

## 11. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

1. Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für sportliche Zwecke.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 2. Mindestgröße von Baugrundstücken

Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 1.800 m<sup>2</sup>.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

### 3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

### 4. Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden

Es sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

### 5. Grünfestsetzungen

5.1 Die privaten Grünflächen mit Ausnahme der Flächen für Anpflanzungen sind als offene Wiesen anzulegen und von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Bestehender Gehölzaufwuchs, der unter die Erhaltungsbestimmungen der Baumschutzverordnung Potsdam fällt, ist zu erhalten. Robinien, Spätblühende Traubenkirschen und Eschenahorne sind von dem Erhaltungsgebot ausgenommen.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.2 Die Bereiche 1a der Flächen zum Anpflanzen sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> gruppenweise mit 2 Heistern von Bäumen 1. Größenordnung der Pflanzliste zu bepflanzen. Die in der Pflanzliste bezeichneten Sträucher und Bäume 2. Größenordnung können ergänzend gepflanzt werden. Die Bereiche 2a der Flächen zum Anpflanzen sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> gruppenweise mit 2 Heistern von Bäumen 2. Größenordnung der Pflanzliste zu bepflanzen. Die in der Pflanzliste 3 bezeichneten Sträucher können ergänzend gepflanzt werden. Bereits vorhandene Bäume können auf diese Festsetzung angerechnet werden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)*

5.3 Die Bereiche 1b der Flächen zum Anpflanzen sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> gruppenweise mit 2 Heistern von Bäumen 1. Größenordnung der Pflanzliste zu bepflanzen. Die in der Pflanzliste bezeichneten Sträucher und Bäume 2. Größenordnung können ergänzend gepflanzt werden. Die Bereiche 2b der Flächen zum Anpflanzen sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> gruppenweise mit 2 Heistern von Bäumen 2. Größenordnung der Pflanzliste zu bepflanzen. Die in der Pflanzliste 3 bezeichneten Sträucher können ergänzend gepflanzt werden. Bereits vorhandene Bäume können auf diese Festsetzung angerechnet werden. In den Bereichen 1b und 2b sind Überfahrten zur Erschließung der Grundstücke zulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)*

5.4 Die Fläche A ist zu einem Sandtrockenrasen zu entwickeln, mit Ausnahme der Fläche auf der bereits ein Sandtrockenrasen ausgeprägt ist.

*(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 20 BauGB)*

5.5 Die Reinen Wohngebiete sind je Grundstück mit nicht mehr als einem Baum 1. Größenordnung und mit nicht mehr als vier Bäumen 2. Größenordnung zu bepflanzen. Für die Anlage regelmäßig geschnittener Hecken sowie für Flächen für Anpflanzungen verwendete Bäume werden auf diese Festsetzung nicht angerechnet.

*(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)*

## **6. Geh- und Fahrrechte**

6.1 Von der Linie AB zur Linie CD und von der Linie CD zur Linie EF ist eine Fläche in einer Breite von 3 m mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

*(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 21 BauGB)*

6.2 Die Fläche F ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Anlieger der Villa Jacobs zu belasten.

*(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 21 BauGB)*

## **7. Gestaltungsvorschriften**

### **Dächer**

7.1 Die Dächer sind mit einer Dachneigung von maximal 25° auszubilden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)*

7.2 Für die Eindeckung von Dachflächen sind Schiefer, anthrazitfarbene Zinkbleche mit Stehpfalzen, anthrazitfarbene verzinkte Materialien und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)*

7.3 Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)*

7.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dies gilt nicht für Schornsteine und darin integrierte technische Anlagen sowie nicht glänzende Solaranlagen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)*

### **Fassade**

7.5 Außenwandflächen aus Glatt- und Kratzputz sowie Holzverkleidungen sind zulässig.

Für Außenwandflächen sind ausnahmsweise Sichtmauerwerke und Naturstein zulässig. Sockelzonen können ausnahmsweise in anderen Materialien ausgeführt werden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)*

7.6 Außenwandflächen mit glänzender Oberfläche sind unzulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)*

7.7 Außenwandflächen müssen einen Farbton als Leitfarbe aufweisen. Als Leitfarben sind nur zulässig:

- Farben aus dem Farbbereich von Grün und Gelbrot (G10\*Y20R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 20 % und höchstens 70 % und einem Buntanteil von mindestens 2 % und höchstens 10 %,
- Farben aus dem Farbbereich von Gelbrot (Y30R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 30 % und höchstens 70 % und einem Buntanteil von mindestens 2 % und höchstens 10 %,
- Farben aus dem Farbbereich Gelbrot (Y40R\*Y50R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 30 % und höchstens 70 % und einem Buntanteil von mindestens 2 % und höchstens 5 %,
- Rein grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 25 % und höchstens 70 %.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)*

### **Fassadenöffnungen**

7.8 Türen, Fensterrahmen und Tore dürfen nur Farben mit mindestens 10 (15) % Schwarzanteil aufweisen.

- Alle Farben gemäß NCS mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 85 % und einem Buntanteil von höchstens 5 %.
- Farben aus dem Farbbereich Grüngelb und Gelbrot (G80Y\*Y70R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 30 % und einem Buntanteil von mindestens 5 % und höchstens 15 %,
- Farben aus dem Farbbereich Grüngelb und Gelbrot (G80Y\*Y70R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 31 % und höchstens 50 % und einem Buntanteil von mindestens 5 % und höchstens 50 %,
- Farben aus dem Farbbereich Grüngelb und Gelbrot (G80Y\*Y70R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 51 % und höchstens 80 % und einem Buntanteil von mindestens 5 % und höchstens 30 %,
- Rein grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 50 % und höchstens 85 %.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)*

### Einfriedungen

7.9 Einfriedungen sind nur als durchsehbare Draht- und Metallzäune ohne Schmuckelemente sowie als Hecken zulässig. Gartentore und Gartentüren sind durchsehbar und aus Metall zu erstellen. Die Sockel der Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,2 m nicht überschreiten. Die Pfosten der Einfriedung sind nur in Metall zulässig.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

7.10 Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,4 m zulässig. Ausnahmsweise sind durchsehbare Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig, wenn diese aus Gründen der Tierhaltung erforderlich sind.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

7.11 Als Farben für Einfriedungen, Gartentore und Gartentüren sind nur zulässig:

- Farben aus dem Farbbereich Blaugrün und Grüngelb (B30G\*G70Y) mit einem Schwarzanteil von mindestens 70 % und einem Buntanteil von höchstens 20 %,
- Rein grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 75 %.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

7.12 Für die zwischen den Linien AB und CD sowie CD und EF zu erstellenden Wege sind Einfriedungen unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

### Pflanzliste 1

#### Bäume erster Ordnung

Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Ulmus glabra	Bergulme
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sand-Birke

### Pflanzliste 2

#### Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere

### Pflanzliste 3

#### Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i> s.l.	Roter Hartriegel
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn, Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster</i> agg.	Wild-Birne
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa inodora</i>	Geruchlose Rose
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Artengruppe Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball