

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

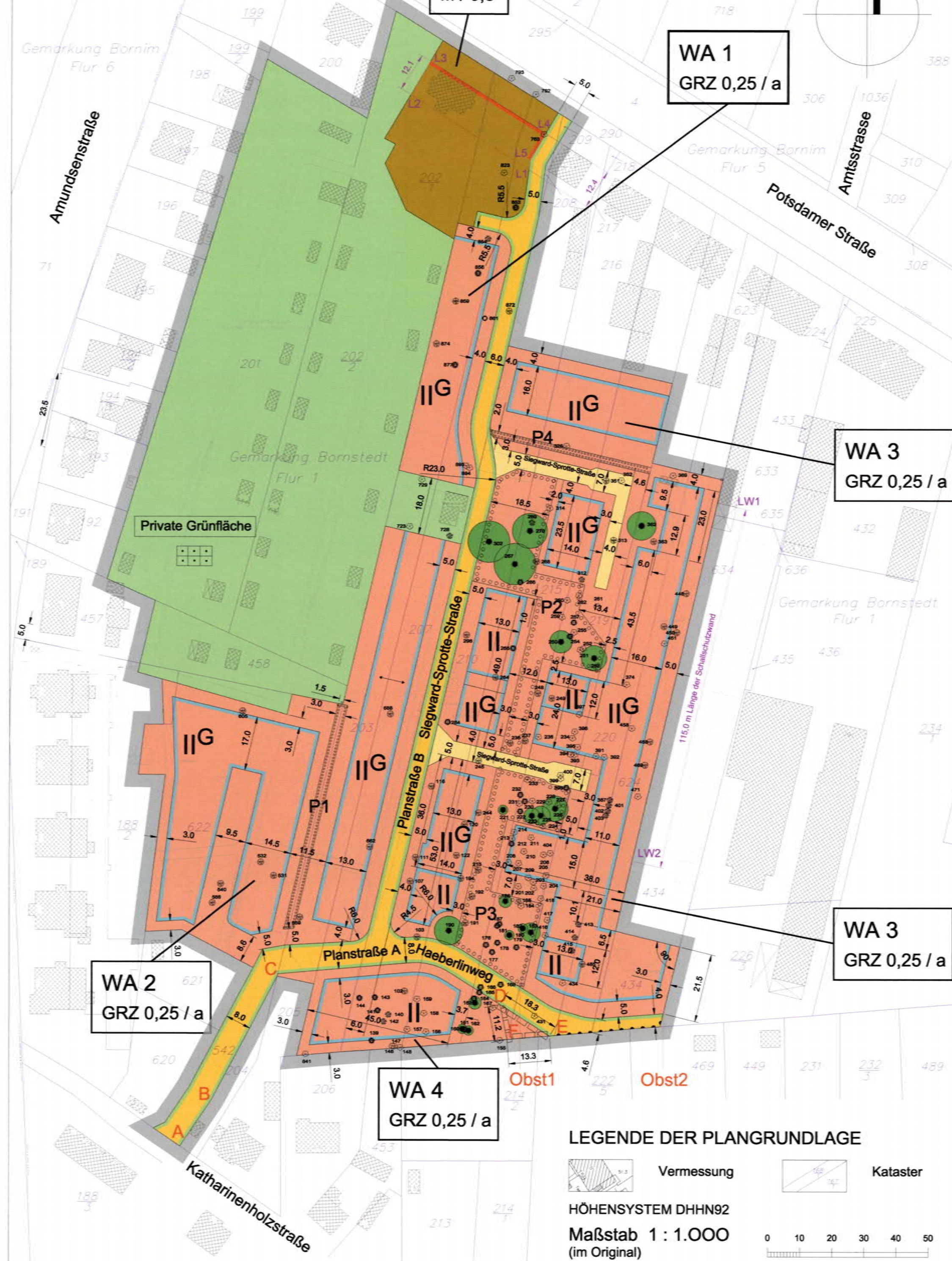
Art der baulichen Nutzung

- 1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die in § 4 Abs. 2 der Bauordnungsverordnung genannte Nutzung...
2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 der Bauordnungsverordnung...
3. Im Mischgebiet (MI) sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 5 der Bauordnungsverordnung genannte Nutzung...
4. Im Mischgebiet (MI) ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 der Bauordnungsverordnung...
5. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässigen Läden sind nur ausnahmsweise zulässig...
6. Im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten der Potsdamer Liste nicht zulässig...
7. In Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente nur zulässig...
8. Im allgemeinen Wohngebiet darf die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ausschließlich für die Grundflächen von Terrassen auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,27 überschritten werden...
9. Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen- und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) bis zu 60 vom Hundert überschritten werden...
10. In den Baugebieten mit einer abweichenden Bauweise sind nur Gebäude mit seitlicher Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 15,0 m zulässig...
11. Die zulässige Länge der zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche "Planstraße B" hin orientierten Gebäudeselten auf den an diese Straßenverkehrsfläche angrenzenden Baugrundstücken wird auf 12,0 m beschränkt...
12. Unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 10 ist bei Baulinien und bei Baugrenzen ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsparungen, Hauseingangstreppnen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien und Terrassen bis 1,5 m zulässig.

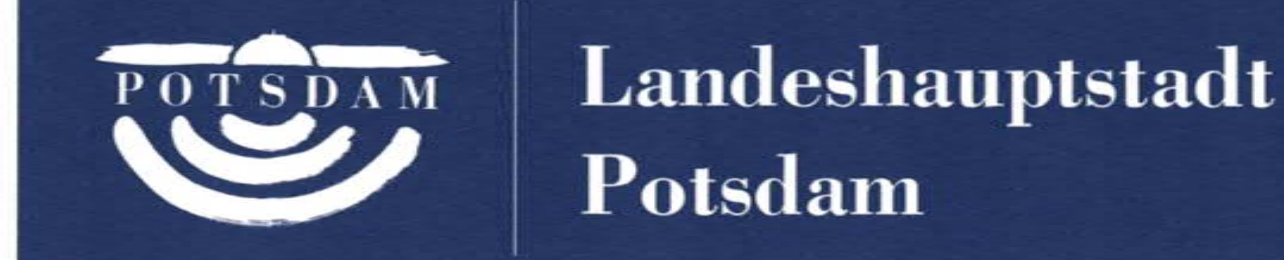
- 13. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnungsverordnung sind in allen Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bzw. im Mischgebiet von der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, unzulässig...
14. Im allgemeinen Wohngebiet müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von über 500,0 m² aufweisen...
15. Im allgemeinen Wohngebiet sind in Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen höchstens zwei Wohnungen zulässig...
16. In der privaten Grünfläche "Dauerkleingärten" dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden...
17. In den Baugebieten sowie in der privaten Grünfläche ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen...
18. Die privaten Straßenverkehrsflächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger der Grundstückerschließung zu belasten...
19. Die unmittelbar an die Planstraße A angrenzende Fläche D-E-F-D ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten...
20. Im Mischgebiet müssen zum Schutz vor Verkehrsärm Außenbauteile einschließlich der Fenster folgenden Anforderungen erfüllen:
a) In den an der Baulinie im Abschnitt L3 - L4 zulässigen Gebäudefassaden ist für Außenbauteile...
b) In den im Bereich L1 - L2 - L3 - L4 - L5 - L1 zulässigen Gebäudefassaden ist für Außenbauteile...
c) Im Bereich L1 - L2 - L3 - L4 - L5 - L1 müssen die zum Lüften vorgesehenen Öffnungen der Außenwände von mindestens einem Aufenthaltsraum von Wohnungen...
d) In den im Mischgebiet südlich der Linie L1 - L2 zulässigen Gebäudefassaden ist für Außenbauteile...
e) Umfasst das für neu zu errichtende oder zu modernisierende Gebäude mit lüftungstechnisch relevanten Änderungen zu erstellende Lüftungskonzept gemäß DIN 1946...
21. An der Linie LW1 - LW2 ist im Allgemeinen Wohngebiet eine 2,0 m hohe Lärm- schutzwand mit einer fächengebundenen Masse von mindestens 10 kg/m² sowie einer geschlossenen Oberfläche ohne Risse oder Lücken zu errichten...
22. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche Planstraße A und hier auf der östlichen bzw. südlichen Seite zwischen den Punkten A-B-C-D sind mindestens 18 hochstämmige Apfelbäume (Malus tschonoskii) mit einem Kronenansatz ab 2,20 m und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm als Baumreihe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten...
23. Im allgemeinen Wohngebiet sind
1.1 je angefangene 100 m² zulässige Grundfläche ein Laubbaum nachfolgender Liste mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm
Acer campestre (Feld-Ahorn) Betula pendula (Sand-Birke)
Juglans regia (Walnuß) Crataegus-Arten (Dorn)
Quercus robur (Stiel-Eiche) Tilia cordata (Winter-Linde)
oder ein Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 8 bis 10 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und

- 1.2 gemäß Ziffer 1.1 (je 100 m² zulässige Grundfläche zu pflanzenden Bäume)
- auf den an die im Abschnitt Obst1 - Obst2 der Planstraße A und den an die Planstraße B angrenzenden Grundstücken im Bereich von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie
- ausnahmslos und mindestens ein Obstbaum
- innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "P4" ausnahmslos und mindestens 2 Obstbäume zu pflanzen;
2. je angefangene 100 m² zulässige Grundfläche drei Sträucher in verschiedenen Arten nachfolgender Liste zu pflanzen
Corylus avellana (Haselnuß) Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere) Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere) Rubus idaeus (Himbeere)
Rosa rubiginosa (Wein-Rose) Rosa villosa (Apfel-Rose)
Sambucus nigra (Schw. Holunder) Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
Hochstämmchen bei Beerensträuchern sind nicht anrechenbar.
24. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "P1" ist je 2 m² festgesetzter Fläche zum Anpflanzen 1 Strauch in verschiedenen Arten nachfolgender Liste zu pflanzen.
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere) Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere) Rubus idaeus (Himbeere)
Rosa rubiginosa (Wein-Rose) Rosa villosa (Apfel-Rose)
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
Hochstämmchen bei Beerensträuchern sind nicht anrechenbar.
25. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "P2" und "P3" sind je angefangene 100 m² zulässige Grundfläche 5 Sträucher in verschiedenen Arten nachfolgender Liste zu pflanzen.
Prunus spinosa (Schlehe) Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere) Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Rubus idaeus (Himbeere) Rubus fruticosus (Brombeere)
Rosa rubiginosa (Wein-Rose) Rosa villosa (Apfel-Rose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
Hochstämmchen bei Beerensträuchern sowie Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 23.2 sind nicht anrechenbar.
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)
26. In den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einem hochgestellten 'G' festgesetzt ist, muss das zulässig oberste Geschoss einer baulichen Anlage in einem Dachraum eingebaut sein...
27. Die Gebäude in den Baugebieten sind mit Satteldächern ohne Krüppelwalm mit einer Mindestneigung von 20° auszubilden...
28. In den Baugebieten sind für Dachflächen nur Eindeckungen in anthrazitfarbener Farbgebung mit
- Ziegeln und Dachsteinen,
- blumigen und Kunststoffbahnen,
- ebenen und verformten Metallplatten und -bändern,
- ebenen Schuppen aus Schiefer
sowie begrünte Dächer zulässig...
29. In den Baugebieten sind die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden mit glatten und fein- bis mittelsörnigen Putzen auszubilden...
30. Die Fassadenoberflächen von Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO, von Garagen und überdachten Stellplätzen, von den in § 6 Abs. 7 der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteilen sind auszuführen mit
- Putzen
- Ziegel in naturrotten und naturgelben Farben,
- Holz- und Holzverkleidungen mit Ausnahme von Rundbohlen,
- großformatigen oder plattenartigen Fassadenoberflächen aus Faserzement, Holzwerkstoffen und Metall,
- Sichtbeton und
- Glas in Verbindung mit Holz- oder Metallrahmenkonstruktionen.
31. Insoweit nicht naturbelassen sind die geputzten Fassadenoberflächen sowie großformatige oder plattenartige Fassadenoberflächen aus Faserzement, Holzwerkstoff und Metall mit folgenden Farben aus dem Farbspektrum NCS NATURAL COLOR SYSTEM Index, Scandinavian Colour Institute AB, Stockholm Sweden 1999, auszuführen:
- S 1005-Y20R, S 2005-Y20R und S 3005-Y20R
- S 1005-Y50R
- S 1010-Y, S 1010-Y10R, S 1010-Y20R, S 1010-Y30R, S 1010-Y40R und S 1010-Y50R
- S 2005-Y, S 2005-Y10R, S 2005-Y20R, S 2005-Y30R, S 2005-Y40R und S 2005-Y50R
- S 3010-Y, S 3010-Y10R, S 3010-Y20R, S 3010-Y30R, S 3010-Y40R, S 3010-Y50R und S 3010-Y60R
- S 3020-Y, S 3020-Y10R, S 3020-Y20R, S 3020-Y30R, S 3020-Y40R, S 3020-Y50R und S 3020-Y60R
- S 3010-G bis S 3010-G90Y
- S 4010-G10Y bis S 4010-G90Y
32. In den Baugebieten sind Abgraben und Aufschüttungen unzulässig. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Tiefgaragenzufahrten bei einer Beschränkung auf eine Zufahrt je Gebäude.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



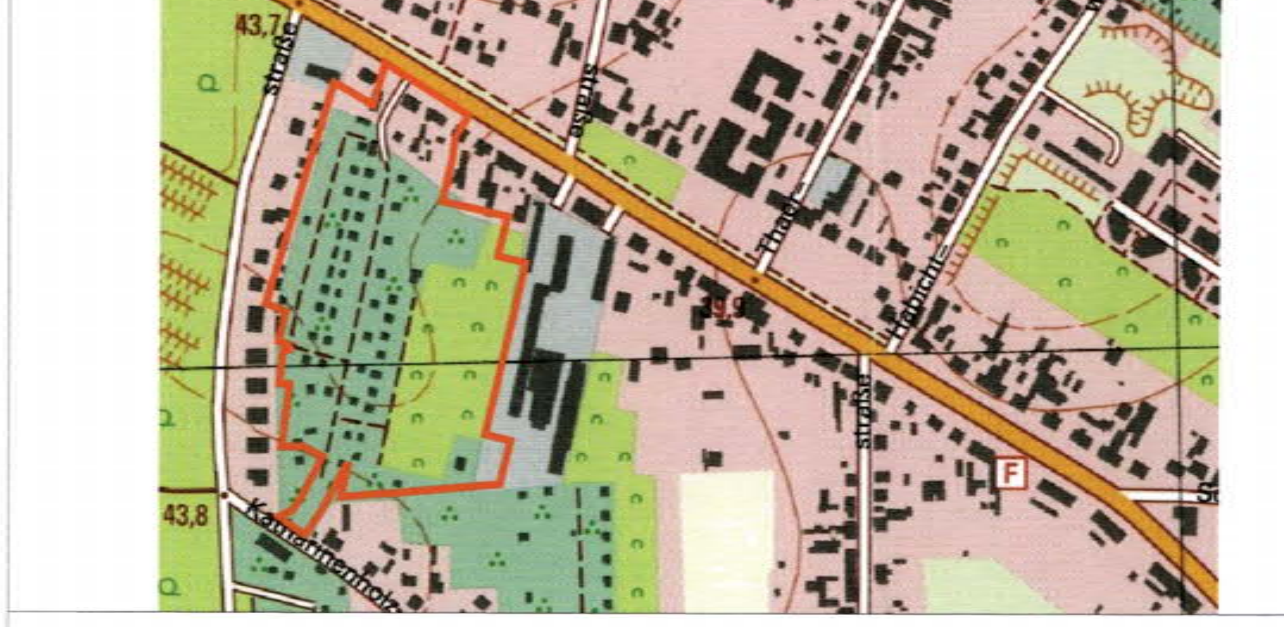
NACHRICHTLICHE HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER
Der räumliche Geltungsbereich liegt vollständig im förmlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet der Zone III B des Wasserwerkes Wildpark.
HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER
ARTENSCHUTZ: Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden.
KATASTERVERMERK
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 03.12.2018.
VERFAHENSVERMERK ZUR AUSFERTIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 17.12.12 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzungsbeschluss mit der Begründung gebilligt.
VERFAHENSVERMERK ZUR 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 21.12.2012 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 17/2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
DIN-NORMEN: Die DIN 1946 (Ausgabe Mai 2009) und die DIN 4109 (Ausgabe November 1989) sind in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung einzusehen.



BEBAUUNGSPLAN NR. 34-2 „Katharinenholzstraße / Amundsenstraße“

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN
Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
MI Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung
0,3 GRZ - Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
II / II G Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / G in Verbindung mit TF (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 81 BbgBO)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 2 u. 23 BauNVO)
a abweichende Bauweise (nähere Bestimmung in textlicher Festsetzung)
Baulinie Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche (öffentlich / privat)
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
private Grünfläche Zweckbestimmung: Dauerkleingärten
Anpflanzungen / Bindungen f. Bepflanzungen u Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Sonstige Planzeichen
Mit Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Begrenzungen für Maßnahmen des Immissionsschutzes in Verbindung mit textlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abstands- und Winkelbemessung in Meter bzw. Grad
Firstrichtung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)



ÜBERSICHTSPLAN zum Bebauungsplan Nr. 34-2 „Amundsenstraße / Katharinenholzstraße“ (maßstabslos)
Quelle: Topographische Karte „3544-SW Potsdam-Bornstedt“ der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg M 1: 10.000, 1. Auflage 2005

Stand: 18. September 2012
Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung