



**Textliche Festsetzungen**

**Art der Nutzung**  
 1. Ausschluss von Beherbergungsbetrieben, von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, von Verwaltungen, von Gartenbaubetrieben und von Tankstellen  
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4, Abs. 3, Bauutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

**Maß der Nutzung**  
 2. **Bauflächenbeschränkung**  
 Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen bauliche Anlagen eine Firsthöhe von 11 m über Gehweg nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

**Weitere Arten der Nutzung**  
 3. **Zulässigkeit von Stellplätzen**  
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 + 4 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

**Art und Größe der Lauben, Anzahl der Vereinshäuser, Anteil der Gemeinschaftsflächen**  
 4. In den Privaten Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Gartleraum und Oberdachterrace - 40m² nicht überschreiten. Bei Gemeinschaftsflächen ist pro zusätzlich vollendeter 400m² eine weitere Laube zulässig. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung 'Private Dauerkleingärten' im Einklang steht, ist auf der Fläche GHK zulässig.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit § 3 BldgGlG)

**Grünflächen**  
 5. **Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau**  
 Die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen, sowie sonstigen Erschließungsflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und luftdurchlässig sind wesentlich mit rinde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Pflanzgebiet im Allgemeinen Wohngebiet**  
 6. Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbäumchen oder Obstbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von 14/16 zu pflanzen (vgl. Pflanzliste). Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzuzurechnen.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 7. Die Flächen E1 bis E12 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind insgesamt mit mind. 150 heimischen, standortgerechten Obstbäumen zu bepflanzen (Stammumfang 14/16). Pflanzliste vgl. Pflanzliste. Die Flächen F1 bis F16 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind insgesamt mit mind. 2000 heimischen, standortgerechten Feldgehölzen zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste).  
 Die in den Flächen F1, F2, F5, F8, F11, F13, F14 und F15 vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang mit Bäumen der Art "Quercus robur" (Stiel-Eiche) zu ersetzen.  
 (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 8. Auf den Flächen C und D für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten und in der Form zu erhalten, dass der Charakter einer Streuobstwiese erhalten bleibt. Insgesamt sind mind. 10 Obstbäume mit einem Stammumfang 14/16 zu pflanzen (vgl. Pflanzliste).  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Begrünung von Garagen**  
 9. Die Außenwände von Garagen und vertikale Bauteile von überdachten Stellplätzen (Carports) sind mit rankenden oder selbstbestimmenden Pflanzen zu begrünen (vgl. Pflanzliste). Der Pflanzabstand darf 50cm nicht überschreiten.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**Begrünung von Gemeinschaftsstellplätzen**  
 10. Bei den mit "GS1" gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten oder bei Abgang mit Bäumen der Art "Quercus robur" (Stiel-Eiche) zu ersetzen. Je vier Stellplätze ist ein Baum der Art "Quercus robur" zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzuzurechnen.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

**Sonstige Festsetzungen**  
 11. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Flächen für Private Dauerkleingärten**  
 Die Flächen A1 und A2 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten. Die Flächen B1, B2, B3, B4, B5 und B6 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**Hinweise**  
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74.1 befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.  
 Die für die Öffentlichkeit zugänglichen oder von der Öffentlichkeit genutzten Bereiche sind nach einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen. (§ 56 BbgBO, DIN 19024)

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-23 BauNVO)
- 0,25 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
  - II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
  - Einzelhäuser zulässig (§ 20 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Dauerkleingärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- GS1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Gemarkungsgrenze
- Plangrundlage:  
 Vermessungsbüro M. Sehl, Übersicht Stand 1/97 970004.drf  
 Höhenangaben im Höhenbezugsystem DHHN 92

**STADT POTSDAM**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 74.1**  
**Kleingartenanlage an der Kirschallee**

01. Juli 2000

**Pflanzliste**

Bei Anwendung von textlichen Festsetzungen mit Bindungen für Befpflanzung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

<b>Laubbäume</b>	Acer campestre	Acer pseudoplatanus	Betula pendula	Carpinus betulus	Corylus colurna	Quercus petraea	Quercus robur	Quercus agrifolia	Prunus avium	Prunus sibirica	Prunus spinosa	Salix caprea	Salix viminalis	Tilia cordata	Tilia platyphyllos	Ulmus glabra	Ulmus minor
<b>Blume</b>	Boscos Flaschenbirne	Clayps Liebling	Gelberde Butterbirne	Königsblume von Charming	Madame Verta	Williams Christbirne	Grober Ketzackopf	Gute Graue	Prunus spinosa	Marfanee	Pastorenbirne	Peterbirne	Diele Butterbirne	Schöler	Konferenz	Andenken an den Kongress	Bergamotte
<b>Obstgehölze - Auswahl</b>	Freiherr von Berlepsch	Gehelmat Oldenburg	Gravensteiner	Kämpfel	James Greve	Schöner aus Bockop	Muskatrenette	Goldparäne	Roter Berlepsch	Röhrlicher Behauptel	Kaiser Wilhelm	Krügner Dickstiel					
<b>Pflaumen</b>	Graf Althaus Reneclode	Anatolia	Ferdia	Mitabelle von Nancy	Böhlers Frühzweitsche	Stanley	Cacaca Beate	Cacaca Schöne									

**Verfahrensvermerke**

**Katastervermerk**  
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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 Orthotik ist einwandfrei möglich.

**Aufstellungsbeschluss**  
 Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.05.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 "Amundsenstraße / Kirschallee" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.05.1997 im Amtsblatt Jahrgang 8, Nr. 5 der Landeshauptstadt Potsdam ortsblich bekannt gemacht.

**Anfrage nach den Zielen der Raumordnung**  
 Die Anfrage an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zum 01.07.2000 erfolgt.

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
 Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung hat am 05.05.1999 stattgefunden.

**Trägerbeteiligung**  
 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

**Beschluss zur Herauslösung**  
 Beschluss zur Herauslösung des Bebauungsplans Nr. 74.1 "Kleingartenanlage an der Kirschallee" als eigenständigen Bebauungsplan aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 "Amundsenstraße / Kirschallee" durch die Stadtverordnetenversammlung am 05.04.2000. Der Beschluss wurde am 04.05.2000 im Amtsblatt Jahrgang 11, Nr. 5 der Landeshauptstadt Potsdam ortsblich bekannt gemacht.

**Beschluss zur öffentlichen Auslegung**  
 Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.04.2000 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 74.1 "Kleingartenanlage an der Kirschallee" beschlossen. Der Beschluss wurde am 04.05.2000 im Amtsblatt Jahrgang 11, Nr. 5 der Landeshauptstadt Potsdam ortsblich bekannt gemacht.

**Öffentliche Auslegung**  
 Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 74.1 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 15.05.2000 bis 20.06.2000 stattgefunden.

**Pflanzliste**

**Kirschen**  
 Dönnleins Gelbe Knorpel  
 Hedelfinger Rosenkirsche  
 Kasaria Frühe  
 Böttner'sche Rote Knorpelkirsche  
 Schmalfelder Schwarze  
 Grosse Prinzessin  
 Schneiders Späte Knorpel  
 Kaiser Alexander  
 Winter Rembur

**Stäucher**  
 Roter Hartfingel  
 Haselnus  
 Weißdorn  
 Pfaffenlöcher  
 Faulbaum  
 Gemeiner Liguster  
 Große Schlehe  
 Kreuzdorn  
 Pastorenbirne  
 Wein-Rose  
 Milder Mauerpfeffer  
 Fils-Rose  
 Sal-Weide  
 Schwarzer Holunder  
 Besenholzer  
 Flieder  
 Gemeiner Schneeball

**Koniferen**  
 Wacholder  
 Gemeine Kiefer  
 Gemeine Eibe

**Pflanzen zur Begrünung von Wänden**  
 Kletterpflanzen, selbsthaftend  
 Efeu  
 Wilder Wein 5-blättrig  
 Jungfernnarbe

**Kletterpflanzen, benötigen Rankhilfe**  
 Strahlengriffel  
 Pellenwinde

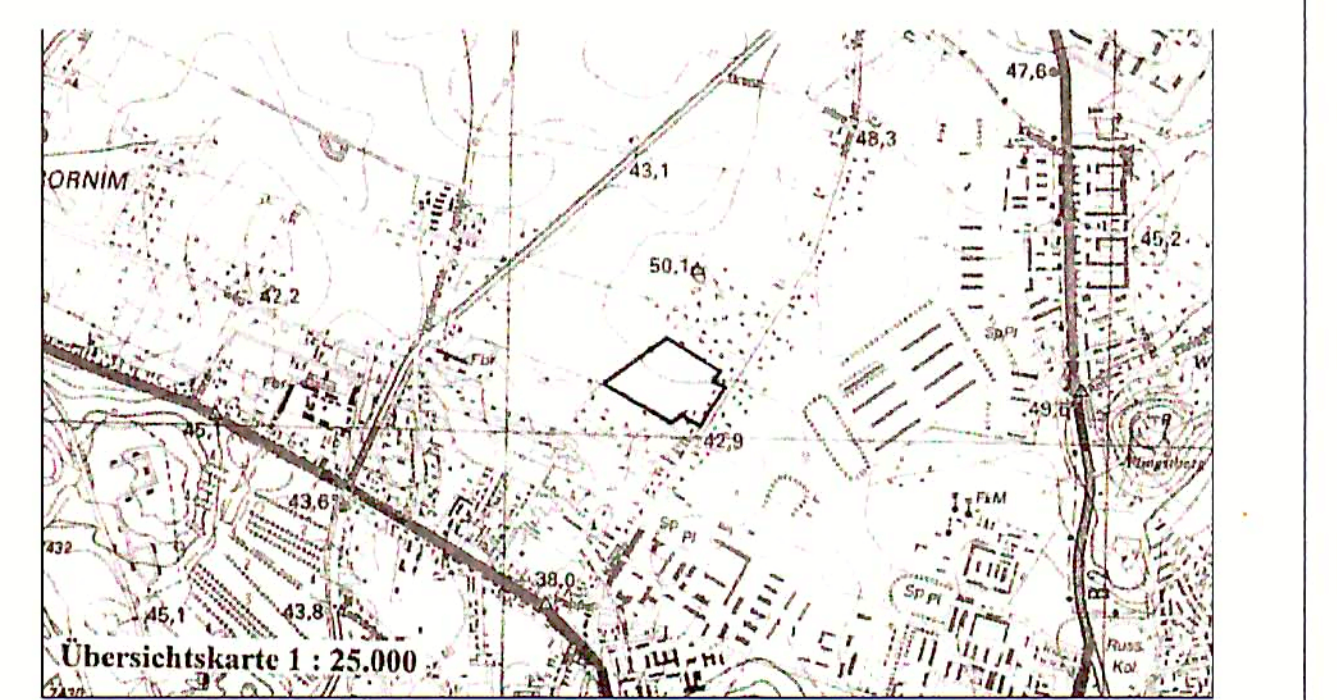
**Pflanzen für Dachbegrünung**  
 Aufrechte Traube  
 Bimmos  
 Hornzahnmoos  
 Sandstachelmoos  
 Dianthus arenarius  
 Heldennelke  
 Schafschwingel  
 Raublattschwingel  
 Rispengras  
 Silbergras  
 Weißer Mauerpfeffer  
 Milder Mauerpfeffer  
 Dachwurz  
 Berganderglöckchen  
 Thymian

**Abwägung**  
 Die Stadtverordnetenversammlung hat die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

**Satzungsbeschluss**  
 Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.10.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

**Genehmigungsverfahren**  
 Das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr hat mit Schreiben vom ... den Bebauungsplan - mit Auflagen und Maßgaben - genehmigt.

**Bekanntmachung**  
 Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 11.07.2000 im Amtsblatt Nr. 5, der Landeshauptstadt Potsdam ortsblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsbehelfen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Eröffnung von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten.



**M 1 : 1.000**

10 m 50 m 100 m

**LANGE + GRIGOLEIT**  
 Landschaftsarchitektur - Umweltplanung  
 Kolwitzstr. 66, 10435 Berlin  
 T (030) 44 02 49 40 F (030) 44 34 07 67

**Entwicklungsträger**  
 Bornstedter Feld