

**Bebauungsplan Nr. 80.2  
"Rote Kaserne West / nördlich Esplanade"  
Satzung**

**Planzeichenerklärung  
Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**
- MI** Mischgebiet (MI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0.6** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
  - OK=15m** Oberkante (OK) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- Bauweise, Baulinien und Baugrenzen**
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- Flächen für den Gemeinbedarf**
- SCHULE** Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche**, Zweckbestimmung Öffentliche Grünanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen**
- Zu erhaltende Bäume** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Sonstige Planzeichen**
- Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

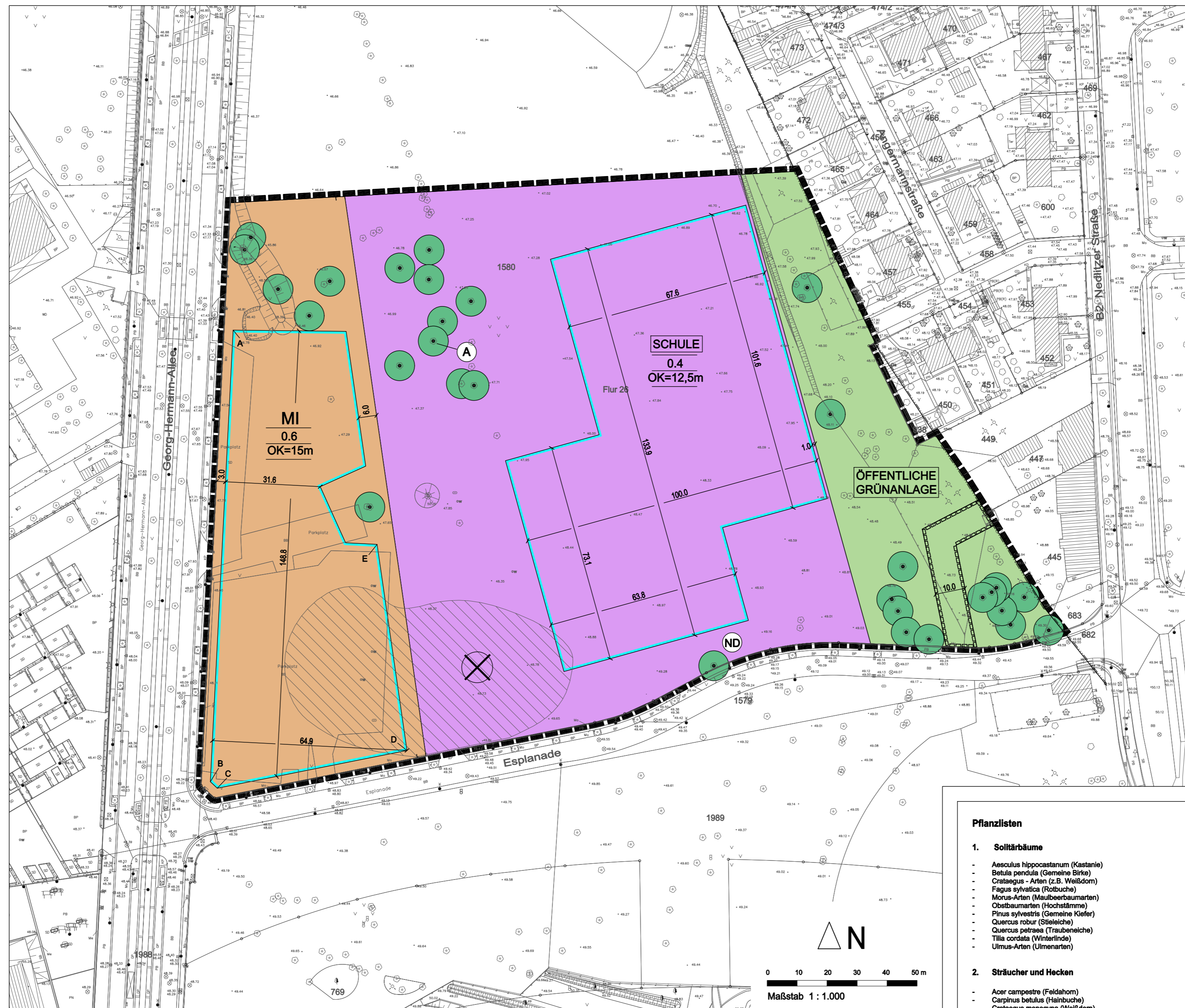
- Kennzeichnungen**
- Altlastenbereich** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
  - Artenschutz (Heldbockbrutbaum)** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Naturdenkmal** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Textliche Festsetzungen**

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
  - Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmeweise können Nachbarschaftsläden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen.
  - Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ist auch eine Nutzung für außerschulische sportliche Zwecke zulässig.
  - Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)**
  - Im Mischgebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Im Mischgebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Im Mischgebiet und in den öffentlichen Grünflächen ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ausgenommen hiervon sind Garagenzufahrten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig.
  - In der öffentlichen Grünfläche ist ein Anteil von 10% von teilversiegelten Flächen für Erschließungsflächen und Wege zulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
  - In der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche wird ein Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 445 und 447 (Nedlitzer Straße 23-25) in einer Breite von max. 4,0 m festgesetzt.
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Entlang der Baugrenze zwischen den Punkten A-B müssen an diesen Linien zugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,fas</sub> nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 35 dB, von Büroräumen von mindestens 30 dB aufweisen.
  - Entlang der Baugrenze zwischen den Punkten B-C-D-E müssen an den diesen Linien zugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,fas</sub> nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 40 dB, von Büroräumen von mindestens 35 dB aufweisen.
  - Entlang der Baugrenze zwischen den Punkten B-C-D-E muss ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Baugrenze abgewandt sein. Alternativ ist der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen in den der vorgenannten Baugrenze zugewandten Aufenthaltsräumen vorzusehen.
- Anpflanzen von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
  - Entlang der Georg-Hermann-Allee sind auf den privaten Grundstücken Hecken (VSTR 100 - 120 cm, 4 Pflanzen je m<sup>2</sup>) zu pflanzen.
  - Im Mischgebiet ist pro angefangener 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 14/16 oder ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 10/12 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
  - Im Mischgebiet und in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule sind fensterlose Außenwände mit über 20,0 m Länge mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. In einem Abstand von 1,5 m bis 3,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität 100/150 zu verwenden.
  - Im Mischgebiet und in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule sind Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 15° extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachflächen, die zur Nutzung erneuerbarer Energien vorgesehen sind.
  - Stellplatzanlagen mit mehr als 4 zusammenhängenden Stellplätzen sind durch einen Laubbaum mit einem Stammumfang 20/25 je 4 Stellplätze zu gliedern.

**Hinweise**

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Entwicklungsbereiches "Bomstedter Feld". Die Entwicklungssatzung gem. § 6 BauGB-Maßnahme wurde im Amtsblatt Nr. 6 der Landeshauptstadt Potsdam am 22.02.1993 bekannt gemacht.
- Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 80.2 "Rote Kaserne West / nördlich Esplanade" liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz (GVBl. II S. 501).
- Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Haus 1, Zimmer 238-240, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam während der Dienststunden eingesehen werden.
- Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).
- Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 - 6.5 wird die Verwendung von Arten gemäß der beiliegenden Pflanzlisten empfohlen.
- Bei der Material- und Farbgestaltung sind spiegelnde, glänzende oder reflektierende Oberflächen sowie auffällige Farbtöne unzulässig.



**Verfahrensvermerk**

- Ausfertigung**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 02. April 2014 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.  
Der Bebauungsplan ist hiermit ausgefertigt.  
Potsdam, den .....  
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 ..... im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. .... ortsblich 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 die Möglichkeit und das Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.  
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Potsdam, den .....  
Oberbürgermeister
- Katastervermerk**  
Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Potsdam, den .....  
Hersteller der Plangrundlage

**Pflanzlisten**

- Solltärnbäume**
  - Aesculus hippocastanum (Kastanie)
  - Betula pendula (Gemeine Birke)
  - Crataegus - Arten (z.B. Weißdorn)
  - Fagus sylvatica (Rotbuche)
  - Morus-Arten (Maulbeerbaumarten)
  - Obstbaumarten (Hochstämme)
  - Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer)
  - Quercus robur (Stieleiche)
  - Quercus petraea (Traubeneiche)
  - Tilia cordata (Winterlinde)
  - Ulmus-Arten (Ulmarten)
- Sträucher und Hecken**
  - Acer campestre (Feldahorn)
  - Caprinus betulus (Hainbuche)
  - Crataegus monogyna (Weißdorn)
  - Cornus sanguinea (Hartrieel)
  - Corylus avellana (Haselnuss)
  - Eucrymum europaea (Pfaffenhütchen)
  - Lonicera xylosteum (Heckenkrische)
  - Prunus spinosa (Schiele)
  - Rosa canina (Hundsrose)
  - Rosa rubiginosa (Weinrose)
  - Salix caprea (Salweide)
  - Syringa vulgaris (Flieder)
  - Taxus baccata (Eibe)
- Sonstige**
  - Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)
  - Hedera helix (Gemeiner Efeu)
  - Lonicera caprifolium (Jelängerjelleber)
  - Parthenocissus tricuspidata (Dreilätrige Zaunrebe)
  - Parthenocissus quinquefolia (Fünflätrige Zaunrebe)
  - extensive Wiese: Landschaftsrasen mit 30 % Kräuteranteil
  - extensive Dachbegrünung: 70% Gräser, 30% Kräuteranteil

**Bebauungsplan Nr. 80.2  
"Rote Kaserne West / nördlich Esplanade"  
Satzung**

Stand: 16.01.2014

Obersichtsplan (1:15.000)

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung  
und Stadterneuerung  
Bereich Stadterneuerung  
14461 Potsdam  
www.potsdam.de