

Nebenzeichnung: Schallschutz

- Abschnitt (a)
- Abschnitt (b)
- - - - - Abschnitt (c)
- ..... Abschnitt (d)



Maßstab 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNV)
  - Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet:
    1. Wohngebäude
    2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
    3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
    1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    3. Anlagen für Verwaltungen
  - Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs.6 BauNV:
    1. Gartenbaubetriebe
    2. Tankstellen
- 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNV)
  - Zulässig sind im Mischgebiet:
    1. Wohngebäude
    2. Geschäfte- und Büropgebäude
    3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    4. sonstige Gewerbebetriebe
    5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Die Ausnahmen gemäß § 6 Abs.3 BauNV sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs.6 BauNV:
    1. Gartenbaubetriebe
    2. Tankstellen
    3. Vergnügungstänze
- 1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNV)
  - Zulässig sind im Gewerbegebiet:
    1. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
    2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
    3. Anlagen für sportliche Zwecke
  - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
    1. Wohnungen für Aufsicht- und Beraterschaftspersonen gemäß § 8 Abs.3 BauNV
    2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
    3. Vergnügungstänze
  - Nach § 1 Abs.5 BauNV sind:
    1. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
    2. Tankstellen
    3. wesentlich störende Gewerbebetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 2.1 In den Baugrubenflächen die zulässige Firsthöhe 12 m und die zulässige Höhe der Gebäudekante 15 m über Gehweg.
- 2.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs.1 und 4 BauNV in den Mischgebieten darf die festgesetzte Grundfläche bis zu 80 vom Hundert überschritten werden.

- 2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten kann nach § 21a Abs.5 BauNV ausnahmsweise die zulässige Geschosshöhe um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.
- 2.4 Die Gemeinschaftsstellplatzanlage GST (1) wird dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 zugeordnet. Die Gemeinschaftsstellplatzanlage GST (2) wird dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 zugeordnet.
3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1 Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze um max. 1,7 m kann für Treppen, Balkone, Erker, Wintergärten und architektonische Gliederungen je weils bis zu einer Breite von max. 3 m ausnahmsweise zugelassen werden. Der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenze überschreiten, darf höchstens 30 % der jeweiligen Außenwandfläche betragen.
4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 4.1 In den Baugrubenflächen sind Flächen zum Anpflanzen mit Bäumen und Sträuchern sowie Rosen zu begrünen, je angefangener 300 m<sup>2</sup> Fläche zum Anpflanzen ist je 1 Baum mit einem Stammumfang 20/25 gemäß der Pflanzliste 2 und je angefangener 100 m<sup>2</sup> Strauch (100/120) gemäß der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Der Anteil der Nadelgehölze ist auf 5 % der anzupflanzenden Fläche zu begrenzen. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind ausschließlich vegetative Erklärungen zulässig. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für die erforderlichen Stellplatzflächen und die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen.
- 4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangener 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche, in den Mischgebieten je angefangener 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche und im Gewerbegebiet je angefangener 350 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche je 1 Baum mit einem Stammumfang 20/25 gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die vorhandenen Solitärbäume sind dabei anzurechnen.
- 4.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der Flächen zum Anpflanzen Metall- oder Holzröhren mit hinter vegetativen Einfriedungen (Hecken) gemäß der Pflanzliste 4 zulässig.
- 4.4 In den Gewerbegebieten sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Bepflanzungsflächen.
- 4.5 In den Baugrubenflächen die fensterlosen Außenwandflächen der Gebäude zu mindestens 15 % sowie die Außenwandflächen von Nebengebäuden zu mindestens 30 % mit Kletterpflanzen der Pflanzliste 5 zu begrünen (Mindeststängelabstand 2 m, Mindestquerschnitt 150/200).
- 4.6 In den Baugrubenflächen ist je 4 Stellplätze 1 Baum mit einem Stammumfang 20/25 gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Hinweis

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

PFLANZLISTEN

- Pflanzliste 1  
Straßenbäume:  
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
Populus simoni (Birken-Pappel)  
Populus alba (Weißpappel)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
Quercus rubra (Amerikanische Rot-Eiche)  
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)  
Tilia cordata (Winter-Linde)
- Pflanzliste 2  
Solitärbäume / Baumgruppen:  
Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
Aesculus hippocastanum (Kastanie)  
Betula pendula (Birk)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Crataegus laevigata (Zweigflügeliger Weißdorn)  
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)  
Deutsche Hauswirtschaft:  
Fagus sylvatica (Buche)  
Juglans regia (Nussbaum)  
Malus domestica (Kultur-Äpfel)  
Prunus avium (Kirsche)  
Prunus domestica (Zwetschke)  
Prunus cerasus (Sauerkirsche)  
Prunus communis (Kultur-Birne)  
Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Quercus rubra (Amerikanische Rot-Eiche)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
Tilia cordata (Winter-Linde)  
Ulmus laevis (Feld-Ulme)
- Pflanzliste 3  
Sträucher:  
Buddleia davidii (Schmetterlingsstrauch)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Hortkirsche)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Crataegus laevigata (Zweigflügeliger Weißdorn)  
Eucalyptus europaea (Pflanzhülchen)  
Forsythia intermedia (Forsythie)  
Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie)  
Lonicera xylosteum (Hesekirsche)  
Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)  
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)  
Rosa carolina (Hundrose)  
Rosa rubiginosa (Wegrose)  
Spiraea spec. (Spierstrauch)  
Syringa vulgaris (Flieder)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Viburnum opulus (Schneeball)
- Pflanzliste 4  
Hecken:  
Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Corylus betulus (Hainbuche)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Fagus sylvatica (Buche)  
Ilex aquifolium (Steinbuche)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Prunus cerasus (Sauerkirsche)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Rosa carolina (Hundrose)  
Spiraea vanhouttei (Pracht-Spierre)  
Taxus baccata (Eibe)
- Pflanzliste 5  
Kletter- und Rankpflanzen:  
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)  
Clematis vitalba (Klettermispel)  
Ficus sylvatica (Rothschie)  
Ilex aquifolium (Steinbuche)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Hedera helix (Erdbeer-Flechte)  
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)  
Lonicera caprifolia (Längelfleischer)  
Parthenocissus quinquefolia (Fünfblietige Zaunrebe)  
Parietaria officinalis (Wandweidenröschen)  
Tilia cordata (Winter-Linde)  
Rosa - Arten (Kletterrose)

- Pflanzliste 1  
Straßenbäume:  
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
Populus simoni (Birken-Pappel)  
Populus alba (Weißpappel)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
Quercus rubra (Amerikanische Rot-Eiche)  
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)  
Tilia cordata (Winter-Linde)
- Pflanzliste 2  
Solitärbäume / Baumgruppen:  
Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
Aesculus hippocastanum (Kastanie)  
Betula pendula (Birk)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Crataegus laevigata (Zweigflügeliger Weißdorn)  
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)  
Deutsche Hauswirtschaft:  
Fagus sylvatica (Buche)  
Juglans regia (Nussbaum)  
Malus domestica (Kultur-Äpfel)  
Prunus avium (Kirsche)  
Prunus domestica (Zwetschke)  
Prunus cerasus (Sauerkirsche)  
Prunus communis (Kultur-Birne)  
Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Quercus rubra (Amerikanische Rot-Eiche)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
Tilia cordata (Winter-Linde)  
Ulmus laevis (Feld-Ulme)
- Pflanzliste 3  
Sträucher:  
Buddleia davidii (Schmetterlingsstrauch)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Hortkirsche)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Crataegus laevigata (Zweigflügeliger Weißdorn)  
Eucalyptus europaea (Pflanzhülchen)  
Forsythia intermedia (Forsythie)  
Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie)  
Lonicera xylosteum (Hesekirsche)  
Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)  
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)  
Rosa carolina (Hundrose)  
Rosa rubiginosa (Wegrose)  
Spiraea spec. (Spierstrauch)  
Syringa vulgaris (Flieder)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Viburnum opulus (Schneeball)
- Pflanzliste 4  
Hecken:  
Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Corylus betulus (Hainbuche)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Fagus sylvatica (Buche)  
Ilex aquifolium (Steinbuche)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Prunus cerasus (Sauerkirsche)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Rosa carolina (Hundrose)  
Spiraea vanhouttei (Pracht-Spierre)  
Taxus baccata (Eibe)
- Pflanzliste 5  
Kletter- und Rankpflanzen:  
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)  
Clematis vitalba (Klettermispel)  
Ficus sylvatica (Rothschie)  
Ilex aquifolium (Steinbuche)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Hedera helix (Erdbeer-Flechte)  
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)  
Lonicera caprifolia (Längelfleischer)  
Parthenocissus quinquefolia (Fünfblietige Zaunrebe)  
Parietaria officinalis (Wandweidenröschen)  
Tilia cordata (Winter-Linde)  
Rosa - Arten (Kletterrose)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNV)
  - MI Mischgebiet (§ 6 BauNV)
  - GE Gewerbegebiet 1 (§ 8 BauNV)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs.4 BauNV)
  - GRZ 0,6 Grundstückszahl - GRZ-als Höchstmaß (§ 19 BauNV)
  - z.B.: GFZ 1,4 Geschößflächenzahl - GFZ-als Höchstmaß (§ 20 BauNV)
- Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Baulinie
  - Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNV)
  - überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs.1 BauNV)
- Flächen für den Gemeindebedarf (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
- Kindertagesstätte
  - Verkehrflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen:
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrflächen mit besonderer Zweckbestimmung
  - Fußgängerbereich
- Mit Geh-/Fahr-/Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21)
- G Gerechzt zugunsten der Allgemeinheit
  - F Fahrrecht zugunsten der Anlieger
  - L Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger

- Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Grünflächen
  - z.B.:
  - Private Grünanlagen
  - Öffentliche Grünanlagen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Zu erhaltende Bäume
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- GST Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs.4 und § 16 Abs.5 BauNV)
  - Sonstige Darstellungen
  - Vermaßung
- Legende der Planunterlagen
- 172 Flurstücknummer
  - vorhandene Bäume
  - ◊ Höhe über NN

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 233 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S.1818) i.V.m. mit dem BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. BGBl. I S.466), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S.1359)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) 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 Bauplanlage und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - Planzv 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)

Brandenburgische Bauordnung (BauBO) i.d.F. vom 16.07.2003 (GVBl. I S.210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2005 (GVBl. I S.267)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S.1818)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S.350)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	Eingeschränkte Beteiligung
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.09.1993 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. 10/1993 ortsüblich bekanntgemacht.	Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung erneut 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 .....	Potsdam, den .....
.....	.....
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen	Leiterin des Bereiches Stadtentwicklung
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	Satzungsbeschluss
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele hat in der Zeit vom 06.12. bis einschließlich 19.12.1996 stattgefunden.	Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgeschriebenen Abwägungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gebilligt und den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 3 Abs.3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs.1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Potsdam, den .....	Potsdam, den .....
.....	.....
Leiterin des Bereiches Stadtentwicklung	Leiterin des Bereiches Stadtentwicklung
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB an der Planung beteiligt.	Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am ..... im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. .... Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden für 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 (§ 25 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Potsdam, den .....	Potsdam, den .....
.....	.....
Leiterin des Bereiches Stadtentwicklung	Leiterin des Bereiches Stadtentwicklung
Beschluß zur öffentlichen Auslegung	Katastervermerk
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.09.1997 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.09.1997 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 9/97 ortsüblich bekannt gemacht.	Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Potsdam, den .....	Potsdam, den .....
.....	.....
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen	Leiterin des Bereiches Stadtentwicklung
Öffentliche Auslegung	Hersteller der Planunterlagen
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 03.09.1997 hat in der Zeit vom 07.10. bis zum 07.11.1997 stattgefunden.	Dieser Plan wurde am ..... ausgefertigt.
Potsdam, den .....	Potsdam, den .....
.....	.....
Leiterin des Bereiches Stadtentwicklung	Leiterin des Bereiches Stadtentwicklung
Eingeschränkte Beteiligung	Überbürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung aufgrund von Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung zweimal 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 .....	Potsdam, den .....
.....	.....
Leiterin des Bereiches Stadtentwicklung	Überbürgermeister

STADT POTSDAM

# BEBAUUNGSPLAN NR.42.2

"KASERNE PAPPELALLEE"

BORNSTEDTER FELD / POTSDAM

Übersichtsplan Maßstab ca. 1 : 10.000

FEB 17.01.2006

Entwicklungsträger Bornstedter Feld