

Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" - 2. Änderung "Teilbereich Exerzierhaus"

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	
WA Allgemeines Wohngebiet	MI Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung	
0,6 Geschossflächenzahl	TH Traufhöhe als Höchstmaß 52,6 m in m über NHN
GR 1.050 m² Grundfläche	FH Firsthöhe als Höchstmaß 52,6 m in m über NHN
0,6 Grundflächenzahl	OK Gebäudeoberkante als Hchstmaß in m über NHN 55,6 m
III Zahl der Vollgeschosse als Hchstmaß	

Baulinien, Baugrenzen

 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
--

Verkehrsflächen

 Private Verkehrsfläche
--

Grünflächen

 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Waldpark"

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtliche Übernahme)

Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Bebauungsplan Nr. 52
 "Rote Kaserne Ost" - 2. Änderung
 "Teilbereich Exerzierhaus"

Fachbereich Stadterneuerung und
 Denkmalpflege
 Bereich Stadterneuerung
 14461 Potsdam www.potsdam.de

Teil A Planzeichnung



Verfahrensvermerke

1. KATASTERVERMERK
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 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 Orthoikalität ist einwandfrei möglich.

..... den Hersteller der Planunterlage

2. AUSFERTIGUNG
 Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausfertigt.

Potsdam, den Oberbürgermeister

3. 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 20.. im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr., 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 Oberbürgermeister

Planunterlage: Stadtverwaltung der Landeshauptstadt
 Potsdam, FB Kataster und Vermessung,
 Automatisierte Liegenschaftskarte, Stand: November 2005
 Lage- und Höhenbezugsystem: ETRS89, DHDN02

Maßstab 1 : 1.000 im Original (DIN A1)


Nachrichtliche Übernahmen

- Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung für den Entwicklungsbereich "Bornstedter Feld" (Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Sonderdruck Nr. 6 vom 22.2.1993).
- Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Nedlitz.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des eingetragenen Denkmals "Kaserne des 2. und 4. Garde-Feldartillerie-Regiments", sogenannte "Rote Kaserne" (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stadt Potsdam, Stand 31.12.2008, Teil C). Die "Rote Kaserne" ist als Gesamtanlage mit den in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelanlagen geschützt.

Hinweise

- Die für die Öffentlichkeit bestimmten oder öffentlich zugänglichen Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen - Barrierefreies Bauen gemäß § 45 BbgBO und DIN 18024.
- Alle Veränderungen an Denkmälern und in der Umgebung von Denkmälern sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnispflichtig.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten D und E ist zugleich Baugrenze gemäß Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 52 "Rote Kaserne Ost" - 1. Änderung.

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1, Laubbäume (kleinkronig)

Prunus pedus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Melbirene
Sorbus torminalis	Elsbere
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus communis	Holzäpfel
Crataegus monogyna	Weißdorn

Pflanzenliste 2, Laubbäume (großkronig)

Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Pflanzenliste 3, Laubbäume (großkronig)

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

Pflanzenliste 4, Laubbäume (großkronig)

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus carpiniifolia	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Pflanzenliste 5

Niedrigwachsende Gehölze (Wuchshöhen bis ca. 1,20 m)

Berberis in Sorten (B. candidula th. Green Carpet® verucosa)	Sauerdorn-Sorten
Buxus sempervirens "Suffruticosa"	Buchsbaum
Mahonia aquifolium	Gewöhnliche Mahonie
Ribes nigrum Ribes lva-crispa	Johanniskeere-Sorten
Rosa in Sorten (R. pimpinifolia/R. rugosa Sorten/ R. virginiana)	Rosen-Sorten

Hecken (Geschnitten bis ca. 1,20 m Höhe)

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare (L.v. "Atrovirens"/"Lodense")	Liguster
Ribes alpinum "Schmidt"	Alpen-Johannisbeere

Pflanzenliste 6

Berberis in Sorten	Sauerdorn-Sorten
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Hydrangea	Hortensie
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Mahonia aquifolium	Gewöhnliche Mahonie
Philadelphus Sorten	Jasmin
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa in Sorten	Rosen-Sorten
Mahonia aquifolium	Gewöhnliche Mahonie
Ribes alpinum "Schmidt"	Alpen-Johannisbeere
Rosa in Sorten	Rosen-Sorten

Pflanzenliste 7

Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Walleri Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnliche Schneeball

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Teil B Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

- Im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 2 und WA 4 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Garagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Im allgemeinen Wohngebiet kann für Terrassen und andere keine Abstandsflächen erfordernden Gebäudeteile ein Vortreten vor Baugrenzen bis zu einer Fläche von jeweils 10 m² bei einer maximalen Tiefe von 3 m zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 4 BauGB)

- Im Mischgebiet kann für Terrassen und andere keine Abstandsflächen erfordernden Gebäudeteile für Abstandsflächen erfordernde Sichtkeren ein Vortreten vor die Baugrenze bis zu einer Fläche von jeweils 6 m² bei einer maximalen Tiefe von 2 m zugelassen werden, wenn die Grundfläche insgesamt eine Fläche von 80 m² nicht überschreitet. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 4 BauGB)

- Im Mischgebiet ist durch die Anbringung von Sichtkeren bei Überschreitung der Baugrenze in einer maximalen Tiefe von 2 m die Überschreitung der Grundstücksgrenze durch die gemäß § 8 BbgBAUO erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 und § 81 Abs. 2 BbgBAUO)

2. Weitere Arten der Nutzung

- Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für Tiefgaragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

- Im Mischgebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

- Im allgemeinen Wohngebiet auf der Fläche C und im Mischgebiet sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der BauNVO unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

- Auf der privaten Grünfläche ist innerhalb der Fläche B1 oder alternativ B2 auf 70 m² die Unterbauung mit einer Tiefgarage zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist innerhalb der Fläche F1 oder alternativ der Fläche F2 auf insgesamt 21 m² die Unterbauung mit einer Tiefgarage zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist innerhalb der Fläche G1 oder alternativ der Fläche G2 auf insgesamt 18 m² die Unterbauung mit einer Tiefgarage zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist innerhalb der Fläche H auf 42 m² die Unterbauung mit einer Tiefgarage zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3. Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 sowie Abs. 1a BauGB)

- Im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 2, WA 3 und WA 4 sowie auf der privaten Grünfläche muss die Erdschicht über nicht überbauten unterirdischen Bauteilen mindestens 0,60 m betragen; die Flächen sind gleichmäßig anzulegen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen nur niedrigwachsende Gehölze der Pflanzenliste 5 zu verwenden, im Sinne von § 14 der BauNVO.

- Im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 2, WA 3 und WA 4 ist je 160 m² Baugrundstückfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm nach Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzuzählen.

- Je vier ebenerdige Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm nach Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

- Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Waldpark mit Kinderspielplatz" sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei Abgang sind, ausgenommen die Fläche A, Bäume nach Pflanzenliste 2 in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines Waldparks entsteht. Auf der Fläche A sind bei Nachpflanzungen nur niedrigwachsende Gehölze der Pflanzenliste 5 zu verwenden. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Spielflächen.

- Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Waldpark" sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei Abgang sind, ausgenommen die Fläche A und der innerhalb der Flächen B1 oder B2 zulässigen 70 m² großen Unterbauung mit einer Tiefgarage, Bäume nach Pflanzenliste 2 und 3 in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines Waldparks entsteht. Auf der Fläche A sind bei Nachpflanzungen nur niedrigwachsende Gehölze der Pflanzenliste 5 zu verwenden. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Feuerwehrlinien.

- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der vorhandene Laubmischwald zu erhalten und, ausgenommen der Fläche A, durch Pflanzung von einem Laubbaum je 300 m² mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm nach Pflanzenliste 4 zu ergänzen. Auf der Fläche A sind bei Nachpflanzungen nur niedrigwachsende Gehölze der Pflanzenliste 5 zu verwenden. Auf der Fläche J sind auf einer Fläche von 500 m² insgesamt 1.000 Gehölze der Pflanzenliste 7 in der Weise zu pflanzen, dass entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenzen heckenartige, dichte Gehölzpflanzungen entstehen. Die Verpflichtung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gilt nicht für Wege und Spielplätze. Eine Verriegelung der Fläche von bis zu 5 % der Gesamtfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für die Anlage von Wegen und eines Spielplatzes ist zulässig.

- Die Flächen zum Anpflanzen sind nach Pflanzenliste 6 gärtnerisch anzulegen.

- Im allgemeinen Wohngebiet und auf der privaten Grünfläche sind Wege und Feuerwehrlinien in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich minderm Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenversuss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die Verpflichtung gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten.

- Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen als Hecke der Art Carpinus betulus (Hainbuche) durch Pflanzung von 3 Pflanzenreihen mit einer Höhe von mindestens 100 cm mit Ballen herzustellen. Dies gilt nicht für Einfriedungen entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

4. Immissionschutz

- Zum Schutz vor Lärm ist die Anlage von Kinderspielplätzen in einem Abstand von weniger als 30 m entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

- Im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 2, WA 3 und WA 4 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffageschoss, dessen Außenwände alleseitig um mindestens 1 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten, auszubilden. Die Außenwand des unter dem Staffageschoss liegenden Vollgeschosses darf eine Höhe von 52,6 m nicht überschreiten.

- Im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 2, WA 3 und WA 4 sind Dächer von Gebäuden als Flachdach oder Pultdach mit einer Neigung von höchstens 15 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.

- Im allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 2, WA 3 und WA 4 ist die Ausführung der Fassaden von Gebäuden in Klinker unzulässig.