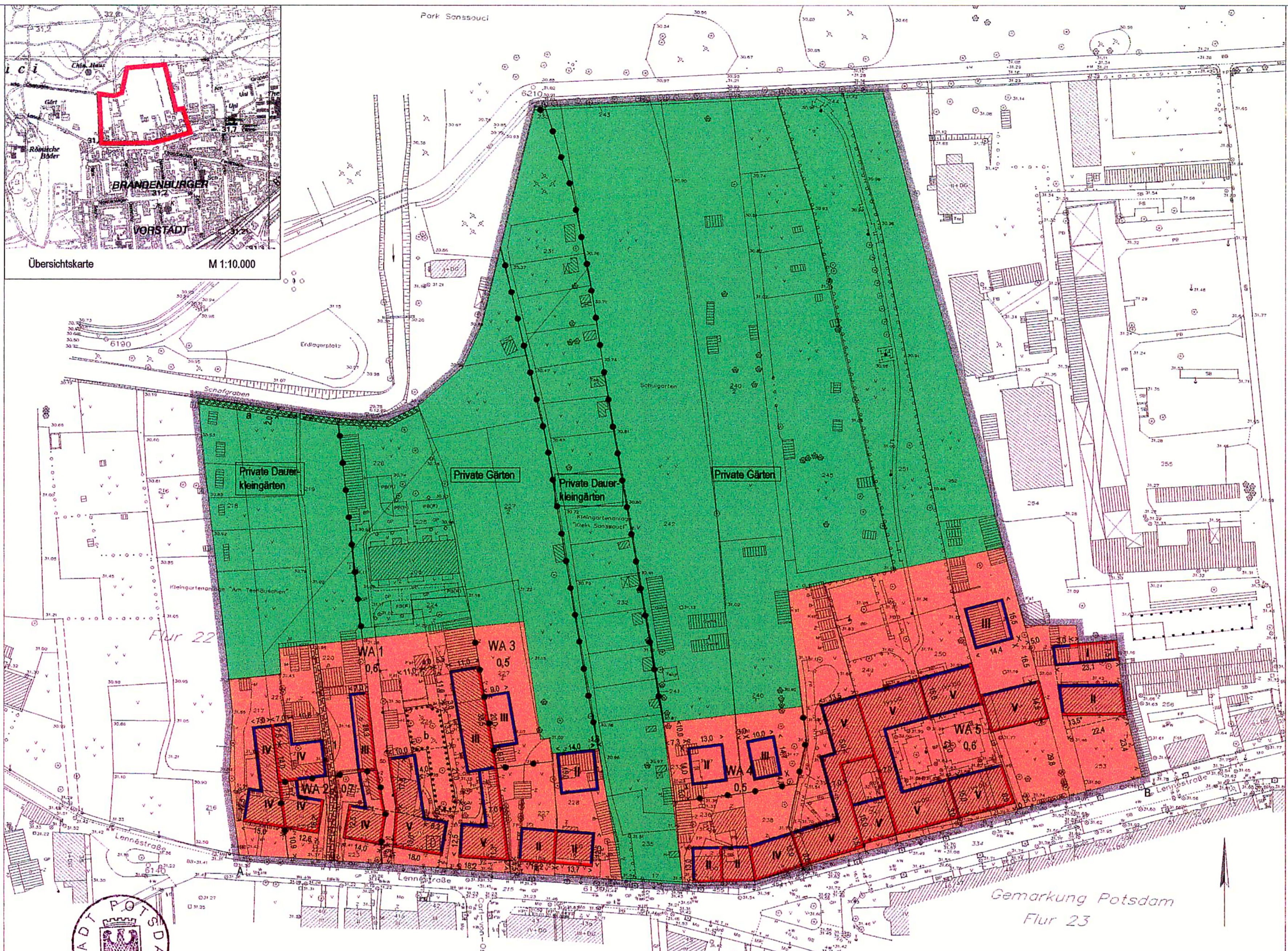


TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 sind Garagen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)
- Auf den Flächen zwischen der südlichen Baulinie, verläuft bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen, und der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Werbeanlagen nicht zulässig. Die Flächen sind, mit Ausnahme notwendiger Wege und Zufahrten, zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- In den privaten Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und Aufenthaltsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1 a Abs. 1 BauGB)
- In den privaten Grünflächen ist pro 150 m² Gartenfläche ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Die Fläche entlang des Schafgrabens ist als geschlossene Strauchhecke anzulegen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- In den privaten Gärten ist die Errichtung von eingeschossigen Lauben zulässig, die nicht der Wohnungszweck dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, geschlossene Veranda und überdachter Freisitz - maximal 20 m² beträgt. In den privaten Gärten sind nur Dachformen bis zu einem Neigungswinkel von 15° zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1 a Abs. 1 BauGB)
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 ist pro 450 m² Baugrundstückfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laub- und Obstbäume sowie die gemäß Festsetzung Nr. 12 zu pflanzenden Bäume einzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Ebenere Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern oder mit einer Pergola, die zu bepflanzen ist, zu versehen. Bei Sammelstellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein Laubbäumchen zu pflanzen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Auf der Fläche b mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster in Aufenthaltsräumen und Büroräumen folgende bewertete Bauschalldämm-Maße R_w einhalten:
R_w ≥ 35 dB jeweils für die West-, Nord- und Ostfassade der beiden Gebäude Lennestraße Nr. 11 und für die Nord- und Ostfassade des rückwärtigen Gebäudes Lennestraße Nr. 12;
R_w ≥ 30 dB für die Südfassaden der rückwärtigen Gebäude Lennestraße Nr. 11 und Nr. 12, für die Nord- und Ostfassaden des straßennahen Gebäudes Lennestraße Nr. 12 und des rückwärtigen Gebäudes Lennestraße Nr. 12a sowie für die Nordfassade des parknahen Gebäudes Lennestraße Nr. 13.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer. Sie sind mit einer Mindestdachneigung von 20° und einer maximalen Dachneigung von 50° zu errichten. Dies gilt nicht für zulässige Dachaufbauten. Ausnahmen von der Mindestneigung sind zulässig bei einem Um- oder Ausbau von vorhandenen Gebäuden mit abweichender Dachform und abweichender Dachneigung. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)
- Bei den Gebäuden muss die Traufe den oberen Fassadenabschluss bilden. Zwerchgiebel sind nicht zulässig. An der Traufe sind Dachüberstände zwischen 0,2 bis 0,5 m vorzusehen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- Gäuben sind nur auf Dächern mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig. Als Gäubenarten sind nur Satteldach-, Schiepp- und Fledermausgäuben zulässig. Dachflächenfenster und unterschiedliche Gäubenformen an einem Gebäude sind nicht zulässig. Gäuben dürfen nur einreihig angeordnet werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- Satteldach- und Schieppgäuben dürfen die Breite und Anzahl der darunterliegenden Fenster nicht überschreiten. Dachgäuben sind symmetrisch oder achsial zu den Fenstern des darunterliegenden Geschosses anzuordnen. Der Abstand zwischen zwei Gäuben muss größer sein als die Breite einer Gaube. Die Gaube muss zur Traufe einen Abstand von mindestens zwei Dachziegelreihen haben und mindestens fünf Dachziegelreihen unterhalb des Firstes in das Dach einbinden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- Tür- und Fensteröffnungen sind grundsätzlich als stehende Formate auszubilden, wobei das Verhältnis von Breite zu Höhe mindestens 1 : 1,5 betragen soll. Davon abweichend sind Fenster mit quadratischen oder liegenden Formaten in Keller-, Souterrain- und Mezzaningeschossen zulässig. Durchgehende Fensterbänder sind sowohl horizontal als auch vertikal nicht zulässig. Öffnungen sind von der Wandfläche 0,10 bis 0,15 m zurückzusetzen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- Fenster von mehr als 1,2 m Größe sind durch Sprossen und / oder Kämpfer zu gliedern. Aufgeklebte Gießelungen oder Gliederungen zwischen den Scheiben sind nicht zulässig. Die Verwendung von gewölbten und / oder abgetönten Scheiben sowie Glasbausteinen ist an Fassadenflächen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 müssen Baukörper so ausgestaltet sein, dass die Fassaden entsprechend der ursprünglichen Parzellenbreite gegliedert werden. Grundlage bilden die zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Grundstücksgrenzen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- Das Neuanbringen von Außentritten und Fahrstühlen ist nur an den straßenabgewandten bzw. rückwärtigen Gebäudeteilen und Fassaden zulässig. Verglaste Anbauten sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- Die Einfriedungen der Vorgärten entlang der Lennestraße sind nur in Form eiserner, senkrechter Stabelemente oder in Holz mit senkrechten Latten mit einer Höhe von 1,50 m auf einem 0,20 m bis 0,25 m gemauerten Sockel zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- Die Fläche 1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Hinweis:
Bei der Anwendung der textuellen Festsetzungen TF 4, 7, 8, 11 und 12 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste vom November 2001 empfohlen. Der Anteil der Koniferen sollte 5 % der Gehflächen nicht übersteigen.



1. KATASTERVERMESSUNG
Die verwendete Planunterlagen sind entnommen dem Liegenschaftskataster mit Stand vom Dezember 1999 und weist die planrechtlich relevanten Baufachen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geographisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei erfolgt.

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 31.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 22. April 1999 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 4 ortsüblich bekannt gemacht.

3. ANFRAGE NACH DEN ZIELEN DER RAUMORDNUNG
Die Anfrage an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsgesetz erfolgt.

4. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele hat in der Zeit vom 28.08.2000 bis einschließlich 08.09.2000 stattgefunden.

5. TRÄGERBETEILIGUNG
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB an der Planung beteiligt.

6. BESCHLUSS ZUR ÄNDERUNG DES GELTUNGSBEREICHES
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 03.07.2002 die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 06. August 2002 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 9 ortsüblich bekannt gemacht.

7. BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 03.07.2002 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 06. August 2002 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 9 ortsüblich bekannt gemacht.

8. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 15.08.2002 bis einschließlich 16.09.2002 stattgefunden.

9. ABWÄGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat die Abwägung der vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10. März 2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung geprüft.

11. BESCHLUSS ZUR ERNEUTEN (ENGESCHRÄNKTEN) ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 06.08.2004 die erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 23. September 2004 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 17 ortsüblich bekannt gemacht.

12. ERNEUTE (ENGESCHRÄNKTE) ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 02.10.2004 bis einschließlich 15.10.2004 stattgefunden.

13. ABWÄGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat die Abwägung der vorgebrachten Anregungen sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

14. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.10.2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung geprüft.

15. ANZEIGENFAHREN
Dem Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr ist mit Schreiben vom ... der Bebauungsplan zur Anzeige gebracht worden. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.

16. BETRIFFTSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ... den Betrittsbeschluss zu den Maßgaben aus dem Anzeigeverfahren des Bebauungsplans gefasst.

17. BESTÄTIGUNG DER MASSGABENERFÜLLUNG
Das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr hat mit Schreiben vom ... die Erfüllung der Maßgaben bestätigt.

18. AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

19. BEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.09.2005 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Begründung der Abwägung sowie auf die Rechtsfragen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und das Erlöschen von Entscheidungsbefugnissen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

**Bebauungsplan Nr. 84
"Lennestraße"**

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- z.B. 0,6 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB)
- z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - mit Gehrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Der Bebauungsplan liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung zum Schutz des Denkmalsbereichs Berlin - Potsdamer Kulturlandschaft gemäß Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt (World Heritage List der UNESCO) vom 01.01.1991, Verwaltungsbereich Potsdam, - Denkmalschutzsatzung - vom 30.10.1996.

Der Bebauungsplan liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.

- Planunterlagen (nur ausgewählte Darstellungen)
- Öffentliches Gebäude oder Wohngebäude
 - Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
 - z.B. 31,72 Geländehöhe, Straßenhöhe
 - Laubbaum
 - Zaun / Hecke

Stand der Vermessung: Dezember 1999

**Landeshauptstadt Potsdam
Bebauungsplan Nr. 84
"Lennestraße"**

Maßstab 1 : 1.000
Stand: Planzeichnung in der Fassung vom Juli 2004

Auftraggeber: Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam
Auftragnehmer: GRUPPE PLANWERK Bodo BECKER GISEKE MOHREN RICHARD

