

BEBAUUNGSPLAN NR. 64 "GARDE - ULANEN - KASERNE"

PLANZEICHENERKLÄRUNG TEXTLICHE FESTSETZUNG

Rechtsgrundlagen

§ 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (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 Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
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 9 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2005 (GVBl. I S. 287)
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 - BbgNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350)
Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I S. 215)

PLANZEICHENERKLÄRUNG TEXTLICHE FESTSETZUNG

A. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
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 kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungstätten.
Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
Im eingeschränkten Wohngebiet sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

- Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Höhe der baulichen Anlagen über NNH im System DHN als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Traufhöhe der baulichen Anlagen über NNH im System DHN als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Firsthöhe der baulichen Anlagen über NNH im System DHN als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Zulässige Grundfläche als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 sowie § 19 BauNVO)
Zulässige Grundfläche innerhalb unterbaubarer Flächen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 und 5 sowie § 19 BauNVO)
Zulässige Geschosshöhe innerhalb unterbaubarer Flächen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 und 5 sowie § 20 BauNVO)
Unterbaubare Grundstücksflächen

- Eingeschränktes Wohngebiet (GEa) (§ 9 BauNVO)
Zulässige Grundfläche innerhalb unterbaubarer Flächen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 und 5 sowie § 19 BauNVO)
Zulässige Geschosshöhe innerhalb unterbaubarer Flächen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 und 5 sowie § 20 BauNVO)
Unterbaubare Grundstücksflächen

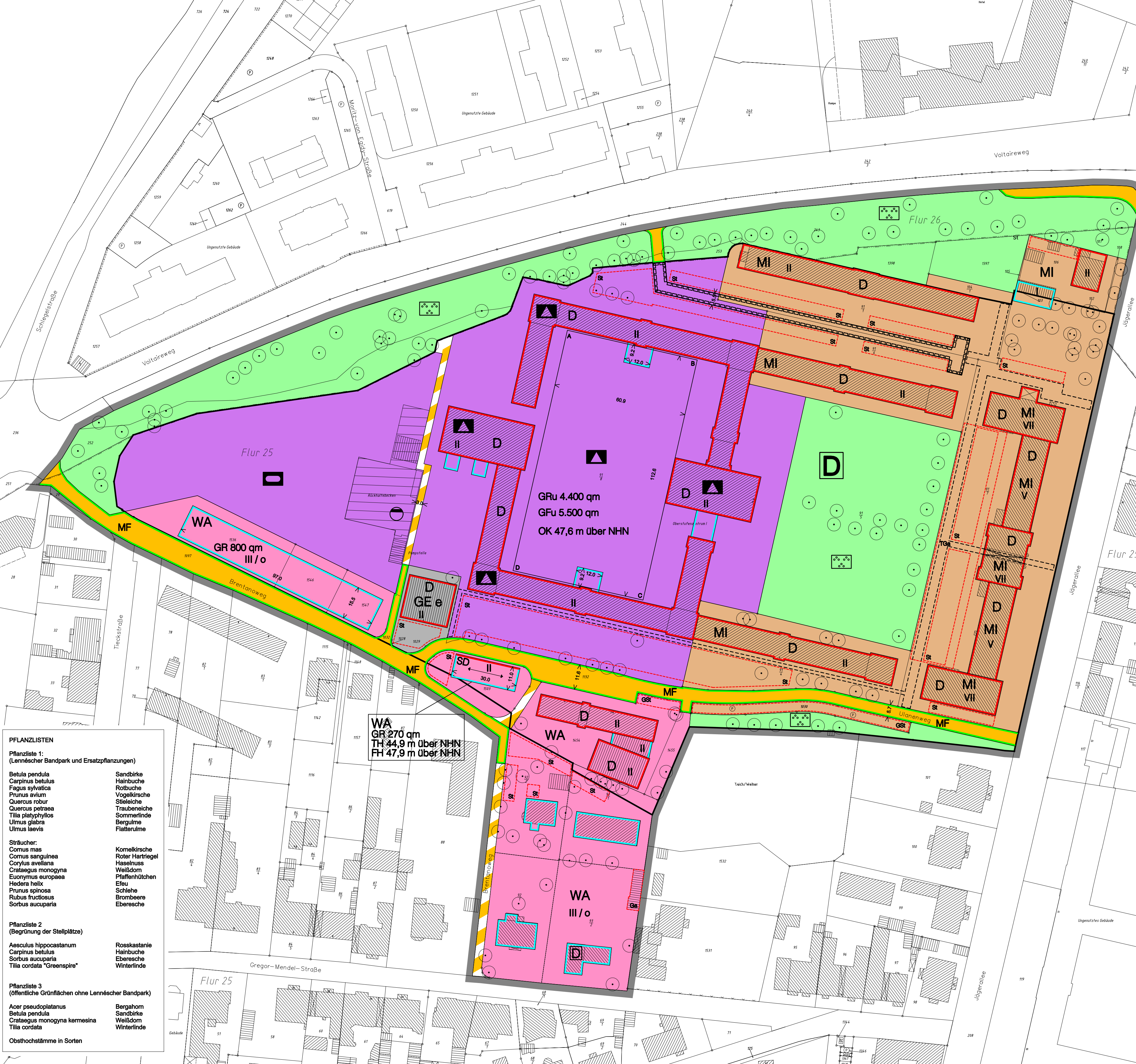
- 3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Flächen für Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze und Garagen
Flächen für Tiefgaragen

- 5. Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Anlagen für die Abwasserbeseitigung
In der so gekennzeichneten Fläche wird die Anlage eines unterirdischen Mischwasserentsorgungssystems festgesetzt, sofern sich aus den örtlichen und oberörtlichen Belangen der Abwasserentsorgung ein unabweisbarer Bedarf für eine derartige Anlage ergibt.
6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Stellplätze und Fußwege sind ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit minderen Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Betonierungen u.ä. sind unzulässig.
Tiefgaragen, Kellergeschosse und sonstige unterirdische Bauwerke ohne Überbauung sind mit Ausnahme der erforderlichen Fahrstraßen für die Belieferung und Rettungswegen mit einer mindestens 50 cm starken Bodenschicht zu überdecken und zu begrünen.
Die Grün- und Freizeitanlagen sind von baulichen Anlagen freizuhalten; erforderliche Wege sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (wasserdurchlässiges oder bräutig verlegtes Pflaster).
PKW-Stellplatzanlagen sind durch Bäume gemäß Pflanzliste 2 zu begrünen. Für je 150 qm Zufahrts-, Erschließungs- und Stellfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die zu pflanzenden Hochstämmen sollen einen Stammmumfang von 18/20 cm haben. Die Größe der Baumscheiben soll mindestens 4 qm betragen.
In der so gekennzeichneten Fläche werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechte zugunsten der anliegenden Nutzer sowie Leitungsrechte zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.
In den so gekennzeichneten Flächen werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechte zugunsten der anliegenden Nutzer sowie Leitungsrechte zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.
In den so gekennzeichneten Flächen werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechte zugunsten der anliegenden Nutzer sowie Leitungsrechte zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.
In der so gekennzeichneten Fläche werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit in der vorhandenen erdgeschossigen Durchfahrt des bestehenden Gebäudes festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Flächen von Garagenzufahrten, Stellplätzen und vergleichbaren Anlagen nicht anzunehmen, wenn die wasserundurchlässige, z.B. mit bräutig verlegten Natursteinen mit mehr als 25% Fugenanteil, Rasensteinen, Schottersteinen o.ä. befestigt sind.
Sofern nichts anderes festgesetzt ist, ist die höchstzulässige Grundfläche durch die Summe der Grundflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.
In der durch die Linien zwischen den Punkten A, B, C, D, A gebildeten Fläche ist eine Unterbauung des Grundstücks zulässig. Geringfügige Überschreitungen der äußeren Baugrenze bis zu 1,0 m zum Anschluss an vorhandene Gebäude können zugelassen werden. Oberirdische Bauteile und Nebenanlagen, die der Belieferung, Belüftung oder Erschließung dienen, sind zulässig (§ 16 Abs. 5 BauNVO).
Auf dieser Linie muss gebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

- 11. Das Anpflanzen und der Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)
Zu erhaltende Bäume
Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten, Abgänge sind am etwa gleichen Standort nachzupflanzen.
12. Übernahme landesrechtlicher Regelungen als Festsetzung in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)
Zulässige Dachform: Satteldach mit Frischung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
Die nebenstehende nach § 81 Abs. 2 BbgBO notwendige örtliche Bauvorschrift zur Reduzierung der Abstandsflächen wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 9 als Festsetzung in diesem Bebauungsplan übernommen.
Zur Wahrung der erhaltenen baulichen Eigenart der Garde-Ulanen-Kaserne (die denkmalgeschützten baulichen Anlagen auf den Flurstücken 9111, 9114, 9116, 9117, 9118, 1029, 1454 der Gemarkung Potsdam, Flur 25) werden statt der erforderlichen Abstandsflächen solche mit geringerer Tiefe festgesetzt. Es gelten die durch Baubaulen im Verlauf der vorhandenen Gebäude festgesetzten Grenzabstände, die Bestandteil der vorhandenen, besonders städtebaulichen Eigenart der Garde-Ulanen-Kaserne sind.
13. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
B. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Einzeldenkmale
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
Denkmalschutzobjekte Teile eines Einzeldenkmals
C. Hinweise
Es wird besonders darauf hingewiesen, dass im Baugenehmigungsverfahren bei der Anwendung des § 45 BbgBO (barrierefreies Bauen) auf die DIN 18024 abgestellt wird.

- 10. MI Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Gehrechte
Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Flächen von Garagenzufahrten, Stellplätzen und vergleichbaren Anlagen nicht anzunehmen, wenn die wasserundurchlässige, z.B. mit bräutig verlegten Natursteinen mit mehr als 25% Fugenanteil, Rasensteinen, Schottersteinen o.ä. befestigt sind.
Sofern nichts anderes festgesetzt ist, ist die höchstzulässige Grundfläche durch die Summe der Grundflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.
In der durch die Linien zwischen den Punkten A, B, C, D, A gebildeten Fläche ist eine Unterbauung des Grundstücks zulässig. Geringfügige Überschreitungen der äußeren Baugrenze bis zu 1,0 m zum Anschluss an vorhandene Gebäude können zugelassen werden. Oberirdische Bauteile und Nebenanlagen, die der Belieferung, Belüftung oder Erschließung dienen, sind zulässig (§ 16 Abs. 5 BauNVO).
Auf dieser Linie muss gebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

- 11. Das Anpflanzen und der Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)
Zu erhaltende Bäume
Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten, Abgänge sind am etwa gleichen Standort nachzupflanzen.
12. Übernahme landesrechtlicher Regelungen als Festsetzung in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)
Zulässige Dachform: Satteldach mit Frischung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
Die nebenstehende nach § 81 Abs. 2 BbgBO notwendige örtliche Bauvorschrift zur Reduzierung der Abstandsflächen wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 9 als Festsetzung in diesem Bebauungsplan übernommen.
Zur Wahrung der erhaltenen baulichen Eigenart der Garde-Ulanen-Kaserne (die denkmalgeschützten baulichen Anlagen auf den Flurstücken 9111, 9114, 9116, 9117, 9118, 1029, 1454 der Gemarkung Potsdam, Flur 25) werden statt der erforderlichen Abstandsflächen solche mit geringerer Tiefe festgesetzt. Es gelten die durch Baubaulen im Verlauf der vorhandenen Gebäude festgesetzten Grenzabstände, die Bestandteil der vorhandenen, besonders städtebaulichen Eigenart der Garde-Ulanen-Kaserne sind.
13. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
B. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Einzeldenkmale
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
Denkmalschutzobjekte Teile eines Einzeldenkmals
C. Hinweise
Es wird besonders darauf hingewiesen, dass im Baugenehmigungsverfahren bei der Anwendung des § 45 BbgBO (barrierefreies Bauen) auf die DIN 18024 abgestellt wird.



PFLANZLISTEN
Pflanzliste 1: (Lennischer Bandpark und Ersatzpflanzungen)
Pflanzliste 2: (Begrünung der Stellplätze)
Pflanzliste 3: (öffentliche Grünflächen ohne Lennischer Bandpark)
Obsthochstämme in Sorten

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.01.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Garde-Ulanen-Kaserne" gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen.
Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom Oktober 1996 hat in der Zeit vom 04.11. bis zum 04.12.1996 stattgefunden.
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 Mai 1999 gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen.
Erneute öffentliche Auslegung
Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB in der Fassung vom Mai 1999 hat in der Zeit vom 01.06. bis zum 01.07.1999 stattgefunden.
Eingeschränkte Beteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung aufgrund von Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung drei Mal geändert worden.
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.

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Dieser Plan wurde am ..... ausgefertigt.
Oberbürgermeister