

Verfahrensvermerke

1. KATASTERVERMERK
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 1.6.2018 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der planungsrelevanten Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den 14.11.18



2. AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 08.05.19 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 12 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Potsdam, den 12.11.19



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 2.11.19 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 11/2019, öffentlich bekanntgemacht 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 12.12.19



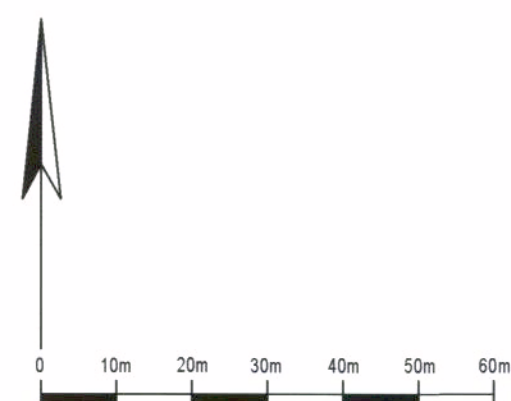
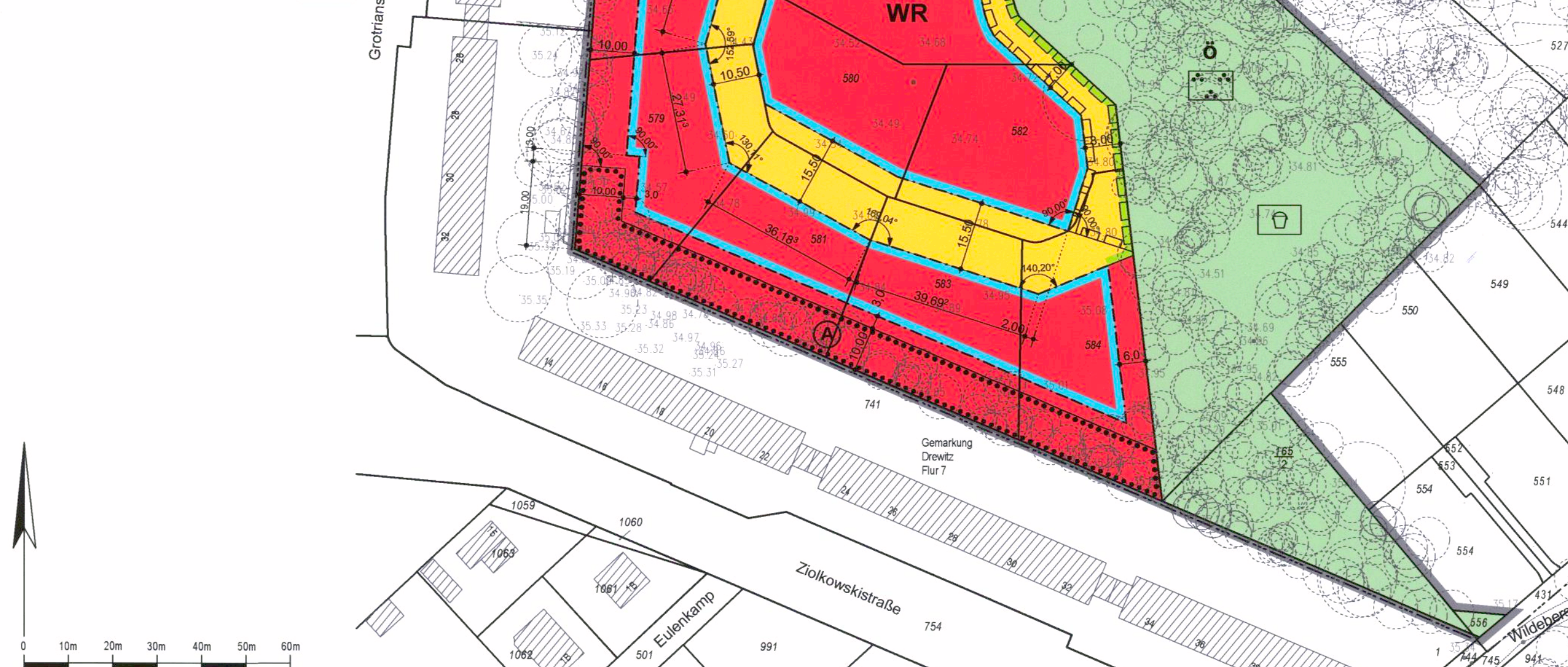
Teil A Planzeichnung

Maßstab 1:1000 (im Original)

Nachrichtliche Übernahmen:

- Kommunale Satzungen
- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 07. März 2012;
- Kinderspielfeldsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23. Juni 2006;
- Potsdamer Baumschutzverordnung (PbaumSchVO) vom 11. Februar 2003;
- Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Am Stern - Drewitz“ vom 27. Februar 2006;
- Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung (Fernwärmesatzung) der Landeshauptstadt Potsdam vom 21. Dezember 1998.

WR
GR 3.300 m²
GF 11.500 m²
IV
E



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33
"Waldpark Großbeerenstraße"

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GR 3.300 m² Grundfläche als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
GF 11.500 m² Geschossfläche als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
private Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünflächen
öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:
Parkanlage
Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
Maßnahmen gemäß der gründerischen Textfestsetzung 1

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Maßangaben zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in m
Maßangaben (informell)
Winkelbemessung zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in Grad
mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Planunterlagen
vorhandene Gebäude mit Hausnummer
vorhandene Wege
befestigte Flächen
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Flurgrenze
Flurnummer
Einzelbaum (Bestand)
Nordpfeil
Geländehöhe im Bestand (DHHN 92)

Teil B Textliche Festsetzungen

STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN

- Baugebiet WR**
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Auf den Teilflächen des Reinen Wohngebietes WR sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.
- 2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
2.1 Alle Stellplätze für die gemäß Textfestsetzung Nr. 1 im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhaben sind innerhalb der festgesetzten privaten Straßenverkehrsflächen nachzuweisen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn es sich um Stellplätze für Fahrzeuge von Personen mit Behinderungen handelt. Diese dürfen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes WR errichtet werden.
2.2 Tiefgaragen, oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind unzulässig.
2.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im Kronenbereich vorhandener Bäume unzulässig.
- 3 Niederschlagsentwässerung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)
Bäume
Das gesamte von den Dachflächen sowie auf den versiegelten und teilversiegelten Verkehrsflächen und Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Versickerung zu bringen. Jegliche Einleitung in die Kanalisation ist unzulässig.
- Öffentliche Grünfläche**
- 4 Spielplatz innerhalb der öffentlichen Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Auf der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung: Park) ist ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren anzulegen. Die Mindestgröße der für das Vorhaben, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet, anzulegenden Nettopfeilfläche ist auf der Grundlage der Kinderspielfeldsatzung der Landeshauptstadt Potsdam zu ermitteln.

GRÜNDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Baugebiet WR**
- 1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Auf der in der Planzeichnung mit A gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und eine Baumdichte von mindestens 3 Bäumen pro 100 m² sicherzustellen. Bei Abgang von Bäumen sind hochstammige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 1 empfohlen.
- 2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Im Baugebiet WR ist je 200 m² angefangene, nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, gebüschreicher Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 1 empfohlen.

Private Straßenverkehrsflächen

- 3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen sind mindestens 20 kleinkronige hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Gehölzarten der Pflanzenliste 2 empfohlen.
- Stellplätze und Nebenanlagen**
- 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Wege und Stellplätze sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mildernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Pflanzenliste 1

- Bäume**
- | | |
|--------------|------------------|
| Sand-Birke | Betula pendula |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Wald-Kiefer | Pinus sylvestris |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Winter-Linde | Tilia cordata |

Sträucher und bodendeckende Gehölze

- | | |
|-------------------------|-------------------------------|
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Hesseltulpe | Corylus avellana |
| Pflafröhlichen | Eucrymyrus europaeus |
| Efeu | Hedera helix (Unterpflanzung) |
| Johanniskraut | Lonicera caprifolium |
| Waldgelbholz | Lonicera periclymenum |
| Holz-Äpfel | Malus silvestris |
| Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Berg-Johannisbeere | Ribes alpinum |
| Rote Johannisbeere | Ribes rubrum |
| Feld-Rose | Rosa arvensis |
| Hundrose | Rosa canina |
| Zimt-Rose | Rosa majalis |
| Äpfel-Rose | Rosa rugosa |
| Kratzbeere | Rubus caesius |
| Echte Brombeere | Rubus fruticosus |
| Himbeere | Rubus idaeus |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Trauben-Holunder | Sambucus racemosa |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |

Pflanzenliste 2

- Auswahl geeigneter Bäume für die Pflanzung im Bereich von Stellplätzen und Verkehrsflächen**
- | | |
|---------------------------|--------------------------------|
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Rothorn | Crataegus laevigata |
| Apfelfeld | Crataegus laevigata 'Carnaria' |
| Echte Mehlbeere | Sorbus aria |
| Schwedische Mehlbeere | Sorbus intermedia |
| Kleinkronige Winter-Linde | Tilia cordata 'Rancho' |

Artenschutzhinweis (BNatSchG):

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesartenschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vogel, Fledermaus) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung von Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Hinweis zum Immissionsschutz:

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien, insbesondere die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzelementen“ können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage, eingesehen werden.

Vermessungsgrundlage:

Katasterbestand: 06.08.2018
Stand der Topografie: Februar 2018, ergänzt im Bereich der geplanten Bau- und Verkehrsflächen im Juni 2018
Lageystem: ETRS 89
Höhenystem: DHHN 2016
angefertigt von:
Dipl.-Ing. Gerhard Derksen Dipl.-Ing. Christoph König
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Benzstraße 7b
14482 Potsdam

Örtlicher Geltungsbereich:

Gemeinde Potsdam, Gemarkung Drewitz
Flur 6:
Flurstücke 165/2, 522, 556 und 573 bis 584

