



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - z.B.: GR=150qm zulässige Grundfläche innerhalb eines Baufensters als Höchstgrenze
 - z.B.: II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
 - z.B.: FH=6,0m Firsthöhe als Höchstgrenze
 - z.B.: TH=6,6m Traufhöhe als Höchstgrenze
- Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - E/D Einzelhaus / Doppelhaus (§ 22 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - △ 20°-30° Dachneigung mit Gradangabe als Mindest- und Höchstgrenze
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie Die Aufteilung des Straßenlandes ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes
 - Ein- bzw. Ausfahrten im Mischgebiet
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Kleingärten
 - Private Grünfläche
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Erhalten von Bäumen
 - Anpflanzen von Hecken
 - Erhalten von Hecken
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - St Stellplätze
 - Ga Garagen
 - Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) oder
 - Im Reinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.
 - Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Abwasserpumpwerk
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Darstellungen
 - Vermaßung
- Legende der Planunterlage
 - 172 Flurstücknummer
 - ☉ vorhandene Bäume
 - ☉ Höhe über HN
 - oml. Höhensystem
 - DHNN 92 = HN + 15 cm

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Reines Wohngebiet
 - Zulässig sind: Wohngebäude.
 - Ausnahme: können zugelassen werden: Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Anlagen für sportliche Zwecke.
 - Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Anlagen für sportliche Zwecke.
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - Ausnahme: können zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
 - Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 - Mischgebiet
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungstätten.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den eingetragenen GR-Werten und den festgelegten Geschosshöhen.
 - Im WR ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 60 % der Grundstücksfläche zulässig.
 - Im MI ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 90 % der Grundstücksfläche zulässig.
 - Die natürliche Geländeoberfläche ergibt gemittelt für das jeweilige Baufenster die definierte mittlere Höhe. Die Firsthöhe und Traufhöhe ist jeweils auf diese Höhe bezogen.
- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Stellplätze sind in den dafür vorgesehenen Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Maximale Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Im Reinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.
 - Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Die mit B1 bezeichneten Flächen sind von Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu nutzen. Anlagen zur Gartengestaltung wie benannte Pergolen, Terrassen mit einer max. Größe von 20 m² oder ähnliches sind zulässig. Nebengebäude, Garagen und Kleingartenlauben sind nicht zulässig.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu nutzen.
 - In der Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingärten ist die Höhe von baulichen Anlagen (Lauben) auf max. 3,5 m beschränkt.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die Fläche mit der Bezeichnung GFL 1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, der Feuerwehr und von Rettungsfahrzeugen und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsorgane zu belasten. Baumplantagen sind zulässig, wenn die Befahrbarkeit durch Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge gewahrt ist.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Fläche mit der Bezeichnung GFL 2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsorgane zu belasten.
- Die Fläche mit der Bezeichnung GL 1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsorgane zu belasten.
- Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Auf den mit A1 bezeichneten Flächen sind jeweils Hecken von 1,50 m Höhe zu pflanzen. Bestehende Heckenpflanzungen sind zu erhalten und auf die Festsetzung anzureichern.
 - Im Reinen Wohngebiet sind jeweils pro angefangene 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche 1 Obstbaum der Gattungen Prunus (Pflaume oder Kirsche), Malus (Apfel), Pyrus (Birne) oder Juglans (Walnuss) in der der Qualität 16 - 18 cm Stammumfang zu pflanzen. Bestehende Obstbaumstämme, die erhalten bleiben, können auf die Festsetzung angerechnet werden. Bei der Berechnung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind die Flächen mit der Bezeichnung A1 sowie die Flächen von Zufahrten und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zu berücksichtigen.
- Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Auf der Fläche A2 ist mind. eine extensive Dachbegrünung (Substratstärke 10 cm) mit einer Fläche von 60 m² oder 300 m² extensive und 40 m² intensive (Substratstärke 50 cm) Dachbegrünung anzulegen.
- Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Die Außenwandflächen der Gebäude im Mischgebiet, die nicht an der Kaiser-Friedrich-Straße liegen, sind mit schlingenden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Ausgenommen sind die Flächen zur Anlieferung wie Rampen und Tore. Pro 3 lfd. m Außenwand ist dabei 1 Pflanze der Pflanzliste 2 zu pflanzen.
- Baumplantagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Die Standorte der grafisch dargestellten, zu pflanzenden Bäume sind nach den konkreten Anforderungen um bis zu 2 m verschiebbar. Um den jeweiligen Baumstandort ist eine mindestens 4 m x große Baumscheibe unversiegelt zu belassen und zu bepflanzen.
 - Im Mischgebiet sind Baumarten der Pflanzliste 3 mit der Qualität 20 - 25 cm Stammumfang zu pflanzen.
 - In den allgemeinen und reinen Wohngebieten sowie innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Baumarten der Pflanzliste 4 mit der Qualität 20 - 25 cm Stammumfang zu pflanzen.
- Befestigung von Wegen und Zufahrten (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 7 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 4 BbgNatSchG)
 - Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen, sowie der Fläche mit der Bezeichnung GFL2 ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Dies gilt nicht für Flächen mit regelmäßigem Lkw-Verkehr; diese Flächen sind vollständig zu versiegeln. Das Niederschlagswasser dieser Flächen ist zu sammeln und nach den Vorschriften der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsbereichen (RSWag) zu behandeln.
- Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BgbO)
 - Die Oberkante Fußboden Erdgeschoss darf auf ein Baufenster bezogen maximal 50 cm über der natürlichen Geländeoberfläche (siehe 2.4) liegen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Pflanzliste 2
- Schlingen: Calosota orbiculata (Chinesischer Baumwürger), Fallopia aubertii (Auberts Knötlerich), Wisteria sinensis (Blauergänse)
 - Blatt- und Sprossranken: Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe), Clematis 'Juckmannii'-Hybriden, Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein), Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' (Mauerwein)
 - Halfschleibenranken: Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' (Dreispitziger Wein)
 - Wurzelschleifer: Campsis radicans (Rote Klettertrompete), Hedera helix (Gemeiner Efeu), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
- Pflanzliste 3
- Quercus robur (Stieleiche), Quercus petraea (Traubeneiche), Tilia cordata (Winterlinde), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche)
- Pflanzliste 4
- Betula pendula (Sandbirke), Populus simonii (Birkenpoppe), Crataegus 'Pauls Scarlet' (Rosaform), Tilia cordata (Winterlinde)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Trinkwasserschutzzone
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerks Wildpark.
- Bodendenkmal
- Im Geltungsbereich liegt das geschützte Bodendenkmal Eiche Fundplatz 2. Veränderungen an Bodendenkmälern bedürfen gemäß § 9 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I Nr. 9, S. 215) einer denkmalsrechtlichen Erlaubnis.
- PFLANZLISTEN**
- Pflanzliste 1
- Acer campestre (Feldahorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus Arten (Weißdorn, Rotaldorn), Euonymus europaeus (Pflaumenhülchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), Sorbus Arten (Ebersche)

VERFAHRENSVERMERKE

- KATASTERVERMERK**

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Dezember 1999 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Die 2. erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Potsdam, den 23.06.2006 Dr. v. Kleinert (Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen)
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.05.2006 die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.06.2006 im Amtsblatt Nr. 6/2006 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den 23.06.2006 Dr. v. Kleinert (Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen)
- BESCHLUSS ZUR ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.12.2005 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 14.12.2005 im Amtsblatt 15/2005 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 22.12.2005 bis zum 24.01.2006 stattgefunden.

Potsdam, den 23.06.2006 Dr. v. Kleinert (Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen)
- SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.06.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Potsdam, den 23.06.2006 Dr. v. Kleinert (Oberbürgermeister)
- AUSFERTIGUNG**

Der Bebauungsplan wird hiermit am ausgefertigt.

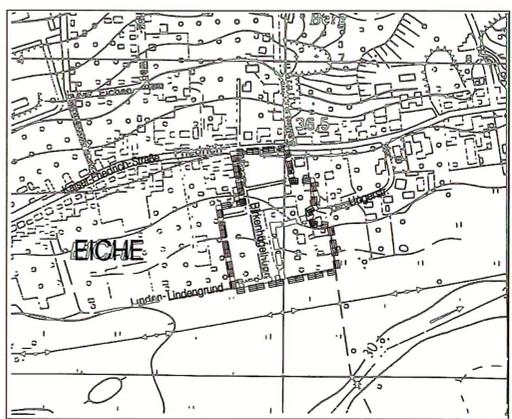
Potsdam, den 23.06.2006 Dr. v. Kleinert (Oberbürgermeister)
- BEKANNTMACHUNG**

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 23.06.2006 im Amtsblatt Nr. 8/2006 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

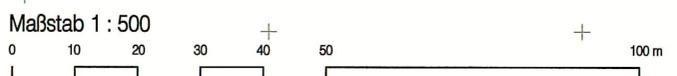
Potsdam, den 23.06.2006 Dr. v. Kleinert (Oberbürgermeister)

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

Bebauungsplan Nr. 87 "ORTSZENTRUM EICHE"



Übersichtsplan



Maßstab 1 : 500

Liegenschaftskarte: des Kataster- und Vermessungsamtes: Gemeinde: Potsdam Gemarkung: Eiche Flur: 1 Maßstab: 1 : 500