

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### 1. Art der Nutzung

1.1 Innerhalb der Flächen für bauliche Anlagen Teilfläche 1, 3 und 5 ist mit Ausnahme der in den textlichen Festsetzungen Nr. 1.4 und 1.5 genannten Nutzungen ausschließlich die Errichtung von Wohn- und Unterkunftsgebäuden für Studenten und Senioren zulässig.

1.2 Innerhalb der Fläche für bauliche Anlagen Teilfläche 2 ist mit Ausnahme der in den textlichen Festsetzungen Nr. 1.4 und 1.5 genannten Nutzungen ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden für Senioren sowie von Senioren- und Pflegeheimen zulässig.

1.3 Innerhalb der Fläche für bauliche Anlagen Teilfläche 4 ist mit Ausnahme der in den textlichen Festsetzungen Nr. 1.4 und 1.5 genannten Nutzungen die Errichtung von Wohngebäuden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.

1.4 In den Flächen für bauliche Anlagen (Teilfläche 1 bis Teilfläche 5) sind Läden ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden (z.Bsp. Kioske, Brotläden) sind.

1.5 Innerhalb der Flächen für bauliche Anlagen (Teilfläche 1 bis Teilfläche 5) sind Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO allgemein zulässig.

### 2. Maß der Nutzung

2.1 In der Teilfläche 5 darf bei Gebäuden mit maximal 3 zulässigen Vollgeschossen das 3. Vollgeschoss höchstens 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen.

2.2 In der Teilfläche 5 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal 1 zulässigem Vollgeschoss Gebäude mit einer Oberkante von maximal 39,50 m über NHN zulässig.

2.3 In der Teilfläche 5 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal 2 zulässigen Vollgeschossen Gebäude mit einer Oberkante von maximal 41,60 m über NHN zulässig.

2.4 In der Teilfläche 5 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal 3 zulässigen Vollgeschossen Gebäude mit einer Oberkante von maximal 44,60 m über NHN zulässig.

2.5 Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen sind bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 70 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 38,80 m über NHN zulässig.

### 3. Bauweise

3.1 In den Teilflächen 1 und 2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand. Baukörper dürfen eine Länge von 80 m nicht überschreiten.

### 4. Grünfestsetzungen

4.1 Die private Grünfläche Ersatzhabitat für Zauneidechsen ist als Lebensraum für Zauneidechsen herzurichten und zu unterhalten. Die Errichtung von Zäunen und Einfriedungen ist ausnahmsweise zulässig.

4.2 Die privaten Grünflächen "naturnahe Wiese" sind zu entsiegeln und so zu begrünen, dass eine naturnahe Wiese entsteht. Innerhalb der privaten Grünflächen "naturnahe Wiese" ist die Versickerung und Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser von den Dachflächen der angrenzenden Flächen für bauliche Anlagen auf einer Fläche von insgesamt maximal 2.500 m<sup>2</sup> zulässig.

4.3 Die Einfriedung der privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Hausgärten" und "Spielplatz" sowie der Zweckbestimmung "Ersatzhabitat für Zauneidechsen" ist ausschließlich mit Drahtzäunen zulässig.

4.4 Eine Einfriedung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Wiese" ist unzulässig.

4.5 Innerhalb der Planstraße A sind zur Gliederung des Straßenraumes mindestens 22 standortgerechte Straßenbäume zu pflanzen und zu erhalten.

4.6 Innerhalb der Planstraße B sind zur Gliederung des Straßenraumes mindestens 14 standortgerechte Straßenbäume zu pflanzen und zu erhalten.

4.7 Innerhalb der Teilflächen 1, 3 und 4 ist pro angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbau zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen.

4.8 Innerhalb der privaten Grünfläche "Straßenbegleitgrün" G1 sind mindestens 2 Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen.

4.9 Innerhalb der privaten Grünfläche "Straßenbegleitgrün" G2 sind mindestens 6 Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen.

### 5. Immissionsschutzfestsetzungen

5.1 In der Teilfläche 1 müssen innerhalb der überbaubaren Fläche A an den zur Kaiser-Friedrich-Straße ausgerichteten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w, res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen. Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung, wie z.B. das Errichten von schallabschirmenden Gebäuden, sind zulässig.

5.2 In den Teilflächen 2 und 3 müssen innerhalb der überbaubaren Flächen B, C und D an den zur Kaiser-Friedrich-Straße ausgerichteten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w, res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen. Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung, wie z.B. das Errichten von schallabschirmenden Gebäuden, sind zulässig.

5.3 In den Teilflächen 2 und 3 müssen innerhalb der überbaubaren Flächen E und F an den zur Kaiser-Friedrich-Straße ausgerichteten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w, res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB aufweisen.

### 6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" und "Fußweg" ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

6.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a-b, c-d-e-f sowie zwischen den Punkten g-h-k ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

6.3 Innerhalb der Flächen für bauliche Anlagen sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

7.1 Die Dächer von Gebäuden gemäß textlicher Festsetzung 1.1 bis 1.3 sind als Flachdächer auszubilden.

7.2 Die Dächer von Nebenanlagen gemäß textlicher Festsetzung 1.5 sind als Flachdächer oder als Pultdächer auszubilden.

7.3 Für die Dacheindeckung einschließlich Dachaufbauten, Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausschließlich matte, anthrazitfarbene Materialien zulässig. Spiegelfläche, glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

7.4 In den Flächen für bauliche Anlagen (Teilfläche 1 bis Teilfläche 5) sind die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden mit Putz bis mittlerer Körnung auszubilden. Grobe, stark strukturierte und gemusterte Putzarten sind nicht zulässig.

7.5 In den Flächen für bauliche Anlagen (Teilfläche 1 bis Teilfläche 5) sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden Materialien, poliertem Naturstein, Fliesen, Kunststoff oder Faserzement nicht zulässig.

7.6 Balkone sind mit geschlossenen Brüstungen auszuführen. Gitterbrüstungen sind nicht zulässig.

7.7 Abgrabungen vor Gebäudekanten sind nicht zulässig.

## Teil A: Planzeichnung



### ZEICHENERKLÄRUNG

#### ALLGEMEIN

...	...	...	...
-----	-----	-----	-----

#### GRÜNDECKSTELLUNG

...	...	...	...
-----	-----	-----	-----

#### MAßE UND DARLEHN

...	...	...	...
-----	-----	-----	-----

#### SCHUTZRECHT

...	...	...	...
-----	-----	-----	-----

#### Sonstige Planzeichen

...	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
...	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
...	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### Maß der baulichen Nutzung

0,45	Grundflächenzahl als Höchstmaß
1,3	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK	Höhe der baulichen Anlagen über NHN als Höchstmaß

#### Bauweise, Baugrenzen

...	Baugrenze
...	offene Bauweise
...	abweichende Bauweise

#### Nachrichtliche Übernahmen

...	Denkmalbereich
...	Bodendenkmal
...	Trinkwasserschutzgebiet
...	Landschaftsschutzgebiet
...	Ferngasleitung (unterirdisch)

Maßstab 1 : 1.000

10 20 30

N

### Nachrichtliche Übernahmen

Teile des Geltungsbereichs (Teile der privaten Grünflächen sowie der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) sind Bestandteil des Denkmalbereichs "Berlin-Potsdamer-Kulturlandschaft" (eingetragen in die Liste des Kulturerbes der Welt der UNESCO)

Innerhalb des Plangebietes ist ein Bodendenkmal im Sinne des BbgDschG vom 24. Mai 2004 registriert: 2204 Potsdam-Eiche 4 Siedlung Eisenzeit, Grabfelder Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit, Grabfelder Bronzezeit.

Teile des Geltungsbereichs liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet".

Der Geltungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Wildpark

### Hinweise

Das Bodendenkmal steht nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1 bis 3 und § 7 Abs. 1 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) unter Schutz und ist gemäß § 7 BbgDschG zu erhalten.

Für Teile des Geltungsbereichs gilt die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam - Teilbereich Bornim - Grube - Eiche.

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 Bauteile).

Anlage eines "Ökokontos": Die privaten Grünflächen "naturnahe Wiese" können als Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich Eingriffen an anderer Stelle zugeordnet werden. In Abhängigkeit zu den ökologischen Wertigkeiten im Eingriffsgebiet ist bei der Zuordnung ein geeigneter Verteilungsaltsab gemäß § 135b BauGB festzulegen.

### Verfahrensvermerke

1. KATASTERVERMERK  
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 08/2012 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.  
(Ort), den *Falkenberg, 14.10.2013*

2. AUSFERTIGUNG  
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am *14.09.2013* die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Potsdam, den *16.11.13*

3. BEKANNTMACHUNG  
Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am *26.11.2013* im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. *50/2013* öffentlich 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Potsdam, den *19.11.13*

Hersteller der Planunterlagen  
*[Signature]*  
Oberbürgermeister

# Landeshauptstadt Potsdam

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32

### "Ehemalige Kaserne Eiche"

#### Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- Fläche für bauliche Anlagen
- Fläche für Versorgungsanlagen "Abwasserbehandlungsanlage"
- private Grünfläche mit Zweckbestimmung
- Privatstraßen
- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maß der baulichen Nutzung

- 0,45 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 1,3 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK Höhe der baulichen Anlagen über NHN als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze
- offene Bauweise
- abweichende Bauweise

Nachrichtliche Übernahmen

- Denkmalbereich
- Bodendenkmal
- Trinkwasserschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Ferngasleitung (unterirdisch)

Übersichtsplan (M 1: 20.000) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 "Ehemalige Kaserne Eiche"

Stand: Juni 2013

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung