

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der Nutzung
1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Absatz 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) allgemein zulässig.
1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
1.3 Die eingeschränkten Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind nur die in § 8 Absatz 2 Nr. 2 und 4 und Absatz 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude / Anlagen für sportliche Zwecke / Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke). Ausnahmeweise können Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

- 2. Maß der Nutzung
2.1 Die Höhe der Gebäudeoberkante darf in Abhängigkeit vom Baugebiet und von der Zahl der zulässigen Vollgeschosse folgende Werte nicht überschreiten:

Table with 5 columns: Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, III, IV, V, VI, VII and 5 rows: WA, GE, etc.

Die Höhenangaben in Meter beziehen sich auf die mittlere Höhe der nächst angrenzenden Verkehrsflächen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen

- 3.1. Die Baugrenze darf ausnahmsweise um bis zu 2,0 m durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone Erker, Wintergärten, Eingangstreppen o.Ä. überschritten werden.
3.2 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 4.1 Die mit den Buchstaben A und B bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungs- und Fahrrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
4.2 Die mit den Buchstaben C und D bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungs- und Fahrrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
4.3 Innerhalb der mit den Buchstaben a, b, c und d abgegrenzten Fläche ist ein Durchgang mit einer Breite von mindestens 3,5 m und einer lichten Höhe von mindestens 2,6 m anzulegen. Der Durchgang ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5. Begrünungs- und Erhaltungsfestsetzungen

- 5.1 Die gemäß der textlichen Festsetzungen 5.5, 5.6, 5.7 und 5.8 zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20/25 cm aufweisen. Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.
5.2 In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Pflanzenliste A und je angefangene 30 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Strauch der Pflanzenliste B zu pflanzen. Die Baumpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen 5.5 und 5.7 können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
5.3 Grundstücksflächen über Tiefgaragen sind mit einer mindestens 60 cm mächtigen Bodensubstratschicht zu bedecken und zu begrünen.
5.4 Außenwandoberflächen, die auf einer Länge von mehr als 10 m und ab einer Höhe von 3 m keine Öffnungen aufweisen, sind mit rankenden oder kletternden Pflanzen der Pflanzenliste C zu begrünen. Je drei laufende Meter ist mindestens eine Pflanze zu setzen.
5.5 Bei einseitigen Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist für je 4 Stellplätze mindestens ein Baum der Pflanzenliste A zu pflanzen.
5.6 Im südlichen Abschnitt der Johannes-Lepsius-Straße, zwischen Pappelallee und Platzbereich, sind beidseitig mindestens 22 Hainbuchen (Carpinus betulus) zu pflanzen. In der Fläche C ist in dem auf 20 m aufgeweiteten Bereich eine Rosskastanie (Aesculus hippocastanum) zu pflanzen.
5.7 Die festgesetzten Pflanzflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB sind so zu bepflanzen, dass der Eindruck eines dichten und geschlossenen Vegetationsbereiches entsteht. Für die Bepflanzung sind Bäume der Pflanzenliste A und Sträucher der Pflanzenliste B zu verwenden. Je angefangene 100 m² Pflanzfläche sind mindestens ein Baum und je 30 m² mindestens ein Strauch zu pflanzen.
5.8 Auf den festgesetzten Flächen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25b BauGB mit Bindungen für die Erhaltung von Pflanzen ist die vorhandene Vegetation aus dichtem Baumbestand und Parkweiden zu erhalten. Bei Abgang der Bäume sind Bäume der Pflanzenliste A so nachzupflanzen, dass der Eindruck einer Parkbaumsiedlung erhalten bleibt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 6.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Die Fläche ist als naturnahe Wiese anzulegen. Ein Drittel der Fläche ist je 100 m² mit mindestens einem Baum der Pflanzenliste A und mit mindestens 20 Sträuchern der Pflanzenliste B zu begrünen.
6.2 Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen, der Tiefgaragenzufahrten und der mit den Buchstaben C und D gekennzeichneten Flächen sind Wege, Stellplätze und Zufahrten in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

7. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BbgBO

- 7.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten und in den allgemeinen Wohngebieten ist das oberste zulässige Vollgeschoss mit geneigten Dachflächen oder als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss muss von den Außenwänden des darunter liegenden Vollgeschosses um mindestens 1 m zurückgesetzt sein.
7.2 Geneigte Dachflächen sind mit einer Neigung von mindestens 25° und höchstens 46° zu errichten.
7.3 Geneigte Dachflächen sind mit Ziegel- oder Betondachsteinen in roter oder brauner Farbgebung, mit Falzblech oder Glas einzudecken.
7.4 Dachgauben mit einer Breite von mehr als 2,5 m, gemessen entlang der Traufe, sind nicht zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben eines Daches darf die Hälfte der Trauffläche nicht überschreiten.
7.5 Im allgemeinen Wohngebiet müssen die Außenwände oberhalb des Sockelbereiches einen hellen Putz aufweisen. Für die Sockelbereiche und untergeordnete Bauteile ist eine Gestaltung mit rotem, braunem oder gelbem Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk oder in Holzbauweise zulässig.
7.6 Als Einfriedungen sind nur zulässig:
- Hecken und Zäune in Verbindung mit Hecken in einer Höhe bis zu 1,2 m mit standortgerechten und gebiets typischen Laubgehölzen,
- Mauern in einer Höhe bis zu 0,5 m und Mauerpfeiler in einer Höhe bis 1,0 m mit hellem Putz oder mit rotem, braunem oder gelbem Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk.
7.7 Mülltonnenplätze sind mit einem Sichtschutz aus berankten Pergolen oder Hecken einzuzassen.

Table with 3 columns: Pflanzenliste A (Bäume), Pflanzenliste B (Sträucher), Pflanzenliste C (Kletter- und Rankpflanzen). Lists various plant species like Acer campestre, Betula pubescens, Hedera helix, etc.

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 1.9.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 21.10.1993 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 10/93 ortsüblich bekannt gemacht.

Fürwährende Bürgerbeiräte
Die fürwährende Bürgerbeiräte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungssache hat in der Zeit vom 29.8. bis 12.9.1994 stattgefunden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 I V.m. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 3.5.1995 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.5.1995 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 5/95 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß in der Fassung vom März 1995 hat in der Zeit vom 30.5. bis 4.7.1995 stattgefunden.

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.

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.12.1995 die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gebilligt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.12.1995 als Satzung beschlossen.

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am 10.12.1995 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 7/2005 ortsüblich bekannt gemacht. Die von der Änderung des Bebauungsplanentwurfes betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 I V.m. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beteiligt.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

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.

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.

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 Übereinstimmung der neuzubauenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ausfertigung
Dieser Bebauungsplan wurde am 10.12.1995 ausgeteilt.

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.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.12.1995 die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gebilligt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.12.1995 als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am 10.12.1995 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 7/2005 ortsüblich bekannt gemacht. Die von der Änderung des Bebauungsplanentwurfes betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 I V.m. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beteiligt.

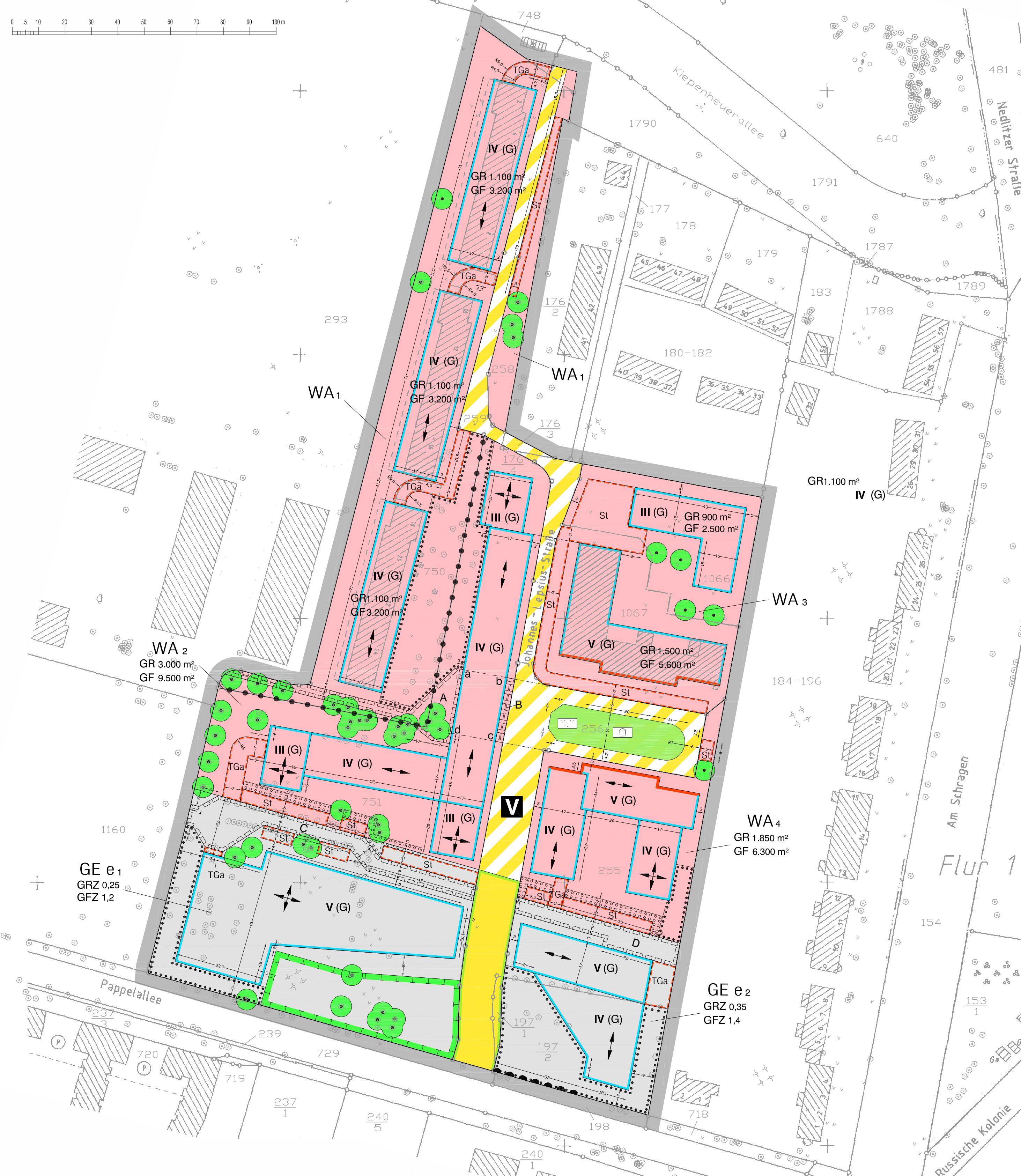
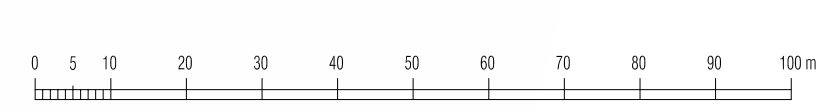
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

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.

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.

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 Übereinstimmung der neuzubauenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ausfertigung
Dieser Bebauungsplan wurde am 10.12.1995 ausgeteilt.



Planzeichenerklärung

- Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GE-e Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung und Gestaltungsbindungen
GRZ 0,35 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GF 1,2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
GF 1,100 m² Grundfläche (§ 19 BauNVO)
GF 6.000 m² Geschossfläche (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(G) Gestaltungsbindung für das oberste zulässige Vollgeschoss gemäß textl. Festsetzung 7.1

- Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
zulässige Fahrstrichtung
Umgrenzung von Flächen für...
Tga Tiefgarage
St Stellplätze

- Verkehrsflächen, Geh- und Leitungsrechte
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinie
Mit Geh- / Fahr- und Leitungsrechten gemäß der textlichen Festsetzungen 4.1, 4.2, 4.3 zu belastende Fläche

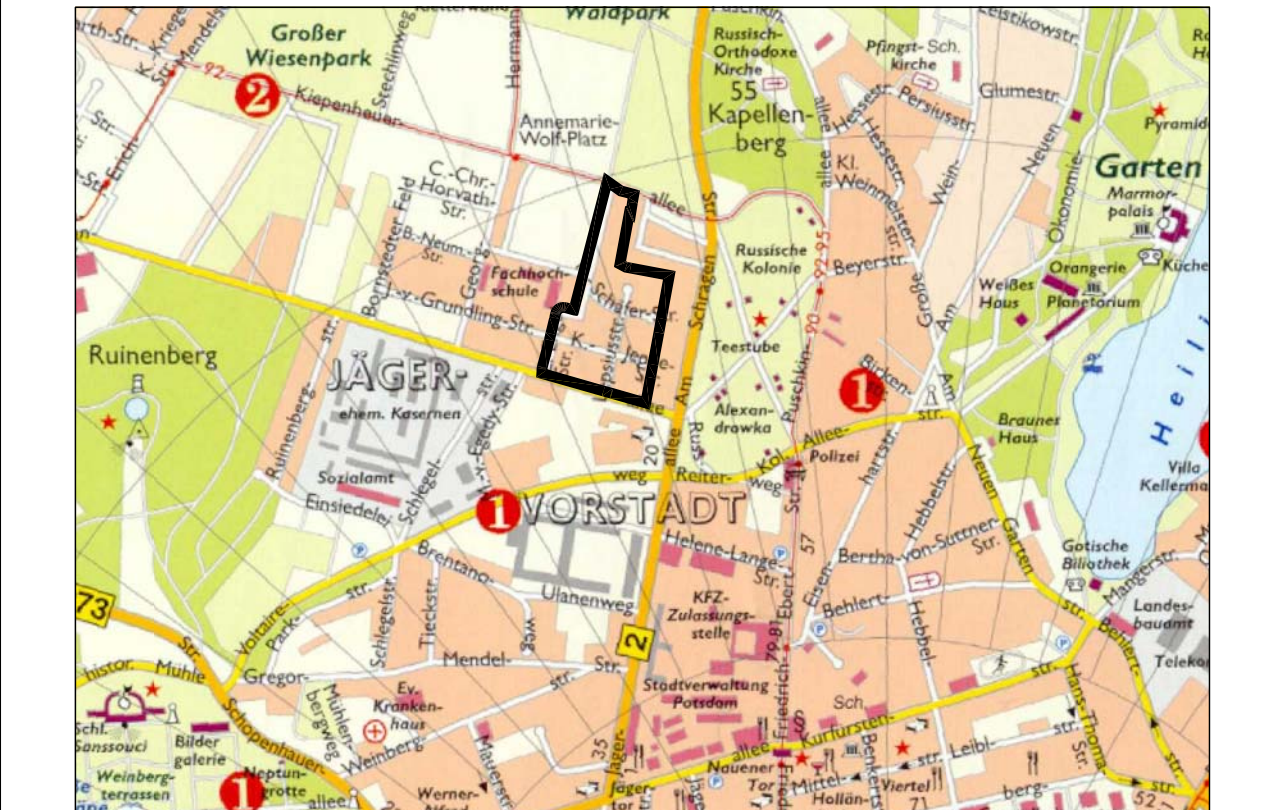
- Grünflächen, Naturschutz und Landschaftspflege
Öffentliche Grünfläche
Öffentliche Parkanlage
Öffentlicher Spielplatz
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Erhaltungsbindung für Einzelbäume

- Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Festsetzungen innerhalb einer Nutzungsart

Planunterlagen

- Vorhandene Bepflanzung
Laubbaum
Nadelbaum
Grünland
Gebüschfläche
Straße mit Bord
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt die Bauanzuordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. April 1993 und die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 zugrunde.



Übersichtskarte ca. 1 : 15.000

Landeshauptstadt Potsdam
Bebauungsplan Nr. 42-1
"Kaserne Pappelallee/ Johannes-Lepsius-Straße"