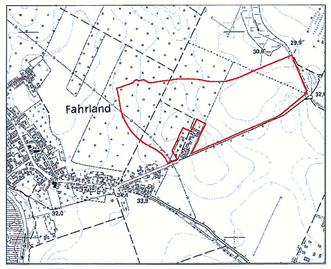

ÜBERSICHTSKARTE M 1:10 000

Planunterlage: Katasterbestand Januar 2003

0 10m 20m 50m 100m

M 1:1000

BEBAUUNGSPLAN EISBERGSTÜCKE

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM, ORTSTEIL FAHRLAND
IN DER FASSUNG DER 4.ÄNDERUNG, PLANUNGSSTAND JUNI 2005

RECHTSGRUNDLAGEN

§244 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl.I S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl.I S.1818) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141, ber. BGBl. 1998 S.137) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke–Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.Januar 1990 (BGBl S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. S.466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz–BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl I S.1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S.1818)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung (BGBl. I S.2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAE–Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)–Gesetz über den Naturschutz und die Landespflege im Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. S.350)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13.Juli 1994 (GVBl. S.302), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. Juni 2004 (GVBl S.301)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.Juli 2003 (GVBl. S.210), geändert durch Gesetz vom 9.Oktober 2003 (GVBl S.273)

Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO)–Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam vom 11.02.2003 (Veröff. im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 27.Februar 2003)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

- ALLGEMEINES WOHNGEBIET — WA
- BAUGRENZE
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL — 1,2
- GRUNDFLÄCHENZAHL — 0,4
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE — ≤II
- TRAUFHÖHE DER IV-EG-FTB — ≤10,0m TH
- OFFENE BAUWEISE — O
- EINZEL- UND DOPPELHÄUSER — ED

Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
- KINDERTAGESSTÄTTE — K
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG
- ELEKTRIZITÄT — E
- FERNWÄRME — F
- ABWASSER — A
- ABFALLWIRTSCHAFT — AW
- RECYCLING-CONTAINER — R
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

Verkehrsflächen

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (MISCHVERKEHR)
- BESTÄTIGTER FUSSWEG
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

Grünflächen, Wasserflächen

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- SPIELPLATZ — SP
- FRIEDHOF — FH
- ABLAUFFLÄCHEN MIT BEPFLANZTEN REGENWASSERSAMMLERN
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE — P
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- WASSERFLÄCHE
- REGENWASSERTEICH — R

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

- FLÄCHE ZUR ÖRTLICHEN ERFÜLLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- FLÄCHE ZUR ÖRTLICHEN ERFÜLLUNG EIGENBEDARF
- PFLANZGEBOT FÜR BÄUME

Sonstige Festsetzungen

- GRENZE DER UNTERSCHIEDLICHEN NUTZUNG BZW. DER UNTERSCHIEDLICHEN ZULÄSSIGEN GESCHOSSZAHLEN
- GRENZE DES ÄNDERUNGS- BZW. ERGÄNZUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

Planungsrechtliche Grenzen

- GEMARKUNG
- FLURSTÜCKSGRENZE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1,4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §23 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Bauteile und Vorbauten wie Balkone, Wintergärten, Erker, Treppenstufen, Veranden, Freitreppen, architektonische Gliederungen ist bis zu einer Tiefe von maximal 1,2 m zulässig. Der Anteil der Bauteile und Vorbauten, die die Baugrenzen überschreiten, darf höchstens 30 vom Hundert der Außenwandfläche betragen. Rücksichtlich gelten hierbei als ein Gebäude. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Stellung der Bauten (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Hauptrichtung zusammenhängender Hauskörper muss entweder First- oder Giebelständig zu dem dem Grundstücksbereich zugordneten Straßenabschnitt liegen. Bei gekrümmter Straßenführung gilt die Richtung die Verbindung zwischen den äußeren Grenzpunkten des Baugrundstücks auf der dem Baugrundstück zugordneten Straßenbegrenzungslinie bzw. der Begrenzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Abweichungen von weniger als 10° können zugelassen werden.

4. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen (§9 Abs.2 BauGB und §18 BauNVO)

a) Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK–EG–FFB) darf maximal 0,60 m über dem Höhenbezugspunkt liegen. Den Höhenbezugspunkt für die einzelnen Baugrundstücke bildet die Oberkante der Straße im Schnittpunkt der Mitte der Grundstücksfront mit der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Begrenzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Die Straßenhöhe wird festgelegt durch mind. zwei Höhenpunkte, dazwischen erfolgt interpolation. Überschreitungen sind als Ausnahme zulässig, wenn sie durch hochstehendes Grundwasser zwingend erforderlich sind, in diesem Fällen ist das Gelände entsprechend aufzuschütten.

b) Auffüllungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 0,7 m über bzw. unter den natürlichen Geländeverlauf möglich. Ausgenommen sind Abbauchungen von Kellerfenstern bis zu 1,5 m Tiefe und 6 qm Fläche.

c) Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe (Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut) ist OK–EG–FFB. Garagen dürfen 3,0 m Traufhöhe nicht überschreiten. Bei den übrigen Gebäuden wird die höchstzulässige Traufhöhe durch die Festsetzungen in der Planzeichnung bestimmt.

5. Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, §14, §23 BauNVO)

a) Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

b) Gartenlauben, Gerätehäuschen o. ä. sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht aus festem Mauerwerk und nicht mit fähigem Betonfundament. Sie dürfen nicht größer als 10 qm Grundfläche sein und maximal 2,3 m Traufhöhe haben.

c) Pergolen sind aus Holz oder Metall zulässig.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB, §23 BauNVO)

a) Nicht überbaubar sind die Flächen außerhalb der im Plan eingezeichneten Baugrenzen. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

b) Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Eckgrundstücke; hier sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an den Längsseilen der Baugrundstücke zulässig.

c) In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und deren Zufahrten sowie Eingangswege mit versickerungsfähigen Belägen und mit versickerungsfähigen Unterbau zu befestigen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.4 BauGB und §81 Abs.9 BbgBO)

7.1. Hausfassaden

a) Die Außenwände der Häuser können in Ziegelmauerwerk in den Farben Lachsorange bis Rotbraun sowie Verkehrsweiß bis Pastellgelb oder in verputztem Mauerwerk erstellt werden. Soweit mit Feuerschutzbestimmungen vereinbar, können sie auch in Holz ausgeführt sein. Ornamentputze sind unzulässig. Verputzte oder gestrichene Fassaden müssen einen Farbton als Leitfarbe aufweisen. Als Leitfarbe sind zulässig: Farben aus allen Farbbereichen mit einem Sattwertanteil von höchstens 5 % und einem Buntanteil von höchstens 10% gemäß dem NCS–Farbsystem.

b) Wintergärten, Veranden o.ä. sind als Holz–, Kunststoff–, Metall– und Glaskonstruktion zulässig.

7.2. Dachflächen

a) Dachform
Die Dächer sind als geneigte Dächer auszuführen, wobei die Dachneigung für die gegenüberliegenden Dachflächen gleich sein muss und der First mittig liegt. Garagen und sonst. Nebengebäude sind mit Satteln-, Pult- oder Flachdächern auszuführen.

b) Dachneigung
Die Dachneigung darf für die Hauptdachflächen bei allen Hauptgebäuden nicht unter 15 Grad und nicht über 70 Grad betragen.

c) Baustoffe
Die Hausdächer sind mit Dachziegeln oder Dachbetonsteinen in rotem bis rotbraunem oder grauem bis anthrazitfarbenem Farbton auszuführen.
Garagen, Gartenhäuschen und Carports können auch mit Metall–, Holzmaterial oder Dachpappe eingedeckt. Folie abgedeckt werden. Eine Dachbegrünung ist zulässig.

d) Solarelemente
Das Anbringen von Kollektoren und anderen Geräten zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen ist zulässig.

7.3. Einfriedungen

a) In den allgemeinen Wohngebieten sind die Baugrundstücke entlang der Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Unzulässig sind durchgehende Mauern und Betonsockel sowie geschlossene Lattenzäune.

b) Zwischen zwei Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet dürfen auch bis 2,0 m hohe Pergolen, Holzwände o.ä. als Sichtschutz errichtet werden. Ihre Länge darf jedoch nicht mehr als ein Drittel der gemeinsamen Grundstücksgrenze betragen.

8. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Aufteilung der Verkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

9. Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.14, 16 BauGB)

a) Zur Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers sind in den öffentlichen Grünflächen Gräben und Teiche anzulegen, entlang der Straßen sind offene Rinnen oder Regenrohre zu führen.

b) Sämtliches Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken, das dort nicht auf der Grünfläche versickert oder innerhalb des Hauses (z. B. Toilettenspülung) genutzt wird, muss den Regenabsaugstellen zugeführt werden. Dies gilt ebenso für das auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfallende Niederschlagswasser.

c) Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der zentralen Haupterschließungsstraße auftreffende Niederschlagswasser ist in das Kanalnetz einzuleiten.

10. Geh- und Fahrrecht (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten.

Hinweise

1. Die Höhe der OK–EG–FFB (Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens) wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
2. Sollten während der Baurbeiten historische Funde angetroffen werden, so ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.
3. Sollten während der Baumaßnahmen Munitionsteile angetroffen werden, so ist unverzüglich die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.
4. Entlang der Ferngasleitung FGL 80.01 besteht im Grundbuch von Fahrland, Blatt 3941, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für die VNG–Verbundnetz Gas Aktiengesellschaft in Leipzig.

VERFAHRENSVERMERKE

Katastervermerk
Die vorhandene Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandsdaten grundrissrichtig und lagerichtig. Die Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den 20.10.2005 — Im Auftrag: Schwierzke — Hauptmann der Vermessung

Die Gemeindevertretung Fahrland hat in ihrer Sitzung am 27.02.2003 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.03.2003 im Amtsblatt für das Amt Fahrland No. 3/2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den 25.10.05 — Dr. v. Kaick-Fleischer — Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB erfolgte im Rahmen der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung Fahrland am 24.06.2003.

Potsdam, den 25.10.2005 — Hoffmann — Leiterin des Bereiches Verbindliche Bauleitplanung

Die Gemeindevertretung Fahrland hat in ihrer Sitzung am 24.06.2003 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 16.07.2003 im Amtsblatt für das Amt Fahrland No. 7/2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den 25.10.05 — Dr. v. Kaick-Fleischer — Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß §3 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 23.07.2003 bis 23.08.2003 stattgefunden.

Potsdam, den 25.10.2005 — Hoffmann — Leiterin des Bereiches Verbindliche Bauleitplanung

Die Gemeindevertretung Fahrland hat in ihrer Sitzung am 13.10.2003 den Bebauungsplan in der Fassung der 4.Änderung gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Potsdam, den 28.10.05 — Jakobs-Feuck — Oberbürgermeister

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung hat in der Zeit vom 04.10.2004 bis 05.11.2004 stattgefunden.

Potsdam, den 25.10.2005 — Hoffmann — Leiterin des Bereiches Verbindliche Bauleitplanung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.09.05 den Satzungsbeschluss vom 13.10.2003 aufgehoben und den Bebauungsplan in der Fassung der 4.Änderung gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Potsdam, den 28.10.05 — Jakobs-Feuck — Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den 28.10.05 — Jakobs-Feuck — Oberbürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind am 05.11.2005 im Amtsblatt für Potsdam die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Eisbergstücke" in der Fassung der 4.Änderung treten in diesem Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Eisbergstücke" in der Fassung der 3.Änderung außer Kraft.

Potsdam, den 7.12.05 — Jakobs-Feuck — Oberbürgermeister