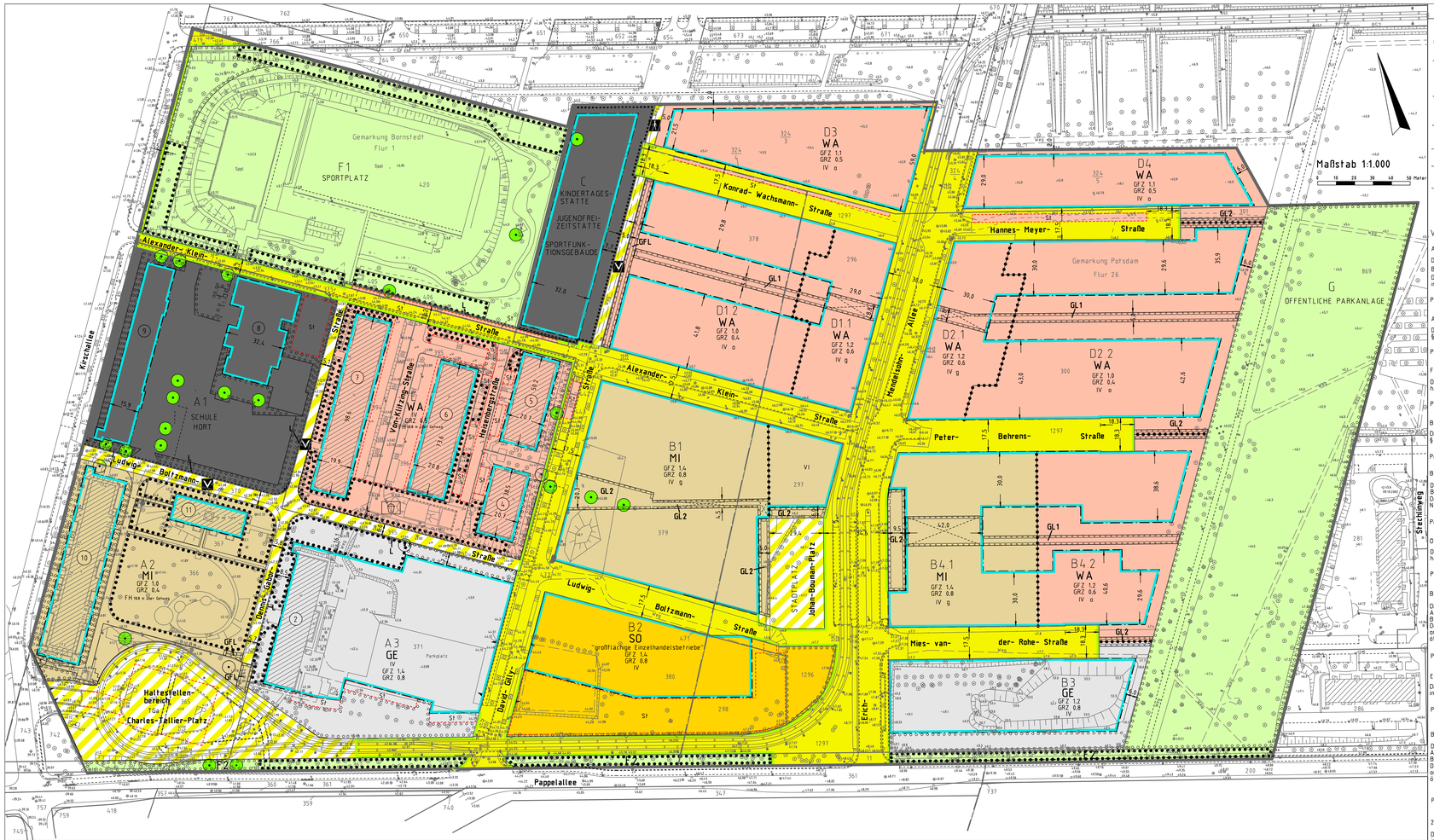


Rechtsgrundlagen

Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 40 "Kaserne Kirschallee" ist

- § 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 23.06.2005 (BGBl. I S. 1818) i.V. mit dem BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141, ber. BGBl. 1998 S. 317) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 1359)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2005 (GVBl. I S. 242)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.08.2004 (GVBl. I S. 350)

Verfahrensvermerke B-Plan Nr. 40

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.05.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 20.05.1994 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 5/1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den .....

Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Anfrage nach Zielen der Raumordnung

Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfolgt.

Potsdam, den .....

Fachbereichsleiter Stadterneuerung und Denkmalpflege

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele hat in der Zeit vom 02.12.1994 bis 16.12.1994 stattgefunden.

Potsdam, den .....

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 .....

Leiterin des Bereiches Stadterneuerung

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.10.1996 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Beschluss wurde am 18.10.1996 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 10/1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den .....

Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom Juli 1996 hat in der Zeit vom 04.11.1996 bis zum 04.12.1996 stattgefunden.

Potsdam, den .....

Leiterin des Bereiches Stadterneuerung

Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.07.2003 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom April 2003 gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen.
Der Beschluss wurde am 05.08.2003 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 9/2003 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 .....

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 April 2003 hat in der Zeit vom 13.08.2003 bis zum 19.09.2003 stattgefunden.

Potsdam, den .....

Leiterin des Bereiches Stadterneuerung

Beschluss zur 2. erneuten öffentlichen Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ..... 2005 die 2. erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom Februar 2005 gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen.
Der Beschluss wurde am ..... 2005 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. ../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 .....

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 Februar 2005 hat in der Zeit vom ..... 2005 bis zum ..... 2005 stattgefunden.

Potsdam, den .....

Leiterin des Bereiches Stadterneuerung

Rechtskontrolle

Der Bebauungsplan ist der internen Rechtskontrolle unterzogen worden. Der Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht festgestellt.

Potsdam, den .....

Prüfjurist

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gebilligt und den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Potsdam, den .....

Oberbürgermeister

Potsdam, den .....

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am ..... im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Nr. ..... 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 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 Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den .....

Oberbürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Potsdam, den .....

Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Satz 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich geltend gemacht worden.

Potsdam, den .....

Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist innerhalb der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den .....

Hersteller der Planunterlage

Der Bebauungsplan wurde am ..... ausgefertigt.

Potsdam, den .....

Oberbürgermeister

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV '90)

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB-
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- SO — Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

z.B. GFZ 2,0	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
z.B. GF 3.000m²	Geschossfläche als Höchstmaß
z.B. GRZ 0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. GR 1.000m²	Grundfläche als Höchstmaß
z.B. IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. FH 12,4 m ü. Gehwegbinderkante	Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf

5. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfläche bes. Zweckbest.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Haltestellen-bereich — Haltestellenbereich
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen z.B. Einfahrtbereich

6. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche
  Zweckbestimmung
  - Spielplatz

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
  § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Erhaltung Bäume

8. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
  Zweckbestimmung:
  - St — Gemeinschafts-stellplätze
  - TGa — Tiefgaragen
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - GL1 — bei schmalen Flächen
  - GL1: Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
  - GL2: Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger
  - GFL: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger
  - L: Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- (Nachrichtliche Übernahme) § 9 Abs. 6 BauGB Straßenbahnen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung vor Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes z.B § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätzen, Tankstellen sowie bestimmten Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten
In den Gewerbegebieten A3 und B3 sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören; folgende allgemeinzulässigen Anlagen sind unzulässig: Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen; von den ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind folgende unzulässig: Spielhallen, Spielkasinos und sonstige, den Sexualtrieb ansprechende Vergnügungsstätten wie z.B. Striptease-Lokale, Peep-Shows, Bordelle.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 9 BauNVO)

2. Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen sowie bestimmten Vergnügungsstätten in Mischgebieten
In den Mischgebieten A2, B1 und B4.1 sind folgende allgemein zulässige Anlagen unzulässig: Gartenbaubetriebe und Tankstellen; im Mischgebiet A2 sind Vergnügungsstätten (s. dies § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) unzulässig; in den Mischgebieten B1 und B4.1 sind von den nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten Spielstätten, Bowling- und Kegelbahnen nur ausnahmsweise zulässig; sonstige Vergnügungsstätten sind unzulässig. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 9 BauNVO)

3. Ausschluss von Nutzungen, die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig sind
In den Allgemeinen Wohngebieten B4.2 und D1.1, D1.2, D2.1, D2.2 sowie D3, D4 und E werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

4. Zulässigkeiten im Sonstigen Sondergebiet "Großflächige Einzelhandelsbetriebe"
Das Sonstige Sondergebiet B2 mit der Zweckbestimmung "Großflächige Einzelhandelsbetriebe" dient vorwiegend dem Einzelhandel. Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 7.500 m².
Zulässig sind:
1. Einzelhandelsbetriebe
2. Praxis- und Büroflächen
3. Gastronomie

Der Anteil an nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren und Drogeriewaren muss mindestens 70 % der zugelassenen Gesamtverkaufsfläche betragen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente (vgl. nachfolgende Liste) darf insgesamt 30 % der zugelassenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Liste der zulässigen zentrenrelevanten Sortimente:
Arzneimittel und Medikamente, Reitartikel und Textilien, Beleuchtungsartikel, Kraftfahrer, Teile und Zubehör, Schuhe (auch Lederwaren), Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff, keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Heimtextilien und Teppiche, Holz-, Kork-, und Korbwaren, elektrische Haushalts-, Rundfunk-, und Fernsehgeräte sowie Musikinstrumente, Bücher, Zeitschriftenanzeigen, Schreibwaren und Bürobedarf, Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel, feinmechanische, foto- und optische Erzeugnisse, Computer und Software, Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck, Musikkassetten und -platten, Sportartikel und Sportbekleidung, zoologischer Bedarf, lebende Tiere und Sämereien ohne Pflanzen, Erde, Torf, Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör, Sport- und Campingartikel ohne Boote und Zubehör.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 3 BauNVO)

5. Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe baulicher Anlagen darf in den Baufeldern B1, B2, B3, B4.1, D1.2, D1.1, D1.2, D2.1, D2.2, D3 und D4 eine Oberkante von 15,0 m, in den Baufeldern A1, A2, A3 und E eine Oberkante von 12,0 m, in den Baufeldern D1.1 und D1.2 eine Oberkante erschließender Verkehrsfläche an der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie, nicht überschreiten. Ausnahmsweise ist im Baufeld B1, soweit als Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse VI festgesetzt ist, eine Abweichung von der festgesetzten Oberkante bis zu einer Oberkante von 27,0 m ab dem in Satz 3 genannten Bezugspunkt zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4, und 3 Nr. 2 BauNVO)

Stellplätze / Zufahrten

6. Zulässigkeit von Stellplätzen
Mit Ausnahme der Stellplätze in den Baufeldern A1, B2, C und E sind oberirdische Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Baufeld A2 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 4 BauNVO)

7. Zulässigkeit von Zufahrten
Die Zufahrt zu den Stellplätzen zwischen den Baufeldern B und C im Baufeld E ist nur von der Alexander-Klein-Straße, die Zufahrt zur Tiefgarage südlich des Baufeldes A2 ist nur von der Kirschallee zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 4 BauNVO)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

8. Leitungsrechte
Die mit "L" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9. Geh- und Leitungsrechte
Die mit "GL1" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. Die mit "GL 2" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Die mit "GFL" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger, einem Fahrrecht für Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grünfestsetzungen

11. Pflanzgebot in den Flächen zum Anpflanzen sowie in den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
In den Flächen zum Anpflanzen sowie in den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit Ausnahme der öffentlichen Parkanlage, ist je 100 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang 20/25 oder zwei Laubbäume mit einem Stammumfang 12/14, gemäß der Pflantzlisten 1 und 2, zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

12. Pflanzgebot in den Baugebieten
Die nicht über- bzw. unterbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Anpflanzungs- und Erhaltungsflächen sowie des Schulhofes im Baufeld A1 unter Schonung vorhandener Gehölze zu begrünen. Es sind je 350 m² Fläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang 20/25, oder zwei Laubbäume mit einem Stammumfang 12/14, gemäß der Pflantzlisten 1 und 2 zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

13. Fassadenbegrünung
Ungegliederte Fassaden sind ab einer Außenwandlänge von 20 m in einer Sequenz von 2 m mit mindestens einer schlingenden oder rankenden Pflanze gemäß der Pflantzlisten 4 und 7 zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

14. Dachbegrünung
Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Anlagen für Solartechnik, Belüftungs- und Belauchtungsanlagen sowie Parkdecks, Dachterrassen und aufgeständerte Dachkonstruktionen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15. Begrünung von Tiefgaragen
Nicht überbaute Tiefgaragen sind mindestens zu 75 % mit einer dauerhaften Begrünung zu versehen. Sie sind mit einer mindestens 50 cm starken Bodensubstratschicht zu errichten und mit einem Niveauunterschied von maximal 50 cm an die nicht überbauberen Grundstücksflächen anzuschließen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

16. Pflanzgebot im öffentlichen Straßenraum
Bei Querparkern ist je fünf Stellplätze und bei Längsparkern je zwei Stellplätze ein Baum mit einem Stammumfang 16/18 gemäß der Pflantzlisten 1 und 2 zu pflanzen; die Pflanzflächen sind mit einer Mindestgröße von 2 x 2 m auszubilden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

17. Befestigung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten ist mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Des Weiteren sind die Wasser- und Luftdurchlässigkeit hemmende Befestigungen, wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung, unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Schallschutz

18. Schallschutz
Zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen in folgenden Baufeldern folgende bewertete Luftschalldämmaße (R'w) nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen.

Lärmbereich VI (R'w) von mindestens 50 dB(A), Büroräume 45 dB(A)):
A3 — Gebäudeseiten entlang der Pappelallee und der Erich-Mendelsohn-Allee
D2.1 — Gebäudeseiten entlang der Erich-Mendelsohn-Allee

Lärmbereich V (R'w) von mindestens 45 dB(A), Büroräume 40 dB(A)):
B3, B4, B4.1 — Gebäudeseiten entlang der Pappelallee
D1, D4, D3, D4 — Gebäudeseiten entlang der Erich-Mendelsohn-Allee
B1 — Gebäudeseiten im Kreuzungsbereich Erich-Mendelsohn-Allee/Alexander-Klein-Straße (jeweils 30 m)
A3, B2 — Gebäudeseiten entlang der David-Gilly-Straße

Lärmbereich IV (R'w) von mindestens 40 dB(A), Büroräume 35 dB(A)):
E, B1 — Gebäudeseiten entlang der David-Gilly-Straße
A1, B1, E und D1.2 südl. Geb. — Gebäudeseiten entlang der Alexander-Klein-Straße
A2, A3 — Gebäudeseiten entlang der Pappelallee
B4, D2.2, B3 — Gebäudeseiten entlang der Mies-van-der-Rohe-Straße
B4.2, östl. Geb. E — Gebäudeseiten entlang der Peter-Behrens-Straße
— Gebäudeseiten zur Stellplatzanlage

Lärmbereich III (R'w) von mindestens 35 dB(A), Büroräume 30 dB(A)):
D3, D4 — südliche Gebäudeseiten
D1.2, D2.2 — Gebäudeseiten entlang der Konrad-Wachsmann- und Hannes-Meyer-Straße
A1, A2, A3, E — restliche Gebäudeseiten
D1.2 — Gebäude der 2. Reihe
B4.2 — Gebäudeseiten entlang der Alexander-Klein-Straße
— Gebäude der 2. Reihe
— Gebäudeseite entlang der Mies-van-der-Rohe-Straße

Lärmbereich II (R'w) von mindestens 30 dB(A), Büroräume 30 dB(A)):
— restliche Gebäudeseiten der Blöcke

Alternativ sind Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen. Innerhalb des Bauantragsverfahrens können die oben beschriebenen Maßnahmen für jedes Gebäude durch einen Sachverständigen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. mit DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989)

Hinweise:

1. Der Anteil von eingebürgerten Arten, Koniferen und anderen Ziergehölzen soll 20 % der vorhandenen Bepflanzung nicht überschreiten.
2. Die für die Öffentlichkeit zugänglichen und von der Öffentlichkeit genutzten Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen (§ 45 BbgBO, DIN 18024).

Gestaltungsfestsetzungen durch örtliche Bauvorschrift gem. § 81 Abs. 1 und 9 BbgBO

1. Räumlicher Geltungsbereich
Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift, die gem. § 9 Abs. IV BauGB, § 81 Abs. 1 und 9 BbgBO in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen wird, ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 "Kaserne Kirschallee"
2. Sachlicher Geltungsbereich
Die als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommene örtliche Bauvorschrift regelt
- die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und
- die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
3. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
3.1 Materialwahl
Die Fassaden des im Baufeld B1 an der Kreuzung Erich-Mendelsohn-Allee und Alexander-Klein-Straße zulässigen VI-geschossigen Baukörpers sind in dem 1. OG als Klimafassade mit äußerer Vollverglasung auszuführen.
3.2 Farbwahl
Flächige Bauteile sind oberhalb des Sockels von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkung wie von Gebäuden ausgehen, in hellen Farbtönen auszuführen. Dies gilt nicht für Sockel, Brüstungen, Geländer, Rahmen u.ä.
In den Baufeldern B1, D1 und D2 sind wesentliche Fassadenpartien in gelbtonigen Ziegelmaterial auszuführen. Bei Fassaden zur Alexander-Klein-Straße und zur Ludwig-Boltzmann-Straße sind neben dem gelbtonigen Ziegelmaterial auch andere helle Farben zulässig.
3.3 Maßstab, Gliederung
In den Baufeldern B1, B4, D1 und D2 sind vertikale Gliederungen der Fassaden mit stehenden Formaten auszubilden. Diese können durch plastische Gliederung der Fassaden in Verbindung mit einem Wechsel von Materialien erfolgen.
3.4 Dachgestaltung
In den Baufeldern B1, B4, D1, D2, D3 und D4 sind außer Dachbegrünungen nur heilgrave Materialien in flächiger Verarbeitung zulässig. Des gilt nicht für die technisch bedingten Materialien wie z.B. Solarkollektoren.
4. Einfriedungen
Die Einfriedung von Vorgärten auf der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist bis zu 40 cm Höhe zulässig. Die Verwendung von Holz als Material der Einfriedung wird ausgeschlossen.

Pflanzliste

Es wird bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen mit Pflanzgeboten die Pflanzung der folgenden Arten empfohlen.

Pflanzliste 1: Großkronige Bäume

Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus minor
Rotbuche	Fagus sylvatica

Pflanzliste 2: Mittelkronige Bäume

Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Sandbirke	Betula pendula
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraster

Pflanzliste 3: Kleinkronige Bäume

Obstgehölze	

Pflanzliste 4: Großsträucher

Haselnuss	Corylus avellana
Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
Pfaffenhütchen	Euonymus europaus
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus oxyacantha und monogyna

Pflanzliste 5: Mittelgroße Sträucher

Besenginster	Sarothamnus scoparius
Brombeere	Rubus fruticosus
Filzrose	Rosa tomentosa
Hundsrose	Rosa canina
Kratzbeere	Rubus caesius
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Weinrose	Rosa rubiginosa

Pflanzliste 6: Schlinger

Akebie	Akebia quinata
Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium
Immergrünes Geißblatt	Lonicera henyi
Knöterich	Fallopia aubertii

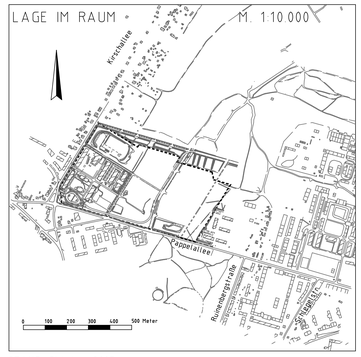
Pflanzliste 7: Ranker

Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

BEBAUUNGSPLAN NR. 40

"KASERNE KIRSCHALLEE"



STAND: Oktober 2005