

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 05.12.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.1990 im Amtsblatt Nr. 1/90 der Stadt Potsdam veröffentlicht.

Potsdam, den 19.12.1990
gez. Dr. v. Feldmann
Stadtrat für Stadtentwicklung
Wirtschaft und Gewerbe

Bürgerbeteiligung, 1. Stufe

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele hat in der Zeit vom 06.05.1991 bis 24.05.1991 stattgefunden.

Potsdam, den 22.7.1991
gez. Glabisch
Stellvertretender Amtsleiter
Stadtentwicklungsamt

Beschluss der öffentlichen Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 03.06.1992 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 19.06.1992 im Amtsblatt Nr. 6/92 der Stadt Potsdam veröffentlicht.

Potsdam, den 19.06.1992
gez. Dr. v. Feldmann
Stadtrat für Stadtentwicklung
Wirtschaft und Gewerbe

Bürgerbeteiligung, 2. Stufe

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom April 1992 hat in der Zeit vom 18.08.1992 bis 21.09.1992 stattgefunden.

Potsdam, den 21.09.1992
gez. Dr. v. Feldmann
Stadtrat für Stadtentwicklung
Wirtschaft und Gewerbe

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 02.09.1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 02.09.1993 als Satzung beschlossen.

Potsdam, den 02.09.1993
Stadtratsversammlung
der Landeshauptstadt Potsdam
gez. Dr. Przybiski
Präsident der StVV

Genehmigung

Das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen hat mit Schreiben vom 09.02.1994 den Bebauungsplan genehmigt.

Potsdam, den 09.02.1994
gez. Dr. v. Feldmann
Stadtrat für Stadtentwicklung
Wirtschaft und Gewerbe

Bekanntmachung der Genehmigung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt Nr. 5/94 der Stadt Potsdam vom 20.05.94 bekanntgegeben.

Potsdam, den 20.05.1994
gez. Dr. v. Feldmann
Stadtrat für Stadtentwicklung
Wirtschaft und Gewerbe

Der katastermäßige Bestand am 16.02.94 sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

für den katastermäßigen Bestand

Potsdam, den 16.02.1994
Kataster- und Vermessungsamt Potsdam
Unterschrift

für die geometrische Festlegung

Potsdam, den 12.02.1994
Vermessungsamt der Stadt Potsdam
Magistrat der Stadt Potsdam
Vermessungsamt
14461 Potsdam
Unterschrift

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstleistungen im Stadtentwicklungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Magistrat der Stadt Potsdam, den 09.07.1994
Vermessungsamt

VERMERK
zur Kartengrundlage für den B-Plan Nr. 2

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes einschließlich evtl. vorgesehener gesonderter Umlegungen ist eine Kartengrundlage mit klarer Abgrenzung der Katastergrenzen aufgrund von Fortführungsvermessungen notwendig.

Geometrische Festlegungen der städtebaulichen Planung können nur auf einer derartigen Kartengrundlage vollständig und eindeutig getroffen werden.
Unterschrift: Balfowsky
12.02.94

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 1. Allgemeine Wohngebiete
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) nicht zulässig sind.
2. Eingeschränkte Gewerbegebiete GE1
2.1 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE1 ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und sonstige Nutzungen zulässig.
2.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß folgende Nutzungen nicht zulässig sind:
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.d.W.)
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Nutzungen, die eine zusätzliche Staubemission hervorrufen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Betriebe und Anlagen, die der Genehmigung nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bedürfen.
2.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungstätten) nicht zulässig sind.
3. Eingeschränkte Gewerbegebiete GE2
Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE2 ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und sonstige Nutzungen zulässig.

4. Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen
Gemäß § 16 BauNVO gilt als unterer Bezugspunkt HN (Höhe über Null). Die TH: Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) dar. Bezogen auf die horizontalen Traufhöhe darf die Neigung von Fußböden maximal 30°, die Neigung von Stiehlöffnungen maximal 45° betragen. Die festgesetzten Höhen gelten nicht für untergeordnete Anlagen nach Landesrecht und für notwendige technische Anlagen des Immissionsschutzes.

5. Geh- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die festgesetzte Fläche A kann mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen belastet werden. Die festgesetzten Flächen B und C können mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belastet werden. Die festgesetzte Fläche D kann mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden.

6. Rad- und Fußweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Über den festgesetzten Rad- und Fußweg von der H. Mann Allee zur Planstraße A sind im Abschnitt A, B zwei Überfahrten zulässig.

7. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude
Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind Garagen, Stellplätze und Nebengebäude in den allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Gemäß § 21 BauNVO kann die zulässige Geschosfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen die mit TTT begrenzten Flächen in ihrem Charakter wiederhergestellt werden und auf die Höhe von 30,00 - 31,00 m über HN abgesenkt und mit standortgerechten Gräsern / Kräutern angelegt werden. Die Wiesenränder sind locker mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen.

9. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Bäume und Sträucher sind auf den festgesetzten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Die festgesetzten Flächen entlang des Horstweges und der Dreizler Straße sind flächendeckend mit standorttypischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m² Fläche sind mindestens 7 großkronige, nachwachsende Bäume (Wuchshöhe über 15 m) zu pflanzen. Unterbrechungen der Anpflanzungen können ausnahmsweise bis 2,50 m Breite zugelassen werden. Alle anderen festgesetzten Flächen sind auf mindestens 30 % Flächenanteil mit Sträuchern und / oder Stauden anzupflanzen. Der übrige Flächenanteil ist als Wieserfläche anzulegen. Je 200 m² Fläche ist mindestens ein großkroniger, nachwachsender (Wuchshöhe über 15 m), standorttypischer Laubbau zu pflanzen. Die Pflanzungen und Ansaaten sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen. Bei natürlichem Abgang ist Ersatz zu leisten.

11. Grünstreifen
Die die Grundstücksgrenzen begleitenden Flächen mit Pflanzgebot sowie die 5 m-Zone davor können im Einzelfall mit Gebäudeteilen überbaut werden, wenn sichergestellt ist, daß ersatzweise an anderer Stelle die Grünfläche ersetzt wird. Diese Festsetzung gilt nicht für die Grünstreifen längs des Horstweges und der Heinrich-Mann-Allee.

12. Niederschlagswasser
Niederschlagswasser von Dachflächen ist zur Grundwasserneubildung auf dem Grundstück zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 LBAuO)

Stellplätze, Zufahrten und Wege
Gemäß § 83 Abs. 1 Nr. 4 LBAuO sind Stellplätze sowie deren Zufahrten und Wege in den Baugebieten und der Gemeinbedarfsfläche aus folgenden Materialien herzustellen:

- wasserghedene Decke
- Kies, Splittstein
- Rasengittersteine
- Beton- und Natursteinpflaster mit mind. 1 cm dicken Fugen

Sonstige Materialien und Befestigungsformen können zugelassen werden, wenn sie den festgesetzten in ihrer optischen Wirkung entsprechen. Bei mehr als 5 Stellplätzen ist eine räumliche und abgewinkelte Umpflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Bei mehr als 10 Stellplätzen ist zusätzlich eine gründernde Pflanzung vorzunehmen. Je 5 Stellplätze soll ein mittelgroß- bis großkroniger Laubbau einer standortgerechten Art angepflanzt werden. Alle Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen; bei Abgang von Pflanzen ist Ersatz zu leisten.

2. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter
Gemäß § 83 Abs. 1 Nr. 4 LBAuO sind die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter in Wertstoffcontainern in die Gebäude mit einzubauenden oder mit einer abschirmenden Bepflanzung von mindestens 1,50 m Höhe zu versehen.

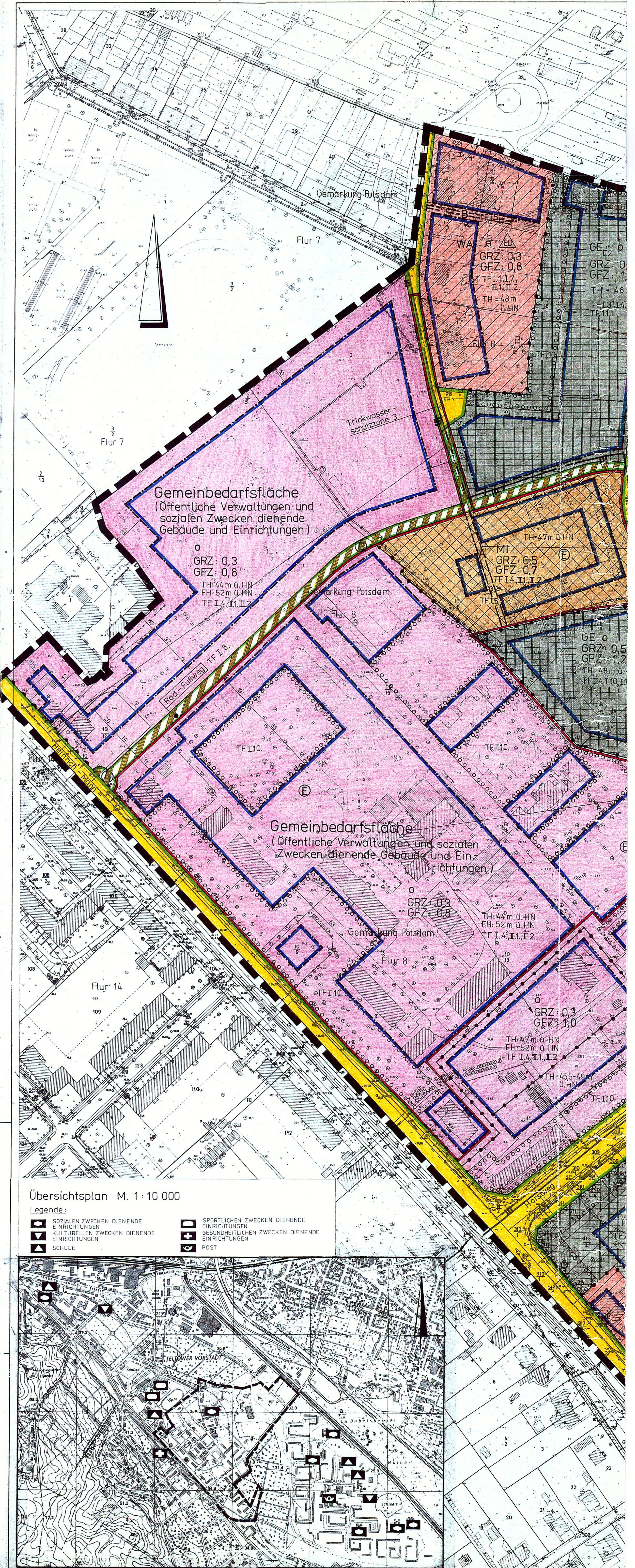
III. Erhaltungsgebiet (§ 172 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

1. Das Erhaltungsgebiet wird wie folgt begrenzt:
Heinrich Mann Allee (nördliche Seite)
Verkehrsfahrten mit besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg zwischen der Heinrich Mann Allee und Planstraße A
die Straße 'Am Nulthwinkel' sowie sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt
Planstraße A (südliche Seite)
anschließendes Gewerbegebiet (nördliche und südwestliche bis südöstliche Seite)
eine jeweils parallel zur historischen Bebauung verlaufende Linie im Südosten bis zur Heinrich Mann Allee (siehe Planzeichnung).
Das Erhaltungsgebiet ist im Bebauungsplan festgesetzt.

2. Erhaltungsgegenstand: Genehmigungsfähigkeit
Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 3 BauGB der Abbruch der Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Erhaltungsgebiet der Genehmigung.

Hinweise

- 1. Es gilt die Baunutzungsverordnung BauNVO 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.
2. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
3. Es wird besonders auf § 9 Abs. 1 der Bauordnung hingewiesen. Hiernach sind nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke zu begrünen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.



Übersichtsplan M. 1:10 000

- Legende:
- SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE EINRICHTUNGEN
- KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE EINRICHTUNGEN
- SCHULE
- SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE EINRICHTUNGEN
- GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE EINRICHTUNGEN
- POST

