

**Pflanzenlisten**

Bei Anwendung von textlichen Festsetzungen mit Bindungen für Bepflanzung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

<b>Laubbäume</b>	Feldahorn *
Acer campestre	Spitzahorn
Acer platanoides	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Sandbirke *
Betula pendula	Hainbuche
Cornus betulus	Baumhasel
Corylus colurna	Weißdorn / Rotdorn **
Crataegus i.S.	Rothdorn *
Fagus sylvatica	Esche
Fraxinus excelsior	Zitterpappel
Populus tremula	Vogelkirsche
Prunus avium	Blütenkirsche
Prunus serrulata 'Kanzan'	Walnuss
Quercus regia	Stieleiche
Quercus robur	Silberweide
Salix alba	Eberesche **
Sorbus aucuparia	Mehlbirne **
Sorbus intermedia	Winterlinde **
Tilia cordata i.S.	Sommerlinde **
Tilia platyphyllos i.S.	Bergulme
Ulmus glabra	Flatterulme
Ulmus laevis	Feldulme
Ulmus minor	

**Obstgehölze - Auswahl**

Apfel	Baumröschen Renette
	Cox Orange
	Kaiser Wilhelm
	Rheinischer Bohnapfel
Birne	Gute Luise von Avanches
	Kastliche von Chameux
	Walnuss

**Juglans regia**

**Struchartan**

Cornus sanguinea	Roter Hartfistel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Gemeiner Spindelstrauch
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-ursina	Strauchrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Sarcocornus scoparius	Bergrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

**Koniferen**

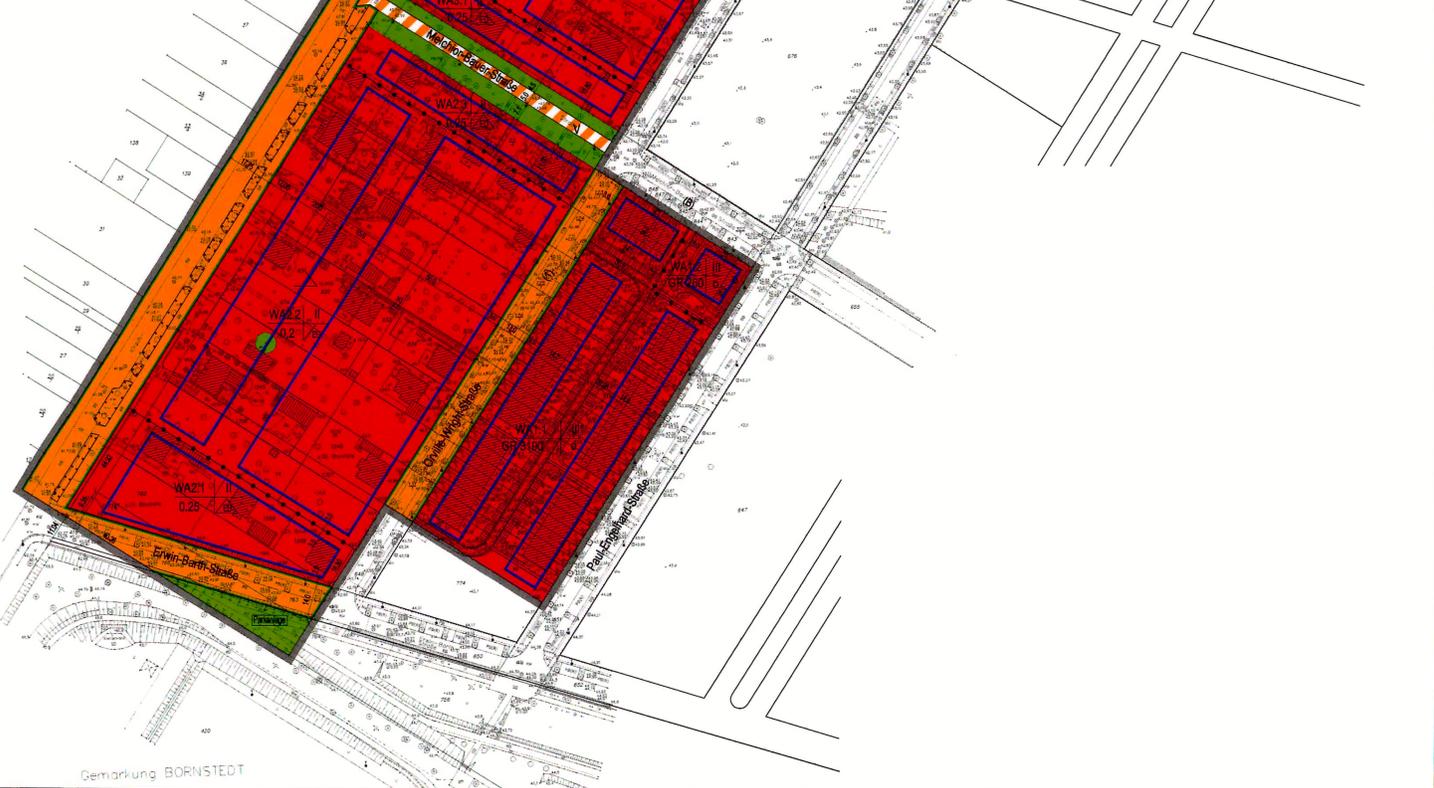
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer **
Taxus baccata	Gemeine Eibe

Der Anteil von Koniferen am gesamten Gehölzbestand sollte 5% nicht überschreiten.

**Kletter- und Rankpflanzen**

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Fünfbliättrige Zaunrebe
Parthenocissus tricuspidata	Dreibliättrige Zaunrebe
Polygonum aviculare	Knotenröhre
Rosa-Arten	Kletterrose

† Verträglichkeit mit Mulden-Rigolen-Systemen; Eindringen in Entsorgungslinien \* selten / \*\* nie



**Textliche Festsetzungen**

**Art und Maß der Baulichen Nutzung**

- Ausschluss von Tankstellen  
In den allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Beschränkung der Geschossfläche  
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 darf die Geschossfläche des III. Vollgeschosses nicht mehr als zwei Drittel der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)
- Bauhöhenbeschränkung  
Bauliche Anlagen mit II zulässigen Vollgeschossen dürfen eine Firsthöhe von 8 m über Gehweg, bauliche Anlagen mit III zulässigen Vollgeschossen dürfen eine Firsthöhe von 10 m über Gehweg nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)
- Zulässigkeit der Überschreitung der Grundfläche  
In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundfläche bis zu 65 % überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

**Stellplätze und Zufahrten**

- Zulässigkeit von Zufahrten  
Auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Melchior-Bauer-Straße und der Herta-Hammerbacher-Straße sind Grundstückszufahrten für die Anlieger zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Allgemeine Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2 an der Kirschallee, WA 2.4, WA 3.1, WA 3.2 an der Kirschallee, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.2 an der Kirschallee und der Hermann-Mitschig-Straße sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, Gebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in einer Tiefe bis zu 3 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
- Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2, WA 3.2 und WA 4.2 jeweils an der Orville-Wright-Straße sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur in einer Tiefe von 5 m bis 40 m, gemessen ab der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Orville-Wright-Straße, zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
- Zulässigkeit von Stellplätzen  
In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 sind Stellplätze nur in einer Tiefe von 3 bis 19 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

**Grünfestsetzungen**

- Dezentrale Regenentwässerung  
Für das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sind, sofern nicht andere Belange entgegenstehen, straßenbegleitend Versickerungsflächen (vegetationsbedeckte Mulden und Rigolen) anzulegen. Versickerungsflächen sind zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Dezentrale Regenentwässerung  
Innerhalb der öffentlichen Parkanlagen ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf 30 Prozent der Grundfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau  
Die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten sowie sonstigen Erschließungsflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindende Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet  
In den allgemeinen Wohngebieten ist pro angefangener 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von 14/16 gemäß der Empfehlung der Pflanzliste zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Begrünung von Stellplätzen und Garagen  
Bei Sammelstellplätzenlagen auf den Baugrundstücken ist für je vier Stellplätze ein Obstbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von 14/16 oder ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18/20 gemäß der Empfehlung der Pflanzliste zu pflanzen. Die Außenwandflächen von Garagen als selbständige Gebäude und die vertikalen Bauteile von überdachten Stellplätzen sind mit rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Flachdächer von Garagen sind zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung  
Die vorhandene Ahornhecke entlang der östlichen Grenze der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich in der Kirschallee ist zu erhalten und zu ergänzen. Die Bindungen für die Erhaltung der Bepflanzung gelten nicht für Wege und Zufahrten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Pflanzgebot im öffentlichen Straßenraum  
Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit Ausnahme der Kirschallee sind in einem regelmäßigen Abstand zwischen 8 und 12 m Laubbäume mit einem Stammumfang von 20/25 gemäß der Empfehlung der Pflanzliste zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**Hinweis**

Die für die Öffentlichkeit zugänglichen und von der Öffentlichkeit genutzten Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen (§ 45 BbgBO, DIN 18024).

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.06.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 22.06.1995 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 6/95 ortsüblich bekannt gemacht.  
Potsdam, den 22.06.1995  
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
Die Bürgerbeteiligung berührt Träger öffentlicher Belange der Planung. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele hat in der Zeit vom 06.12 bis zum 19.12.1996 stattgefunden.  
Potsdam, den 27.06.2006  
Leiterin des Bereiches Stadterneuerung

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.  
Potsdam, den 27.06.2006  
Leiterin des Bereiches Stadterneuerung

**Beschluss zur öffentlichen Auslegung**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.01.1998 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.02.1998 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 2/98 ortsüblich bekannt gemacht.  
Potsdam, den 28.02.1998  
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

**Öffentliche Auslegung**  
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom August 1997 hat in der Zeit vom 17.03. bis zum 21.04.1998 stattgefunden.  
Potsdam, den 27.06.2006  
Leiterin des Bereiches Stadterneuerung

**Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.05.1999 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom Dezember 1998 gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.05.1999 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 5/99 ortsüblich bekannt gemacht. Die von der Änderung des Bebauungsplanentwurfes berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beteiligt.  
Potsdam, den 20.05.1999  
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

**Erneute öffentliche Auslegung**  
Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB in der Fassung vom Dezember 1998 hat in der Zeit vom 01.06. bis zum 01.07.1999 stattgefunden.  
Potsdam, den 27.06.2006  
Leiterin des Bereiches Stadterneuerung

**Eingeschränkte Beteiligung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung aufgrund von Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.  
Potsdam, den 27.06.2006  
Leiterin des Bereiches Stadterneuerung

**Eingeschränkte Beteiligung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung aufgrund von Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.  
Potsdam, den 27.06.2006  
Leiterin des Bereiches Stadterneuerung

**Beschluss zur 2. erneuten öffentlichen Auslegung**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.09.2005 die 2. erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom Juli 2005 gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 26.10.2005 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13/2005 ortsüblich bekannt gemacht. Die von der Änderung des Bebauungsplanentwurfes berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beteiligt.  
Potsdam, den 26.10.2005  
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

**2. Erneute öffentliche Auslegung**  
Die 2. erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB in der Fassung vom Juli 2005 hat in der Zeit vom 07.11. bis zum 07.12.2005 stattgefunden.  
Potsdam, den 27.06.2006  
Leiterin des Bereiches Stadterneuerung

**Satzungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.06.06 die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gebilligt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 7. Juni 2006 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Potsdam, den 7.7.06  
Voritzende der Stadtverordnetenversammlung

**Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses**  
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am 27.06.06 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Nr. 27. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, kann der Bekanntmachung entnommen werden. In der Bekanntmachung ist auch auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Potsdam, den 6.11.06  
Oberbürgermeister

**Katastervermerk**  
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist, soweit möglich.  
Potsdam, den 19.06.2006  
Hersteller der Planunterlagen

Dieser Plan wurde am 19.9.06 ausgefertigt.  
Potsdam, den 19.9.06  
Oberbürgermeister

**Planzeichenerklärung**

- Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-23 BauNVO)**
- BA 4.2: Baufeld-Nummer (§ 19 BauNVO)
  - GR 260: Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
  - GR 260: Grundfläche (GR) (§ 19 BauNVO)
  - Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
  - offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Zweckbestimmung: Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Umgrünung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  - Mit Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 14 Nr. 21 BauGB)
  - Die Beschränkung der Geschossfläche des III. Vollgeschosses gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 list zu beachten.

**STADT POTSDAM**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 54 A**  
**"Eigenheimsiedlung an der Kirschallee"**  
Januar 2006

