

Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost"
3. Änderung Teilbereich "Baufeld MI 7"
Satzung

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
- MI** Mischgebiet (MI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 - III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 - OK=60,0** Oberkante (OK) in m als Höchstmaß über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 - TH=54,6** Traufhöhe (TH) in m als Höchstmaß über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 - FH=55,1** Firsthöhe (FH) in m als Höchstmaß über NHN (§ 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)

- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Wald**
- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

- Anpflanzung und Erhaltung**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Sonstige Planzeichen**
- Geh- und Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauGB)

- Nachrichtliche Übernahmen**
- FFH - Gebiet "Heldbock"

- Pflanzliste 1**
- | | |
|------------------|---------------|
| Laubbäume | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Trauben-Eiche |
| Quercus petraea | Stiel-Eiche |
| Quercus robur | |
- Pflanzliste 2**
- | | |
|------------------------|--------------|
| Laubbäume (großkronig) | Roskastanie |
| Aesculus hippocastanum | Bergahorn |
| Acer pseudoplatanus | Birke |
| Betula pendula | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Kastanie |
| Castanea sativa | Rotbuche |
| Fagus sylvatica | Eiche |
| Quercus Arten | Eisbeere |
| Sorbus torminalis | Flatter-Ulme |
| Ulmus laevis | |
- Pflanzliste 3**
- | | |
|---|--------------------|
| Strauchpflanzungen (Höhe 0,5 m, 2 x v. ohne Ballen) | Weißdorn |
| Crataegus-Arten | Schlehe |
| Prunus spinosa | Alpenjohannisbeere |
| Ribes alpinum | Hundsrose |
| Rosa canina | |

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**
 - Im Mischgebiet MI 7 sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nm. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) nicht zulässig.
 - Im Mischgebiet MI 7 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Mischgebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen.
 - Im Mischgebiet MI 7 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch schulische Freizeinnutzungen wie Sport- und Spielflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - In der Fläche zwischen den Punkten ABCDA sind bauliche Anlagen nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Im Mischgebiet MI 7 ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß und Betonierungen sind unzulässig.
 - Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Laubmischwald zu entwickeln. Vorhandene Versiegelungen sind zu entfernen, auf diesen Flächen sind standorttypische Bodensubstrate aufzubringen und je 100 m² ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm nach Pflanzliste 1 und je 1 m² 2 Strauchpflanzungen mit einer Höhe von mindestens 50 cm nach Pflanzliste 3 zu pflanzen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - In der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Betreiber des Regenrückhaltebeckens festgesetzt.
- Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Entlang der Linie W1-W2 sind Bäume der Art Tilia cordata (Winter-Linde) mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm im Abstand von 12,5 m zu pflanzen.
 - Auf den Baugrundstücken ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm nach Pflanzliste 2 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 87 Abs. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)**

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 9 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird, gilt für das Mischgebiet MI 7.

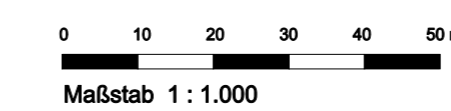
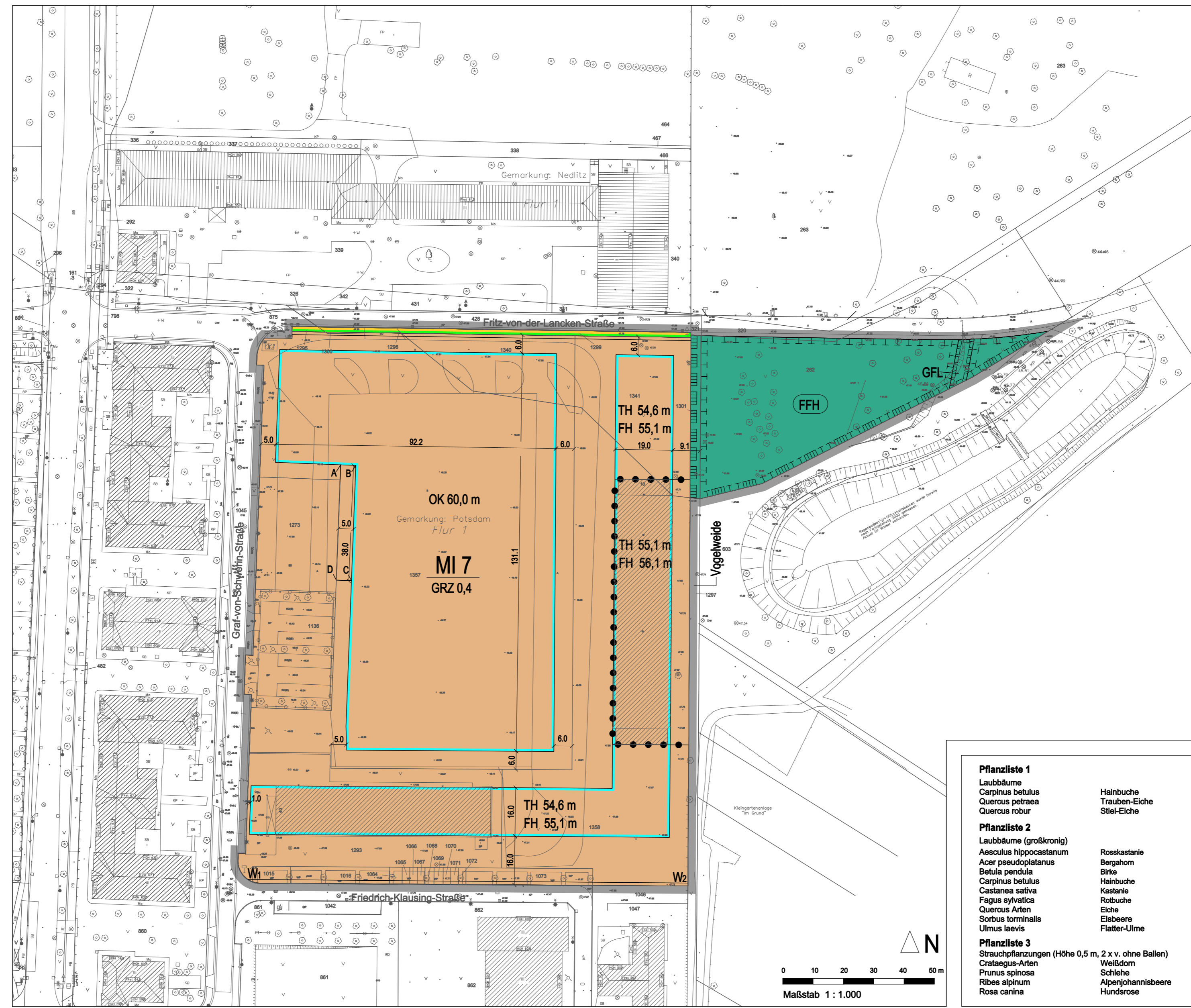
Fassaden
Die Außenwandflächen von Fassaden sind als Putzfassaden oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Sichtmauerwerk, Klinker und sonstige tonkeramische Werkstoffe sowie Naturstein sind nur in ihrem natürlichen Materialbild zulässig.

Außenwandflächen müssen einen ziegelroten, gedeckten Farbton aufweisen. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile.

Dachflächen
Die Dachflächen der Neubebauung sind durchgängig in anthrazit-schwarzer, nicht reflektierender Farbgebung oder als Gründächer auszubilden.

Nachrichtliche Übernahmen

- Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung für den Entwicklungsbereich "Bornstedter Feld" (Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Sonderdruck Nr. 6 vom 22.02.1993).
- Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Nedlitz.
- Im Plangebiet stehen Teile der Kaserne des 2. und 4. Garde-Feldartillerie-Regiments (sogenannte "Rote Kaserne") als Gesamtanlage mit den in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelgebäuden als Denkmal unter Schutz gemäß den Bestimmungen des BbgDSchG (Denkmalgesetz des Landes Brandenburg, Stadt Potsdam, Teil C, Seite 41 vom 10.12.2004).
- Das Flurstück 262, Gemarkung Nedlitz, Flur 1, welches in der Fläche für Wald liegt, ist Bestandteil des FFH-Gebietes "Heldbockeichen" (Erlass des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft zur Bewirtschaftung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung "Heldbockeichen" vom 15.09.2011 (ABl./11, [Nr. 44], S.1915)).



Hinweise

- 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. 13b und 14c 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. Regelungen der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Verfahrensvermerke

- Ausfertigung**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 2017 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. 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 Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeit und das Erlöschen 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

Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost"
3. Änderung Teilbereich "Baufeld MI 7"
Satzung

