 (max. 15) m
 - Quercus cerris 20-30 m
 - Quercus frainetto und 'Trumpf' 10-20 (max. 25) m
 - Quercus x hispanica 'Wageningen' 10-12 (max. 20) m
 - Robinia pseudacacia in Sorten 20-25 m
 - Sophora japonica 'Regent' 15-20 (max. 25) m
 - Sorbus aria ('Magnifica') 6-12 (max. 18) m
 - Tilia tomentosa 'Brabant' und 'Sealeste' 20-25 (max. 30) m
 - Malus, Pyrus und Prunus in Sorten
 2. **Sträucher und Hecken**
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Cornus sanguinea (Roter Hartweige)
 - Corylus avellana (Gemeine Hasel)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Nachrichtliche Übernahme

Waldumwandlung
 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-1 liegt eine forstrechtliche Genehmigung zur dauerhaften Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG vor. Der entsprechende Bescheid vom 16.04.2019 (Az.: LFB 15.02-7020-5/38/18/KraFal) wurde mit Bescheid vom 19.05.2022 (Az.: LFB 15.02-7020-5/38/18/KraFal/A22) verlängert.

Hinweise

Artenschutz
 Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorkehrungen des § 44 Abs. 1 Bundesartenschutzgesetz (BartSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vogel, Fledermaus) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BArtSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigungen (§ 45 Abs. 7 BArtSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Bodendenkmalverzeichnis
 Ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 141-1 liegt innerhalb der Umgrenzung von Flächen, auf denen sich Bodendenkmale befinden.
 Der gesamte Geltungsbereich außerhalb der Bodendenkmale ist Bodendenkmalverdräufliche Funde von denen anzunehmen ist, dass es sich um Bodendenkmale handelt, wie z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdbefestigungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä., hat der Entdecker unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen.

Entwicklungsbereich
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-1 liegt innerhalb des Entwicklungsbereichs Krampnitz. Die Entwicklungssatzung gemäß § 165 Abs. 6 BauGB wurde im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam am 30.10.2015, Jahrgang Nr. 15 (Korrigiert am 28.11.2015 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang Nr. 15) bekannt gemacht.

Kampfmittelbelastung
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-1 befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Gemäß des Ergänzungssatzes zum Verfahren bei Baugenehmigungen in mit Kampfmittel belasteten Gebieten des Ministeriums des Innern vom 04.10.1999 ist auf Flächen, auf denen eine Kampfmittelentlastung im Vorfeld technisch nicht realisierbar ist, eine baubegleitende Kampfmittelentlastung zulässig und erforderlich. Als Ersatz für die Kampfmittelentlastungsbearbeitung ist der Untere Bauaufsichtsbehörde in diesem Fall die Beseitigung des betroffenen gewerblichen Kampfmittelraumunternehmens vorzulegen. Entarbeißen dürfen nur mit besonderem geschütztem Baugrunderwerb und Begleitung einer verantwortlichen Person nach § 19 SprengG („Feuerwerker“) durchgeführt werden.

DIN- und andere technische Vorschriften
 Die der Planung zugrundeliegenden DIN- und andere technische Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Hegellallee 6 - 10 Haus 1, 14467 Potsdam während der Dienststunden eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

- KATASTERVERMERK**
 Die verwendete Planunterlagen 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 Überlapptabelle der neu zu bildenden Grenzen in die Orientierung ist eindeutig gemacht.
 Potsdam, den 02.05.2023
 Herdeler der Planunterlagen
- AUSFERTIGUNG**
 Der Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 08.05.2023 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 19 BauGB als Sitzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
 Der Bebauungsplan wird hiernit ausfertigt.
 Potsdam, den 19.05.2023
 Oberbürgermeister
- 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 30.05.2023 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 15, 14623, 01stblich 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 Falligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
 Potsdam, den 19.05.2023
 Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 141-1 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Süd“

Planzeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	MU	Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)			
GF 6.810 m ²	Geschossfläche (GF) als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)	GR 410 m ²	Grundfläche (GR) als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)	V	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
TH 43,5	Traufhöhe als Höchstmaß in m über NNH (§ 16 BauNVO)	FH 50,0	Festhöhe als Höchstmaß in m über NNH (§ 16 BauNVO)
OK 42,5	Oberkante als Höchstmaß in m über NNH (§ 16 BauNVO)		
Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)			
Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)			
Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)			
Flächen für den Gemeinbedarf		Zweckbestimmung gemäß Eintragung	
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)			
Straßenverkehrsflächen		Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Zweckbestimmung gemäß Eintragung	
Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)			
Abwasserentsorgung / Gärverwertung		Zweckbestimmung gemäß Eintragung	
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)			
Öffentliche Grünflächen		Zweckbestimmung gemäß Eintragung	
Private Grünflächen		Zweckbestimmung gemäß Eintragung	
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)			
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		Zweckbestimmung gemäß Eintragung	
Erhaltung von Bäumen		Zweckbestimmung gemäß Eintragung	

Sonstige Planzeichen

TGA1	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse
A	Mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Fläche mit Bezeichnung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
FD	Flachdach
WD	Walmdach
SD	Satteldach

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Landchaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“
- Umgrenzung geschützter Bodendenkmale
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

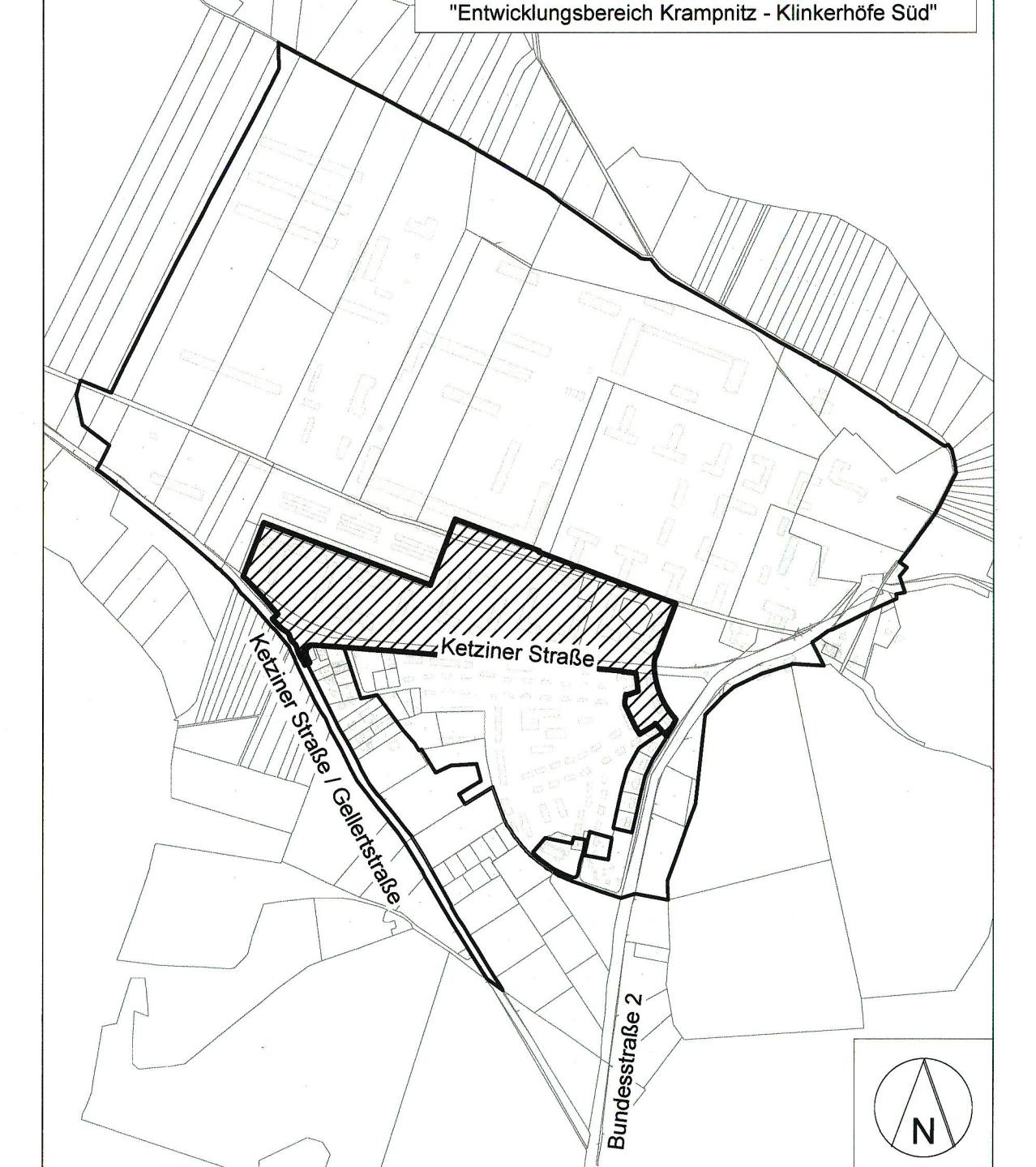
Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

- Bemaßung
- Gebäudeumriss
- Grenzpunkt von Verbindungslinien
- Hohenpunkt des natürlichen Geländevertaus in m über NNH

Planunterlagen

- Flurange / Flurnummer
- Flurstücksgrenze / Flurstücknummer
- Vorhandene Gebäude
- Erhaltener Baubestand

Übersichtsplan (ohne Maßstab, © Entwicklungsträger Potsdam 2022)



Stand: 30.09.2022
 Landeshauptstadt Potsdam
 Fachbereich Stadtplanung
 Bereich Stadtraum Nord