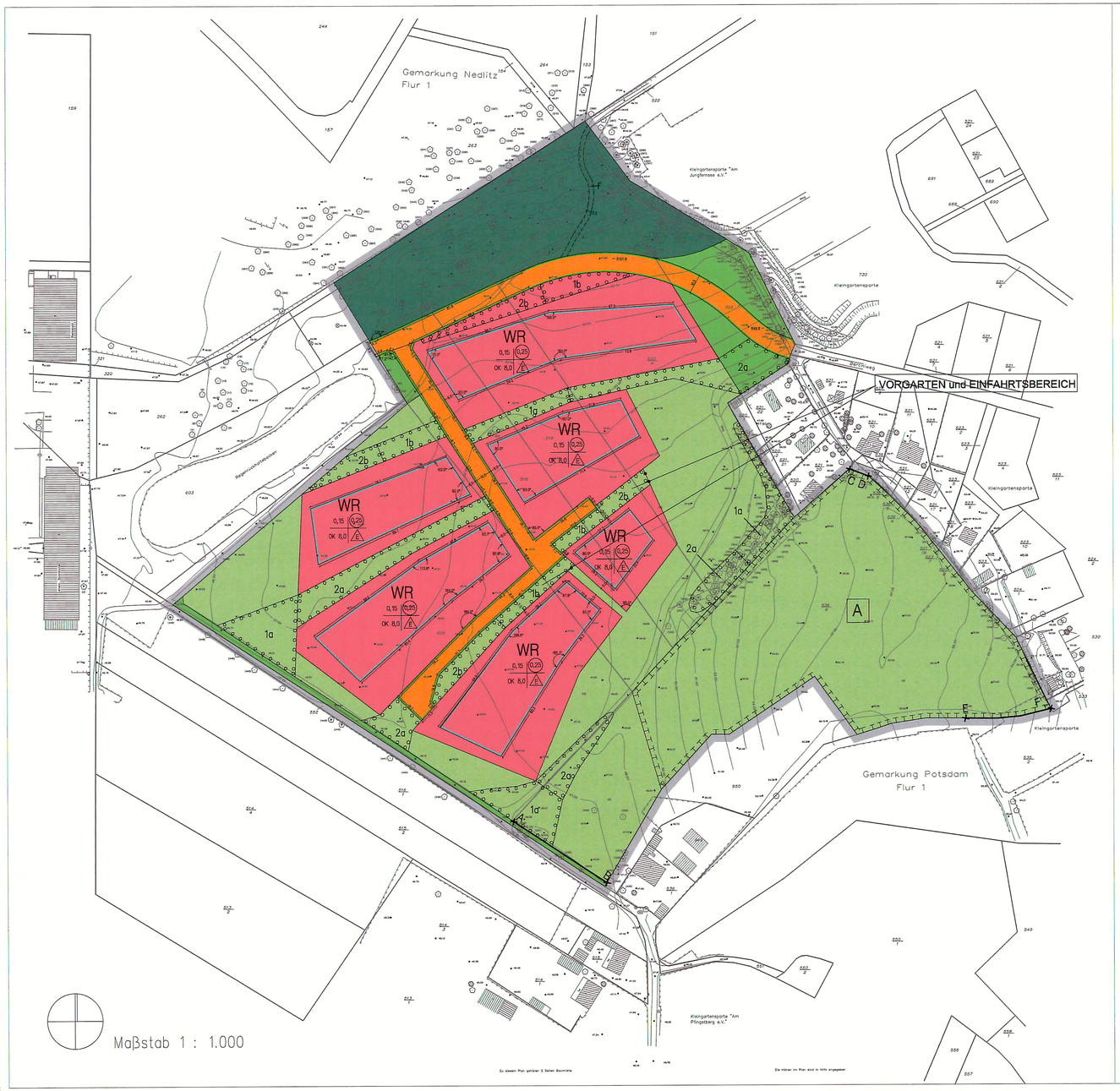


PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

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

z.B.: 0,15 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

z.B.: 0,25 — Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

z.B.: OK 8,0 — Oberkante als Höchstmaß (Meter über mittlerer Geländehöhe)

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

E — Einzelhausbebauung

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs.1 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Mit Geh-/Fahr-/Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21)

Fahrrecht

6. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

7. Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

Wald

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:
1. Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
1. 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.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2. Mindestgröße von Baugrundstücken

Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 1.800 m².
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden

Es sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5. Grünfestsetzungen

5.1 Die privaten Grünflächen mit Ausnahme der Flächen für Anpflanzungen sind als offene Wiesen anzulegen und von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Bestehender Gehölzaufwuchs, der unter die Erhaltungsbestimmungen der Baumschutzverordnung Potsdam fällt, ist zu erhalten. Robinien, Spätblühende Traubenkirschen und Eschenahorne sind von dem Erhaltungsgebot ausgenommen.
(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.2 Die Bereiche 1a der Flächen zum Anpflanzen sind je angefangene 100 m² gruppenweise mit 2 Heistern von Bäumen 1. Größenordnung der Pflanzliste zu bepflanzen. Die in der Pflanzliste bezeichneten Sträucher und Bäume 2. Größenordnung können ergänzend gepflanzt werden. Die Bereiche 2a der Flächen zum Anpflanzen sind je angefangene 100 m² gruppenweise mit 2 Heistern von Bäumen 2. Größenordnung der Pflanzliste zu bepflanzen. Die in der Pflanzliste 3 bezeichneten Sträucher können ergänzend gepflanzt werden. Bereits vorhandene Bäume können auf diese Festsetzung angerechnet werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

5.3 Die Bereiche 1b der Flächen zum Anpflanzen sind je angefangene 100 m² gruppenweise mit 2 Heistern von Bäumen 1. Größenordnung der Pflanzliste zu bepflanzen. Die in der Pflanzliste bezeichneten Sträucher und Bäume 2. Größenordnung können ergänzend gepflanzt werden. Die Bereiche 2b der Flächen zum Anpflanzen sind je angefangene 100 m² gruppenweise mit 2 Heistern von Bäumen 2. Größenordnung der Pflanzliste zu bepflanzen. Die in der Pflanzliste 3 bezeichneten Sträucher können ergänzend gepflanzt werden. Bereits vorhandene Bäume können auf diese Festsetzung angerechnet werden. In den Bereichen 1b und 2b sind Überfahrten zur Erschließung der Grundstücke zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

5.4 Die Fläche A ist zu einem Sandtrockenrasen zu entwickeln, mit Ausnahme der Fläche auf der bereits ein Sandtrockenrasen ausgeprägt ist.
(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.5 Die Reinen Wohngebiete sind je Grundstück mit nicht mehr als einem Baum 1. Größenordnung und mit nicht mehr als vier Bäumen 2. Größenordnung zu bepflanzen. Für die Anlage regelmäßig geschnittener Hecken sowie für Flächen für Anpflanzungen verwendete Bäume werden auf diese Festsetzung nicht angerechnet.
(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

6. Geh- und Fahrrechte

6.1 Von der Linie AB zur Linie CD und von der Linie CD zur Linie EF ist eine Fläche in einer Breite von 3 m mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

6.2 Die Fläche F ist mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer und Anlieger der Villa Jacobs zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

7. Gestaltungsvorschriften

Dächer

7.1 Die Dächer sind mit einer Dachneigung von maximal 25° auszubilden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

7.2 Für die Eindeckung von Dachflächen sind Schiefer, anthrazitfarbene Zinkbleche mit Stehpfalzen, anthrazitfarbene verzinkte Materialien und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

7.3 Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

7.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Schornsteine und darin integrierte technische Anlagen sowie nicht glänzende Solaranlagen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Fassade

7.5 Außenwandflächen aus Glatt- und Kratzputz sowie Holzverkleidungen sind zulässig. Für Außenwandflächen sind ausnahmsweise Sichtmauerwerke und Naturstein zulässig. Sockelzonen können ausnahmsweise in anderen Materialien ausgeführt werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

7.6 Außenwandflächen mit glänzender Oberfläche sind unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

7.7 Außenwandflächen müssen einen Farbton als Leitfarbe aufweisen. Als Leitfarben sind nur zulässig:
- Farben aus dem Farbbereich von Grün und Gelbrot (G10*Y20R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 20 % und höchstens 70 % und einem Buntanteil von mindestens 2 % und höchstens 10 %,
- Farben aus dem Farbbebeich von Gelbrot (Y30R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 30 % und höchstens 70 % und einem Buntanteil von mindestens 2 % und höchstens 10 %,
- Farben aus dem Farbbereich Gelbrot (Y40R*Y50R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 30 % und höchstens 70 % und einem Buntanteil von mindestens 2 % und höchstens 5 %, Rein grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 25 % und höchstens 70 %.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Fassadenöffnungen

7.8 Türen, Fensterrahmen und Tore dürfen nur Farben mit mindestens 10 (15) % Schwarzanteil aufweisen.
- Alle Farben gemäß NCS mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 85 % und einem Buntanteil von höchstens 5 %;
- Farben aus dem Farbbereich Grüngelb und Gelbrot (G80Y**Y70R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 30 % und einem Buntanteil von mindestens 5 % und höchstens 15 %,
- Farben aus dem Farbbereich Grüngelb und Gelbrot (G80Y**Y70R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 31 % und höchstens 50 % und einem Buntanteil von mindestens 5 % und höchstens 50 %,
- Farben aus dem Farbbereich Grüngelb und Gelbrot (G80Y**Y70R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 51 % und höchstens 80 % und einem Buntanteil von mindestens 5 % und höchstens 30 %,
- Rein grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 50 % und höchstens 85 %.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Einfriedungen

7.9 Einfriedungen sind nur als durchsehbare Draht- und Metallzäune ohne Schmuckelemente sowie als Hecken zulässig. Gartentore und Gartentüren sind durchsehbar und aus Metall zu erstellen. Die Sockel der Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,2 m nicht überschreiten. Die Pfosten der Einfriedung sind nur in Metall zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

7.10 Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,4 m zulässig. Ausnahmsweise sind durchsehbare Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig, wenn diese aus Gründen der Tierhaltung erforderlich sind.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

7.11 Als Farben für Einfriedungen, Gartentore und Gartentüren sind nur zulässig:
- Farben aus dem Farbbereich Blaugrün und Grüngelb (B30G*G70Y) mit einem Schwarzanteil von mindestens 70 % und einem Buntanteil von höchstens 20 %,
- Rein grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 75 %.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

7.12 Für die zwischen den Linien AB und CD sowie CD und EF zu erstellenden Wege sind Einfriedungen unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Pflanzliste 1
Bäume erster Ordnung

Quercus robur (Stieleiche)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Tilia cordata (Winterlinde)
Pinus sylvestris (Waldkiefer)
Ulmus glabra (Bergulme)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)

Pflanzliste 2
Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre (Feldahorn)
Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Malus sylvestris agg. (Wild-Apfel)
Populus tremula (Zitter-Pappel, Espe)
Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)

Pflanzliste 3
Sträucher

Cornus sanguinea s.l. (Roter Hartriegel)
Cytisus scoparius (Besenginster)
Euonymus europaea (Europäisches Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schwarzdorn, Schlehe)
Pyrus pyraster agg. (Wild-Birne)
Rhamnus cathartica (Purgier-Kreuzdorn)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rosa inodora (Geruchlose Rose)
Rosa rubiginosa agg. (Artengruppe Wein-Rose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1817,1824)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. BB I S. 210), geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. BB I S. 273)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landespflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 26. Mai 2004 (GVBl. S. 350)

VERFAHRENSVERMERKE

1. KATASTERVERMERK
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und zeigt die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzuleitenden Grenzpunkte in Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den 25.04.2006 (Inhaber der Planunterlage)

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 04.09.2002 die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 95 "Nördlich des Pfingstbergs / Vogelweide" gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 26.09.2002 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 11/2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den 22.05.06 (Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen)

3. BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 02.11.2005 die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 01.12.2005 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 14/2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den 23.05.06 (Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen)

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 09.12.2005 bis zum 13.01.2006 stattgefunden.

Potsdam, den 22.05.06 (Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung)

5. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 03.05.06 die Abwägung der vorgebrachten 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 30.05.06 (Oberbürgermeister)

6. AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den 30.05.06 (Oberbürgermeister)

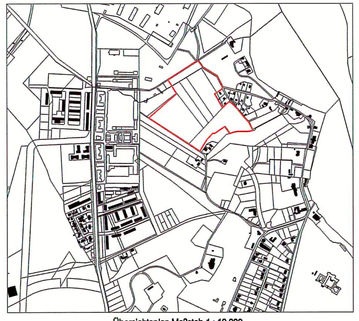
7. BEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.06.06 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 7/06 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von 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 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 06.06.06 (Oberbürgermeister)

Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan Nr. 95

"Nördlich des Pfingstbergs / Vogelweide"



Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000

Stand: 20.02.2006