

Bebauungsplan Nr. 80.1 "Rote Kaserne West / Biosphäre"

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. 1918) 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 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 406)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 55)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 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. 1918)
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)

PLANZEICHENERKLÄRUNG TEXTLICHE FESTSETZUNG

A. Festsetzungen gem. § 1 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

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

WA 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 kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbetriebe.

Nicht zulässig sind sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
1. Tankstellen.

SO Sondergebiet (SO) Freizeit und Erholung "Biosphäre" (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:
1. Anlagen für Freizeit und Erholung,
2. Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,
3. Schank- und Speisewirtschaften

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

z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 sowie § 19 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 80 % zulässig.

z.B. 1,0 Geschossflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 19 BauNVO)

z.B. Baumasse als Höchstgrenze **BM 120.000 m³** (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

z.B. IV Höhe der baulichen Anlagen (über NHN im System DIN 476) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bauliche Anlagen im Sondergebiet Freizeit und Erholung "Biosphäre" dürfen die festgesetzte Höhe von 67 m über NHN nicht überschreiten.

3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gebäude und Gebäudeanteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Innenhalb der öffentlichen Grünfläche ist mit Ausnahme der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Anlage von maximal 60 Stellplätzen zulässig.

5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage "Esplanade"

Innenhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die vorhandene Baumbestand zu erhalten und um 5 Neupflanzungen (Quercus petraea, STU 20/25) zu ergänzen.

6. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innenhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Versiegelung von bis zu 25% zulässig. Je 500 m² Grünfläche ist 1 Baum (STU 18/20) gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzungen in den Baugebieten

In den Allgemeinen Wohngebieten ist je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche 1 Baum (STU 18/20) gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die vorhandenen, standortgerechten und gebietsüblichen Solitärbäume sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

Anlage von Stellplätzen

In den Baugebieten sind Stellplätze, Gehwege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau zulässig. Ausgeschlossen sind auch die wasser- und luftdurchlässigen Gesamtaufbau herstellenden Maßnahmen wie Fugenverguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierungen und Betonierungen.

Öffentliche Grünflächen

Innenhalb der öffentlichen Grünfläche mit Ausnahme der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Versiegelung von bis zu 25% zulässig. Je 500 m² Grünfläche ist 1 Baum (STU 18/20) gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Verkehrsflächen

In den öffentlichen Verkehrsflächen ist je 2 Längsstellplätze und je 5 Querstellplätze 1 Baum (STU 18/20) gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.

8. Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzflächen

In den Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Heckenpflanzung (4 Sträucher je laufender Meter, Qualität 60 - 80 cm Höhe) gemäß Pflanzliste 3 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG TEXTLICHE FESTSETZUNG

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In den so gekennzeichneten Flächen werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechte zugunsten der anliegenden Nutzer sowie Leitungsrechte zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.

10. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

B. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

TWSZ III Trinkwasserschutzzone III

ND Naturdenkmal Angermennisse

Unter Schutz gestellt gemäß der Verordnung zur Festsetzung von Naturdenkmälern der Stadt Potsdam (veröffentlicht am 01.12.2005 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Nr. 14/2005).

Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Bäume	Pflanzliste 3: Hecken
Aesculus hippocastanum (Kastanie)	Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Gemeine Birke)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus - Arten (z.B. Weissdorn)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Fagus sylvatica (Rotbuche)
Morus-Arten (Auburbaumarten)	
Obstbaumarten	
Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer)	
Quercus petraea (Traubeneiche)	
Quercus robur (Stieleiche)	
Salix-Arten (Weidenarten)	
Tilia cordata (Winterlinde)	
Ulmus-Arten (Ulmarten)	
	Pflanzliste 4: Kletterpflanzen
	Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)
	Hedera helix (Gemeiner Efeu)
	Lonicera caprifolium (Jelbgeißelweber)
	Parthenocissus tricuspidata (Dreilappige Zaunrebe)
	Parthenocissus quinquefolia (Fünfblattige Zaunrebe)
	Pflanzliste 2: Sträucher
Cornus sanguinea (Hartweigel)	actinaria Weise:
Corylus avellana (Haselnuss)	Landschaftsrassen mit 30 % Kräuteranteil
Euonymus europaeus (Pfeifenföhchen)	
Lonicera xylosteum (Heckenkirische)	
Rosa carolina (Hundertrose)	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	
Salix-Arten (Weidenarten)	

Verfahrensvermerke

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 neuzubauenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den Hersteller der Planunterlagen

Satzungsbeschluss
Die Sachverordnungsversammlung hat in ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Potsdam, den Oberbürgermeister

Potsdam, den Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Potsdam, den Oberbürgermeister

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 auch auf die Geltendmachung der Vertretung der Vertretung- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fähigkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den Oberbürgermeister

M 1:1000

Landeshauptstadt Potsdam - Bereich Stadterneuerung
Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH
Bebauungsplan Nr. 80.1
"Rote Kaserne West / Biosphäre"