

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, (58) und 59“ Textliche Festsetzungen (Stand: Satzung)**

## **1. Textliche Festsetzungen**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße“, festgesetzt durch Satzung vom 30.08.2006 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13/2006 vom 21.09.2006) außer Kraft.

### **Art der baulichen Nutzung**

- TF 1.1** Im Allgemeinen Wohngebiet (Wohngebietsteilflächen WA 1.1, 1.2, 1.3) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.
- TF 1.2** Innerhalb der Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und WA 1.2 sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.
- TF 1.3** Innerhalb der Wohngebietsteilfläche WA 1.3 sind nur die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude zulässig.
- TF 1.4** Die geplante Bebauung auf der Wohngebietsteilfläche WA 1.3 ist erst nach der Errichtung einer den Bahnlärm auf Gleisniveau abschirmenden Lärmschutzwand auf dem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bahndamm durch den Vorhabenträger zulässig.

### **Maß der baulichen Nutzung**

- TF 2** Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte GRZ nicht überschritten werden.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

- TF 3.1** Eine Erneuerung vorhandener über die Baulinie hinausragender Balkone und Vorbauten ist in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde zulässig.
- TF 3.2** Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Kellerschächte ist in den Baufeldern 9, 10 und 11 bis zu einer Tiefe von 0,8 m zulässig.

## Stellplätze und deren Zufahrten

- TF 4.1** Stellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- TF 4.2** Stellplätze dürfen nur offen errichtet werden. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

## Nebenanlagen

- TF 5** In den Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und 1.2 werden zwischen der nördlichen Plangebietsgrenze und den Linien zwischen den Punkten A, B und C, D Nebenanlagen ausgeschlossen. Die Erneuerung vorhandener Zuwegungen zu Bestandsgebäuden ist zulässig.

## Immissionsschutz

- TF 6.1** Für die Süd-, West- und Ostfassaden der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 wird ein gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  DIN 4109 von 35 dB ebenso wie für die Süd- und Westfassade der Gebäude im Baufeld 7 festgesetzt. An West-, Süd- und Ostfassade der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 sowie in Höhe der Obergeschosse der Westfassade des Baufeldes 7 liegende Ruheräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn die zum Lüften vorgesehenen Fenster nicht auf der dem Schienenverkehr abgewandten Fassade angeordnet werden können.
- TF 6.2** Für die Südfassade und das Erdgeschoss der Westfassade des Baufeldes 8 wird ein gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  DIN 4109 von 35 dB festgesetzt, für das OG der Westfassade ein gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  DIN 4109 von 40 dB. Ruheräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) an der Westfassade sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn sind die zum Lüften vorgesehenen Fenster nicht auf den dem Schienenverkehr abgewandten Fassaden angeordnet werden können.
- TF 6.3** Für die Ostfassaden und das Obergeschoss der Nordfassaden im Baufeld 11 wird ein gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  DIN 4109 von 35 dB festgesetzt. Für die West- und Südfassade wird im EG und im 1. OG ein gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß von 40 dB und im 2. OG von 45 dB festgesetzt. Ruheräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) an der Süd-, West- und Ostfassade des Gebäudes im Baufeld 11 sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn die zum Lüften vorgesehenen Fenster nicht auf der dem Schienenverkehr abgewandten Fassade angeordnet werden können.

- TF 6.4** Die Bodenplatten der Gebäude in den Baufeldern 9, 10 und 11 müssen in steifer Stahlbetonbauweise mit einer Stärke von mindestens 35 cm ausgeführt werden.
- TF 6.5** Die Ausbildung der Gebäudedecken der Gebäude in den Baufeldern 9, 10 und 11 müssen in steifer Stahlbetonbauweise mit Decken-Eigenfrequenzen deutlich über 15 Hz ausgebildet werden.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- TF 7.1** Stellplätze und Wege sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- TF 7.2** Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen
- TF 7.3** Je 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU, oder ein Obstbaum, Qualität Hochstamm, 16/ 18 cm StU zu pflanzen. Ersatzbaumpflanzungen und bestehende Bäume werden auf die Gesamtanzahl angerechnet. Es sind Arten der Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden. Mittel- und großkronige Bäume sind im Verhältnis 50/ 50 zu pflanzen.
- TF 7.4** 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern mit einer Pflanzdichte von mindestens einem Strauch je 1 m<sup>2</sup> und einer Mindestpflanzgröße von 60cm zu bepflanzen. Es sind Gehölze der Pflanzliste 4 zu verwenden.
- TF 7.5** Stellplätze, Müll-, Abstell- und Technikräume müssen mit Hecken eingegrünt werden. Es sind Gehölze der Pflanzliste 4 zu verwenden.
- TF 7.6** Frei stehende Müll-, Abstell- und Technikräume müssen mit folgenden Pflanzen begrünt werden: Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*) und Mondsame (*Menispermum canadense*).

### **Versickerung von Niederschlagswasser**

- TF 8** Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

### **Maßnahmen zum Artenschutz**

- TF 9.1** Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Hausrotschwänze fachgerecht im Fassadenbereich von

Gebäuden oder an zu erhaltenden Bäumen anzubringen. Die Maßnahmen sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

- TF 9.2** Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten sind in der Teilfläche WA 1.1 zwei Nistkästen und in der Teilfläche WA 1.2 ein Nistkasten für Haussperlinge fachgerecht an Fassaden bestehender Gebäude anzubringen.
- TF 9.3** Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Kohlmeisen fachgerecht an zu erhaltenden Bäumen anzubringen.
- TF 9.4** Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1 und WA 1.2 jeweils mindestens ein Mauerseglerkasten mit mindestens 6 Brutmöglichkeiten ab einer Höhe von 5m über dem Erdboden fachgerecht im Fassadenbereich bestehender Gebäude anzubringen.
- TF 9.5** Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Stare fachgerecht an zu erhaltenden Bäumen anzubringen.
- TF 9.6** Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten sind in den Teilfläche WA 1.1 zwei Nistkästen und in der Teilfläche WA 1.2 mindestens ein Nistkasten für Fledermäuse fachgerecht an Fassaden bestehender Gebäude anzubringen.
- TF 9.7** Für die Festsetzungen 9.1 bis 9.6 gilt: Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen müssen jeweils vor Baubeginn (z.B. Baufeldfreimachung) durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

### **Gestalterische Festsetzungen**

- TF 10.1** In den Teilflächen WA 1.1 und 1.2 ist die Errichtung von Balkonen, Fahrstühlen und Treppen nur an den straßenabgewandten Fassaden und Gebäudeteilen zulässig.
- TF 10.2** Fassaden von Gebäuden mit Hauptnutzung müssen als Glatt- oder Schlammputzflächen oder Ziegelsichtmauerwerk in Grautönen mit einem Hellbezugswert unter 40 hergestellt werden. Generell sind gedeckte, zurückhaltende Farben zu verwenden.
- TF 10.3** Die Dachdeckung muss als grau beschieferte Bahnendeckung oder als Blechfalzdeckung ausgeführt werden. Schiefer und schieferähnliche Materialien sind zulässig. Es sind gedeckte, zurückhaltende Farben zu verwenden. Nicht beschichtete Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.
- TF 10.4** Die Zufahrten zum Grundstück müssen im WA 1.1 auf einer Tiefe von 21 m und im WA 1.3 auf einer Tiefe von 30 m gemessen von der Plangebietsgrenze mit der Geschwister-Scholl-Straße, in einer Breite von 3 m mit grauem Kleinsteinpflaster befestigt werden.

**TF 10.5** Die zu den Häusern führenden Wege müssen mit gelbem Drain-Asphalt befestigt werden.

**TF 10.6** Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind blickdichte Einfriedungen über 1,5 m Höhe nicht zulässig.

**TF 10.7** Die Nordgiebel der Gebäude in den Baufeldern 4, 6 und 7 müssen mit Schlingpflanzen (Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*) und Mondsame (*Menispermum canadense*)) an einer Hilfskonstruktion begrünt werden.

## **Pflanzlisten (k = klein-mittelkronig, g = großkronig)**

### **Pflanzliste 1: Laubbäume für parkartige Bepflanzungen**

- *Aesculus hippocastanum*, Gem. Rosskastanie (g)
- *Carpinus betulus*, Hainbuche (k)
- *Fagus sylvatica*, Rot-Buche (g)
- *Fraxinus excelsior*, Gemeine Esche (g)
- *Quercus pertraea*, Trauben-Eiche (g)
- *Quercus robur*, Stiel-Eiche (g)
- *Platanus acerifolia*, Platane (g)
- *Tilia cordata*, Winter-Linde (g)
- *Tilia platyphyllos*, Sommer-Linde (g)
- *Ulmus glabra*, Berg-Ulme (g)
- *Ulmus minor*, Feld-Ulme (g)

### **Pflanzliste 2: Laubbäume**

- *Acer campestre*, Feld-Ahorn (k)
- *Acer platanoides*, Spitz-Ahorn (g)
- *Acer pseudoplatanus*, Berg-Ahorn (g)
- *Alnus cordata*, herzblättrige Erle (k)
- *Betula pendula*, Sand-Birke (k)
- *Carpinus betulus*, Hainbuche (k)
- *Corylus colurna*, Baumhasel
- *Crataegus* i.S., Weißdorn/ Rotdorn (k)
- *Fagus sylvatica*, Rot-Buche (g)
- *Fraxinus excelsior*, Gemeine Esche (g)
- *Prunus avium*, Vogelkirsche (k)
- *Prunus padus*, Auen-Traubenkirsche (k)
- *Prunus serr.* `Kanzan`, Blütenkirsche (k)
- *Juglans regia*, Walnuss (g)
- *Quercus pertraea*, Trauben-Eiche (g)

- Quercus robur, Stiel-Eiche (g)
- Salix alba, Silber-Weide (g)
- Sorbus aucuparia, Eberesche (k)
- Sorbus intermedia, Mehlbeere (k)
- Tilia cordata, Winter-Linde (g)
- Tilia platyphyllos, Sommer-Linde (g)
- Ulmus glabra, Berg-Ulme (g)
- Ulmus laevis, Flatter-Ulme (g)
- Ulmus minor, Feld-Ulme (g)

**Pflanzliste 3: Obstgehölze (Hochstamm) Alte, regionaltypische Sorten wie u.a.**

- Äpfel (Baumanns Renette, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel (k)
- Birne (Gute Luise von Avranches, Köstliche von Charmeux) (k)
- Juglans regia, Walnuss (g)

**Pflanzliste 4 – Straucharten**

- Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
- Corylus avellana, Haselnuss
- Crataegus monogyna, Weißdorn
- Ribes rubrum, Rote Johannisbeere
- Ribes uva-crispa, Stachelbeere
- Rosa canina, Hundsrose
- Rosa corymbifera, Heckenrose
- Sarothamnus scoparius, Besenginster
- Salix caprea, Salweide
- Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball

## **2. Nachrichtliche Übernahmen**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt. Die Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt vom 07.11.2001 ist zu beachten.

Der Bebauungsplan grenzt im Norden an den Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft gem. Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt vom 01.01.1991, Verwaltungsbereich Potsdam, Denkmalbereichssatzung vom 30.10.1996.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark vom 02.05.2012 ist zu beachten.

### **3. Hinweise (ohne Normcharakter)**

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Schloss- und Parkanlagen Charlottenhof im Park Sanssouci. Der Umgebungsschutz des UNESCO-Weltkulturerbes ist zu berücksichtigen.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls 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).

Eine Kampfmittelbelastung ist für die Fläche derzeit nicht bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel entdeckt werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr.1 der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) verboten, nach Kampfmitteln zu sondieren, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern oder sie in Besitz zu nehmen. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder Polizei anzuzeigen.

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen derzeit nicht vor.

Die der Planung zugrunde liegende DIN Vorschrift kann bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Hegelallee 6 - 10 Haus 1, 14476 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.