

# TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Art der baulichen Nutzung

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die in § 4 Abs. 2 der Bauordnungsverordnung genannte Nutzung
  - Anlagen für sportliche Zwecke
  - nicht zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO*
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 der Bauordnungsverordnung
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen
 nicht Bestandteil des Bebauungsplans. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*

- Im Mischgebiet (MI) sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 5 der Bauordnungsverordnung genannte Nutzung
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
  - die in Nr. 6, 7 und 8 der Bauordnungsverordnung genannten Nutzungen
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen und
  - Vergnügungstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Bauordnungsverordnung in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
 nicht zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO*

- Im Mischgebiet (MI) ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 der Bauordnungsverordnung (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Bauordnungsverordnung außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 der Bauordnungsverordnung bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*

- Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässigen Läden sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden (z. B. Kioske, Brotläden) sind. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO*

- Im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevanten Warensortimenten der Potsdamer Liste nicht zulässig. Diese Sortimente sind:
  - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
  - Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekervaren, Sanitätswaren
  - Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
  - Papier- und Schreibwaren
  - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
  - Spielwaren, Bastelartikel
  - Bekleidung, Textilien
  - Schuhe, Lederwaren, Orthopädiwaren
  - Unterhaltungselektronik, elektrische Haushaltsgeräte (Kleintülg),
  - Geräte der Telekommunikation
  - Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
  - Musikinstrumente, Ton- und Bildträger
  - Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
  - Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
  - Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
  - Beleuchtungsartikel
  - Fotogeräte, Fotowaren
  - optische Waren, Hörgeräte
  - Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren
 Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentralrelevanten Warensortimenten und Nachbarschaftsläden (z. B. Kioske, Brotläden). *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO*

- In Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentralrelevanten Kernsortimenten sind zentralrelevante Randsortimente nur zulässig, wenn deren Verkaufsfläche höchstens jeweils 300 m² beträgt. Damit sind verschiedene zentralrelevante Sortimentsgruppen, wie in der Festsetzung Nr. 6 aufgeführt (z. Bsp. Beleuchtungsartikel / Bekleidung, Textilien / Fotogeräte, Fotowaren), mit jeweils 300 m² Verkaufsfläche zulässig. Insgesamt darf die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen zentralrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten. Das Randsortiment muss in Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen und sich diesem in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich unterordnen. Dies gilt auch für untergeordneten Einzelhandel in Dienstleistungsbetrieben. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO*

### Maß der baulichen Nutzung

- 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. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf bei zweigeschossigen Gebäuden die zulässige Grundfläche je Baugrundstück 160,0 m² nicht überschreiten. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*
- 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. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*

### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- In den Baugebieten mit einer abweichenden Bauweise sind nur Gebäude mit seitlicher Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 15,0 m zulässig. Die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen, auch als versetzt aneinandergestellte Gebäude ist unzulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO*
- 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. Diese Gebäudelänge darf durch Wintergärten, Balkone, Loggien sowie überdachte Terrassen und Eingänge überschritten werden. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO*
- Unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 10 ist bei Baulinien und bei Baugrenzen ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsparungen, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien und Terrassen bis 1,5 m zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO*

- 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. Bei Errichtung von mehr als einem Stellplatz ist ein nicht überdachter Stellplatz auch auf der Zufahrtsfläche ab einem Abstand von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO*

### Größe von Baugrundstücken

- Im allgemeinen Wohngebiet müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von über 500,0 m² aufweisen. Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet, auf denen bauliche Anlagen mit einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß von 2 Vollgeschossen - ohne die Einschränkung der textlichen bauordnungsrechtlichen Festsetzung zur Zulässigkeit eines obersten Geschosses einer baulichen Anlage in einem Dachraum - zulässig sind, müssen eine Mindestgröße von über 700 m² aufweisen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB*

### Höchst zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

- Im allgemeinen Wohngebiet sind in Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen höchstens zwei Wohnungen zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

### Private Grünflächen

- In der privaten Grünfläche "Dauerkleingärten" dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz 24 m² nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche in Einklang steht, ist zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB*

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- In den Baugebieten sowie in der privaten Grünfläche ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergüsse, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Die privaten Straßenverkehrsflächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger der Grundstückerschließung zu belasten. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

- Die unmittelbar an die Planstraße A angrenzende Fläche D-E-F-D ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

### Immissionsschutz

- Im Mischgebiet müssen zum Schutz vor Verkehrslärm Außenbauteile einschließlich der Fenster folgenden Anforderung erfüllen:

- In den an der Baulinie im Abschnitt L3 - L4 zulässigen Gebäudefassaden ist für Außenbauteile
  - von schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, ein erforderliches Schalldämm-Maß R<sub>w, res</sub> (nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von ≥ 45 dB,
  - von Büroräumen und Ähnlichem ein erforderliches Schalldämm-Maß R<sub>w, res</sub> (nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von ≥ 40 dB einzuhalten.

- In den im Bereich L1 - L2 - L3 - L4 - L5 - L1 zulässigen Gebäudefassaden ist für Außenbauteile
  - von schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, ein erforderliches Schalldämm-Maß R<sub>w, res</sub> (nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von ≥ 40 dB,
  - von Büroräumen und Ähnlichem ein erforderliches Schalldämm-Maß R<sub>w, res</sub> (nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von ≥ 35 dB einzuhalten.

- Im Bereich L1 - L2 - L3 - L4 - L5 - L1 müssen die zum Lüften vorgesehenen Öffnungen der Außenwände von mindestens einem Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen von mindestens zwei Aufenthaltsräumen zu der von der Potsdamer Straße 1807 abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Diese Grundorientierung gilt nur für Aufenthaltsräume, die dem Schlafen dienen können. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

- In den im Mischgebiet südlich der Linie L1 - L2 zulässigen Gebäudefassaden ist für Außenbauteile
  - von schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, ein erforderliches Schalldämm-Maß R<sub>w, res</sub> (nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von ≥ 35 dB,
  - von Büroräumen und Ähnlichem ein erforderliches Schalldämm-Maß R<sub>w, res</sub> (nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von ≥ 30 dB einzuhalten.

- Umfasst das für neu zu errichtende oder zu modernisierende Gebäude mit lüftungstechnisch relevanten Änderungen zu erstelnde Lüftungskonzept gemäß DIN 1946 (Ausgabe Mai 2009) Einrichtungen zur freien Lüftung (offenbare Fenster, Außenluftdurchlässe, Lüftungsschacht), sind im Mischgebiet bei Schlaf- und Kinderzimmern diese Einrichtungen zu freier Lüftung die nicht 180° der Potsdamer Straße abgewandt sind, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

- An der Linie LW1 - LW2 ist im Allgemeinen Wohngebiet eine 2,0 m hohe Lärm- schutzwand mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m² sowie einer geschlossenen Oberfläche ohne Risse oder Lücken zu errichten. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

### Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

- 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. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b i. V. m. Abs. 1a BauGB*

### 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)
  - 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. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b i. V. m. Abs. 1a BauGB*

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. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b i. V. m. Abs. 1a BauGB*

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 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. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a i. V. m. Abs. 1a BauGB*

### 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. Der Drempl darf nicht höher als 1,50 m sein. Die Höhe des Dremfels ist das Maß zwischen der Oberkante des Dachgeschossferstigebodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit dem Durchstoßpunkt der Dachaußenhaut. In den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß eines hochgestellten 'G' festgesetzt ist, sind Drempl unzulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BtgbO*

27. Die Gebäude in den Baugebieten sind mit Satteldächern ohne Krüppelwalm mit einer Mindestneigung von 20° auszubilden. Die Höchstdachneigung beträgt 45°, bei Gebäuden mit einem Drempl über 0,5 m 40° und bei zweigeschossigen Gebäuden ohne planzeichnerische Festsetzung eines hochgestellten 'G' 22°. Ausgenommen von dieser Regelung sind bauliche Anlagen mit Flachdach, die nach § 6 Abs. 10 der Brandenburgischen Bauordnung unmittelbar an den Nachbarbargrenzen und ohne Abstandsflächen zu diesen zulässig sind. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BtgbO*

28. In den Baugebieten sind für Dachflächen nur Eindeckungen in anthrazitfarbener Farbgebung mit
  - Ziegeln und Dachsteinen,
  - bituminösen und Kunststoffbahnen,
  - ebenen und verformten Metallplatten und -bändern,
  - ebenen Schuppen aus Schiefer
 sowie begrünzte Dächer zulässig. Dauerhaft glänzende, engoblierte und glasierte Oberflächen der Dachdeckungsmaterialien sowie die Verwendung von Halmen / Reet (Schilfrohr) sind nicht zulässig. Die Oberflächen von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind matt, nicht glänzend und nicht reflektierend auszubilden. Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind ebenbüdig in die Dachflächen zu integrieren. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BtgbO*

29. In den Baugebieten sind die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden mit glatten und fein- bis mittekörnigen Putzen auszubilden. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Fassadenoberflächen über dem 1. Vollgeschoss mit naturbelassenen oder mit naturbelassen lasierten/gestrichenen Holz- und Holzverkleidungen mit Ausnahme von Rundbohlen zu versehen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BtgbO*

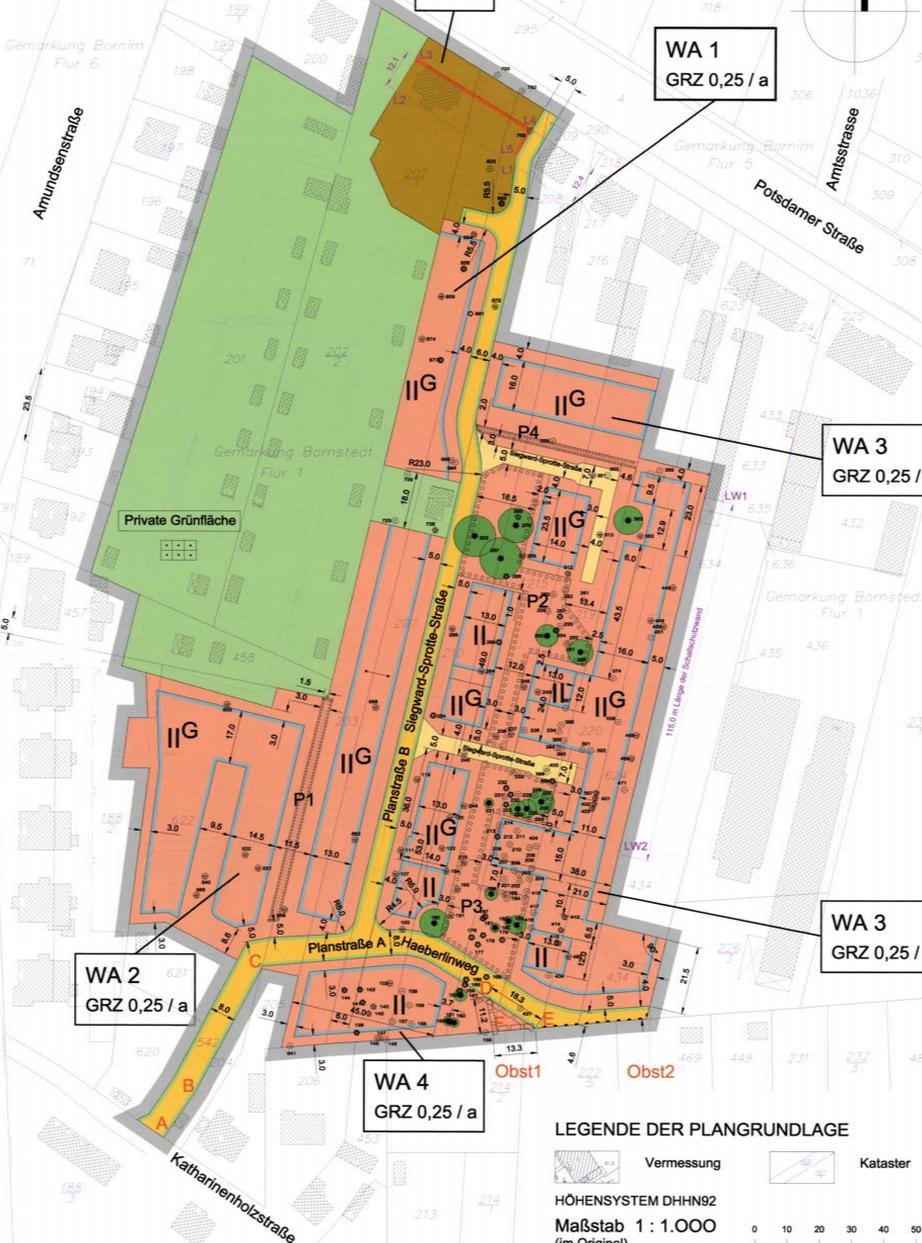
30. Die Fassadenoberflächen von Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO, von Garagen und überdachten Stellplätzen, von den in § 6 Abs. 7 der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteilen sind auszuführen mit
  - Putzen
  - Ziegel in naturrotten und naturgelben Farben,
  - Holz- und Holzverkleidungen mit Ausnahme von Rundbohlen,
  - großformatigen oder plattenartigen Fassadenoberflächen aus Faserzement, Holzwerkstoffen und Metall,
  - Sichtbeton und
  - Glas in Verbindung mit Holz- oder Metallrahmenkonstruktionen.*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BtgbO*

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*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BtgbO*

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. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b i. V. m. Abs. 1a BauGB*

32. In den Baugebieten sind Abgründungen und Aufschüttungen unzulässig. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Tiefgaragenzufahrten bei einer Beschränkung auf eine Zufahrt je Gebäude. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BtgbO*

# TEIL A: PLANZEICHNUNG



NACHRICHTLICHE HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

Der räumliche Geltungsbereich liegt vollständig im förmlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet der Zone III B des Wasserwerkes Wildpark. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB*

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. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

FARBSPETKTRUM NCS: Das Farbspektrum NCS NATURAL COLOR SYSTEM Index, Scandinavian Colour Institute AB, Stockholm Sweden 1999, ist in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Verbindliche Bauplanung einzusehen.

DIN-NORMEN: Die DIN 1946 (Ausgabe Mai 2009) und die DIN 4109 (Ausgabe November 1989) sind in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Verbindliche Bauplanung einzusehen.

1. KATASTERVERMERK  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 03.12.2018 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist gewährleistet.

Potsdam, den 03.12.2018  
Herstellender Planunterlage

2. VERFAHENSVERMERK ZUR AUSFERTIGUNG  
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 17.12.2018 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. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Potsdam, den 17.12.2018  
Oberbürgermeister

3. 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 Auskünfte zu erhalten ist, sind am 22.09.2018 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 17/2018 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 18.11.15  
Oberbürgermeister

## 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<sup>G</sup> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / G in Verbindung mit TF (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 81 BtgbO)

- 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

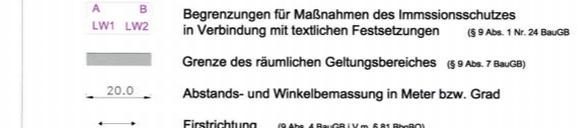
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche (öffentlich / privat)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 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 BtgbO)



### ÜBERSICHTSPLAN zum Bebauungsplan Nr. 34-2 „Amundsenstraße / Katharinenholzstraße“ (maßstablos)

Quelle: Topographische Karte „3544-SW Potsdam-Bornstedt“ der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg M 1: 10.000, 1. Auflage 2005

Stand: 18. September 2012