

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- In den Baugebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
- Im Baugebiet WA 5 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Es sind nur Gebäude mit einer Außenwandlänge von maximal 20 m in jeder Ausdehnung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- In den Baugebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
- In den Baugebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
- Die Flächen mit der Bezeichnung GFL 1 sind mit einem mindestens 3 m breiten Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger, der Feuerwehr und von Rettungsfahrzeugen und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die Flächen mit der Bezeichnung G sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Wohn- bzw. Büroräumen folgendes bewertete resultierende Luftschallemissionsmaß (R_{eq}) nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen (Abschnitte siehe Nebenzeichnung Schallschutz):
Lärmpegelbereich IV: mindestens 40 dB (A) für Wohnräume bzw. 35 dB (A) für Büroräume in den Abschnitten a
Lärmpegelbereich III: mindestens 35 dB (A) für Wohnräume bzw. 30 dB (A) für Büroräume in den Abschnitten b
Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen. (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
- In den Lärmpegelbereichen III und IV sind Schlaf- und Kinderzimmer nach der von der Georg-Hermann-Allee und Kleppenheuerallee abgewandten Gebäuseite auszurichten. Sollte dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich sein, sind für diese Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- In den Baugebieten ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenzufahrten; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Im öffentlichen Straßenraum ist die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig. Die Flächen, deren Niederschlagsauslassung über die angrenzenden Vegetationsflächen versickert wird, sind von dieser Festsetzung ausgenommen. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Innerhalb öffentlicher Grünflächen ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Aufenthaltsflächen sowie sonstiger Erschließungsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig. Die Flächen, deren Niederschlagsauslassung über die angrenzenden Vegetationsflächen versickert wird, sind von dieser Festsetzung ausgenommen. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Innerhalb der umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine maximale Versiegelung von bis zu 5 % der Gesamfläche zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Zur Außenbeleuchtung der öffentlichen Flächen sind Natrium-Hochdrucklampen (Kaltlichtlampen) anzuwenden. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
- Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind auf den privaten Grundstücken Hecken (100 - 120 cm, 4 Pflanzen je m) gemäß der Pflanzliste 3 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 5 und WA 8 sind entlang der Öffentlichen Parkanlage auf den privaten Grundstücken Hecken in Hainbuche (100 - 120 cm, 4 Pflanzen je m) zu pflanzen. Einfriedungen sind nur in Kombination mit der Hainbuchenhecke zulässig, die Einfriedung ist auf der von der Öffentlichen Parkanlage abgewandten Seite der Hainbuchenhecke zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- In den Baugebieten ist pro angefangener 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zusätzlich zu den Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen 6.2 und 6.3 pro angefangener 25 m² Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 14/16 gemäß der Pflanzliste 1 und ein Strauch (100 - 120 cm) gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- In den Baugebieten sind Stellplatzanlagen mit vier und mehr Stellplätzen durch Bäume zu gliedern, in einem regelmäßigen Pflanzabstand von maximal 12 m ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 oder ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 10/12 zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit vier und mehr Stellplätzen sind mit Hecken (100 - 120 cm, 4 Pflanzen je m) gemäß der Pflanzliste 3 einzufassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die nicht auf einer Grundstücksgrenze stehenden Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und die vertikalen Bauteile überdachter Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen gemäß der Pflanzliste 4 mit einem Pflanzabstand von maximal 2 m zu begrünen oder mit Hecken (100 - 120 cm, 4 Pflanzen je m) gemäß der Pflanzliste 3 einzufassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die Flachdächer von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und von Garagen mit einer Dachneigung bis zu 15° sind gemäß der Pflanzliste 5 extensiv zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, mit Ausnahme der Hermann-Kasack-Straße, sind in einem regelmäßigen Pflanzabstand von maximal 12 m einseitig Laubbäume gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen. In der Hermann-Kasack-Straße sind in einem regelmäßigen Pflanzabstand von maximal 12 m einseitig Laubbäume gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Tiefgaragen sind mit Bodensubstrat in einer Höhe von 60 cm zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Sonstige Festsetzungen
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen
- Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmeverorgungsgebiet gemäß Fernwärmeausweisung der Landeshauptstadt Potsdam vom 21.12.1998. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nebenzeichnung Schallschutz



Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sambdörche
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus in Sorten	Weißdorn/Rotdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Walnuss
Sorbus aucuparia	Stieleiche
Sorbus intermedia	Eberesche
Tilia cordata	Melhlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus resistans "New Horizon"	Resista-Ulme

Pflanzliste 2: Straucharten

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus Avalen	Haselnuss
Craetagus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundstrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeinlicher Schneeball
Ulmus glabra	(Der Anteil von Koniferen am gesamten Gehölzbestand sollte 5 % nicht überschreiten.)

Pflanzliste 3: Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Johannisbeere
Weißdorn	Feldahorn
Acer campestre	Kornelkirsche
Cornus mas	

Pflanzliste 4: Kletter- und Rankpflanzen

Aristolochia durior	Pflanzenwind
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Fünflötige Zaunrebe
Polygonum aubertii	Drahtblättrige Zaunrebe
Rosen-Arten	Kriecherich
	Kletterrose

Pflanzliste 5: Dachbegrünung

Sedum spec.	Fettweiden, Mauerpfeffer
Sempervivum tectorum u.a.	Hauswurz-Arten
Saxifraga spec.	Steinbrech-Arten
Aubrieta deltoidea	Blaukissen
Alyssum spec.	Steinkräut-Arten
Campánula rotundifolia u.a.	Kleinwüchsige Glockenblumen
Lotus corniculatus	Gemeiner Hornklee
Centaurea spec.	Flockenblumen
Organum vulgare	Gemeiner Dost
Thymus spec.	Thymian
Dianthus spec.	Nelken
Helichrysum arenarium	Sand-Strohblume
Jasione montana	Berg-Jasione
Potentilla spec.	Fingerkraut
Helianthemum nummularium	Sonnenröschen

Planunterlage

Liegenschaftskarte des Fachbereichs Kataster und Vermessung Potsdam
Lagebezug: System ETRS 89
Höhenbezug: System DHHN 92
Stand: März 2006

Gemeinde: Potsdam
Gemarkung: Potsdam
Flur: 26

Maßstab 1:1.000 im Original (DIN A0)

Verfahrensvermerke

1. Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom März 2006 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthorektive ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den
Herstellere der Planunterlage

2. Ausfertigung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in 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 Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausfertigt.

Potsdam, den
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. öffentlich 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
Oberbürgermeister

Hinweis

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Haus 1, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam eingesehen werden.

Bebauungsplan Nr. 42.4 "Kaserne Pappelallee / Am Schragen"

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

	Allgemeines Wohngebiet		Mischgebiet
--	------------------------	--	-------------

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)
z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl - GRZ als Höchstmaß Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
z.B. IV Zahl der Vollgeschosses als Höchstmaß z.B. OK 15 m Oberkante - OK - m über Bezugspunkt

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

	offene Bauweise		Baulinie
	abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzung 2.1)		Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

	Fläche für den Gemeinbedarf		Kindertagesstätte	Zweckbestimmung: Kindertagesstätte
--	-----------------------------	--	-------------------	------------------------------------

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche		Straßenbegrenzungslinie
--	-----------------------	--	-------------------------

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche		Öffentliche Parkanlage	Zweckbestimmung: Öffentliche Parkanlage
	Fläche für den Gemeinbedarf		Spielplatz	Zweckbestimmung: Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Entwicklung als Waldpark		Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

	Fläche, die mit einem mindestens 3 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (s. textliche Festsetzung 2.1) zu belasten ist		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Fläche, die mit einem Gehrecht (s. textliche Festsetzung 2.2) zu belasten ist		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

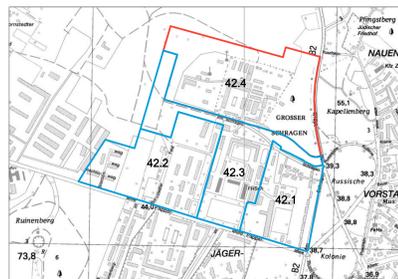
Nachrichtliche Übernahmen

	Straßenbahn (planfestgestellt)		FFH-Gebiet "Heldbook"
	Naturnahe Gehölzgruppe als Ersatzmaßnahme im Rahmen der Planfeststellung des Straßenbahn-Westast		

Sonstige Darstellungen

	Vermessung in m		Bezugspunkt 334
	vorhandene Bebauung		Grünland
	Straße mit Bord		Unterflurhydrant
	sonstige Abgrenzung		Regenablauf
	Flurstücksgrenze		Wasserschleiber
	Flurstücknummer		Schachdeckel

B-Plan Nr. 42.4 "Kaserne Pappelallee / Am Schragen"



Übersichtsplan im Maßstab 1:10.000 (ca.)

Stand: Februar 2012

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