



Planzeichenerklärung

- #### I. ERWEITERTES SATZUNGSBEBIET
- Grenze des erweiterten Satzungsgebietes § 7 Abs. 1 Satz 3 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes § 7 Abs. 1 Satz 3

II. VORHABEN- UND ERSCHELÜNGSPLAN

- ##### 1. Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet § 11 BauVO
 - SO Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 3 BauVO
- ##### 2. Maß der baulichen Nutzung
- GR Grundfläche (als Mindest- und Höchstmaß) § 11 BauVO
 - GF Geschossfläche (als Mindest- und Höchstmaß) § 10 BauVO
 - III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) § 10 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - OK Oberkante baulicher Anlagen in m § 10 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- ##### 3. Überbaubare Grundstücksflächen
- Baugruze § 10 Abs. 2 BauVO
- ##### 4. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche § 10 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, siehe Planzeichnung § 10 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungsfläche § 6.2 BauVO
 - Tiefgarage § 10 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
 - Ein- und Ausfahrtsbereich § 6.2 BauVO
- ##### 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 10 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 10 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - zu pflanzende Bäume § 10 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
 - zu erhaltende Bäume § 10 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
 - zu pflanzende Sträucher § 10 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - zu erhaltende Sträucher § 10 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - zu pflanzende Gehölze § 10 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
 - zu erhaltende Gehölze § 10 Abs. 1 Nr. 27 BauGB
 - zu pflanzende Stauden § 10 Abs. 1 Nr. 28 BauGB
 - zu erhaltende Stauden § 10 Abs. 1 Nr. 29 BauGB
- ##### 6. Sonstige Planzeichen
- Mt Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 10 Abs. 1 Nr. 31 BauGB
 - Mt Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche § 10 Abs. 1 Nr. 32 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Satzungsgebietes § 10 Abs. 1 Nr. 33 BauGB
 - Linienart und -maße § 10 Abs. 1 Nr. 34 BauGB
 - TGA Anzeigepunkt für Schallschutzerkennung § 10 Abs. 1 Nr. 35 BauGB
 - Anzeigepunkt für Trinkwasser, Gas, Strom und Telefon § 10 Abs. 1 Nr. 36 BauGB
 - Hauptversorgungsleitung (unterirdisch) § 10 Abs. 1 Nr. 37 BauGB
 - zu verlegende Trasse § 10 Abs. 1 Nr. 38 BauGB
 - Flächen für Versorgungsanlagen - Elektro § 10 Abs. 1 Nr. 39 BauGB
 - Lufthöhe § 11 BauVO

III. GRUNDSTÜCKSPHÄNEN AUßERHALB DES VORHABEN- UND ERSCHELÜNGSPLANES, DIE GEM. § 7 ABS. 1 SATZ 3 BAUGB MAßNAHMEN IN DIE SATZUNG EINBEZOGEN SIND

- ##### 1. Verkehrsflächen
- öffentliche Straßenverkehrsfläche § 10 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 10 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungsfläche § 6.2 BauVO
- ##### 2. Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Satzungsgebietes § 10 Abs. 1 Nr. 33 BauGB
 - Flächen § 10 Abs. 1 Nr. 34 BauGB
 - Anzeigepunkt für Schallschutzerkennung § 10 Abs. 1 Nr. 35 BauGB
 - Anzeigepunkt für Trinkwasser, Gas, Strom und Telefon § 10 Abs. 1 Nr. 36 BauGB

- ##### Pflanzenlisten
- Pflanzenliste 1 (Straucharten)**
 Cornus sanguinea (Roter Hortenzee), Cornus mas (Cornelienrose), Prunella domestica (Schwarze Holunder), etc.
- Pflanzenliste 2 (Straucharten)**
 Cornus mas (Cornelienrose), Cornus sanguinea (Roter Hortenzee), Prunella domestica (Schwarze Holunder), etc.
- Pflanzenliste 3 (Bäume)**
 Alnus glabra (Schwarzalpe), Fraxinus pennsylvanica (Grüne Hainbuche), Salix alba (Silberweide), etc.
- Pflanzenliste 4 (Bäume)**
 Acer pennsylvanicum (Rote Ahorn), Acer platanoides (Platan), Prunus padus (Auen-Weidenblume), etc.
- Pflanzenliste 5 (Streuholzarten)**
 Salix repens (Schilf), Populus alba (Weißer Pappel), Betula pendula (Hängebirke), etc.

Textliche Festsetzungen

zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 'Zeppelinstraße/Kastanienallee'.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll ein durch unterschiedliche Nutzungen geprägtes, der jeweiligen räumlichen Situation angepasstes, städtebauliches Ensemble errichtet werden.

Im Kreuzungsbereich Zeppelinstraße / Kastanienallee (SO 2) enthält ein 'Seniorenpflegeheim/Alten-Wohnheim', ergänzt wird diese Einrichtung durch Flächen für Dienstleistungseinrichtungen und Büros. In Wassermähe wird ein Café / Restaurant errichtet.

Entlang der Zeppelinstraße (SO 1) werden ein SB-Warenhaus und Büros entstehen, die auch als räumliche Belohnung der dahinterliegenden zu erschließenden Wohnzone dienen.

Der südöstliche, direkt an der Havel gelegene Planbereich dient dem Wohnen. Es sind kleine Mehrfamilienhäuser, mit dem Wasser orientierten Grundrissen vorgesehen.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet SO 1 (§ 11 BauVO)

Das Sondergebiet SO 1 (EINZELHANDEL/DIENSTLEISTUNG) dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungseinrichtungen.

Zulässig sind:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe (SB-Warenhäuser) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 4.000 qm, davon max. 2.400 qm im Lebensmittelbereich,
- die mit dem Einzelhandel in Verbindung stehenden Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Dienstleistungseinrichtungen und Büros,
- Dienstleistungseinrichtungen und Büros.

1.2 Sondergebiet SO 2 (§ 11 BauVO)

Das Sondergebiet SO 2 (DIENSTLEISTUNG) dient der Unterbringung von Dienstleistungseinrichtungen.

Zulässig sind:

- Seniorenpflegeheim / Alten-Wohnheim,
- Dienstleistungseinrichtungen und Büros,
- die mit den Dienstleistungsbetrieben in Verbindung stehenden Büro- und Verwaltungseinrichtungen,
- Schank- und Speisewirtschaften.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird als höchstzulässige Gebäudehöhe über der festgesetzten Bezugshöhe wie folgt festgesetzt:

SO 1	SO 2 (V)	WA 1	WA 2
Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in m	11,5- 13,5- 15,75- 14,0- 10,8- 10,0-	11,5- 13,5- 15,75- 14,0- 10,8- 10,0-	11,5- 13,5- 15,75- 14,0- 10,8- 10,0-

2.2 Die Bezugshöhe für das Vorhabengebiet wird auf 31,50 m öHN festgesetzt (öHN = DHN 92-0,148 m).

2.3 Die in 2.1 festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe darf im Sondergebiet SO 1 ausnahmsweise durch technische Auflagen wie Schornsteine, Lüftungsgreife und Aufzugsgehäuse um bis zu 2 m überschritten werden, wenn sie nicht straßenseitig angeordnet sind.

2.4 Die in 2.1 festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe darf im Sondergebiet SO 2 um bis zu 3,8 m durch ein Stufengeschoss überschritten werden, wenn das Stufengeschoss die Fassade des darunter liegenden Geschosses zurücktritt. Außerdem darf die max. zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise durch technische Auflagen wie Schornsteine, Lüftungsgreife und Aufzugsgehäuse um bis zu 2 m überschritten werden, wenn sie nicht straßenseitig angeordnet sind.

2.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden, das sich durch Material- bzw. Farbwechsel zum Hauptkörper an allen 4 Seiten und durch Rückstufungen von mind. 2 m auf 40% der darunter liegenden Geschosse über die Havel hin unterscheidet.

2.6 Innerhalb der Fläche DEF20 ist das 1. Vollgeschoss als Luftgeschoss auszubilden. Die Lichte Höhe muss 3,5 m bis 4,5 m betragen.

2.7 Im SO 1 bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen der Stellplätze, Garagen und Zufahrtrampen unberücksichtigt (§ 21 a (1) BauVO).

2.8 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben die Anlagen im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 1 BauVO unberücksichtigt.

2.9 In den WA 1 und in SO 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Terrassen und Pergolen zulässig (§ 23 (5) BauVO).

3. STELLPLÄTZE (§ 9 (1) Nr. 4 und (2) BauGB i. V.m. § 12 (5) BauVO)

3.1 Im SO 1 sind Stellplätze nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig.

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tiefgaragen zulässig, sofern sie höchst der Substrukturbasis für die Befestigung nicht mehr als 1,30 m über die in § 12 festgesetzte Bezugshöhe hinausragen. Außenliegende Tiefgaragen sind in das Gelände so einzubinden, dass Umkehrungen nicht erforderlich werden. Diese Verpflichtung gilt nicht für Zugänge, Zufahrtrampen und Außenfläche mit Befestigung. Außenliegende sind im Allgemeinen Wohngebiet, oberhalb der nordwestlichen Begrenzungen des WA 2, innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, bis zu 45 Stellplätze oberhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Verfahrensvermerke

- Kostenvermerk: Die vorliegende Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Die Umrisse der Grundstücksgrenzen sind nach dem Kataster gezeichnet. Die Übertragung der neu ermittelten Grenzen in die Planzeichnung ist vorzuziehen.
- Aufstellungsbeschluss: Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung vom 27. April 2006 die Aufhebung des Verfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 'Zeppelinstraße/Kastanienallee' beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 BauGB am 16. Dezember 1997 im Amtblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12, 97 veröffentlicht.
- Beschluss zur Änderung / Ergänzung / Herstellung des Bürgerhaushalts: Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 10. Oktober 2006 die Änderung / Ergänzung / Herstellung des Bürgerhaushalts beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 7 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 16. Dezember 1997 im Amtblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12, 97 veröffentlicht.
- Auftrag an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 26 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erlegt.
- Tätigkeitsauftrag: Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 7 Abs. 4 BauGB am 16. Dezember 1997 im Amtblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12, 97 benannt.
- Öffentliche Auslegung: Die öffentliche Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde gemäß § 7 Abs. 3 BauGB am 16. Dezember 1997 im Amtblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12, 97 veröffentlicht.
- Öffentliche Auslegung: Die öffentliche Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde gemäß § 7 Abs. 3 BauGB am 16. Dezember 1997 im Amtblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12, 97 veröffentlicht.
- Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung: Die erneute öffentliche Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde gemäß § 7 Abs. 3 BauGB am 16. Dezember 1997 im Amtblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12, 97 veröffentlicht.
- Erneute öffentliche Auslegung: Die erneute öffentliche Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde gemäß § 7 Abs. 3 BauGB am 16. Dezember 1997 im Amtblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12, 97 veröffentlicht.
- Satzungsbeschluss: Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 27. April 2006 die Abwägung der vorgeschlagenen Belangen und Anweisungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und den 16. 'Zeppelinstraße/Kastanienallee' beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 BauGB am 16. Dezember 1997 im Amtblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12, 97 veröffentlicht.
- Gemeinwohlervermerk: Das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr hat mit Schreiben vom 16. Oktober 2006 die Vorhaben- und Erschließungspläne in der Ausführung gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genehmigt.

Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 'Zeppelinstraße / Kastanienallee'

- Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 'Zeppelinstraße/Kastanienallee'.
- Aufgrund des § 7 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 466) wird nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom und mit Genehmigung der hiesigen Verwaltungsbehörde die folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 'Zeppelinstraße/Kastanienallee' erlassen.
- Übersichtsplan M 1 : 10.000
- Verfahrensvermerke (Fortsetzung)**
- Bekanntmachung: Die Bekanntmachung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde gemäß § 7 Abs. 3 BauGB am 16. Dezember 1997 im Amtblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12, 97 veröffentlicht.
 - Bekanntmachung: Die Bekanntmachung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde gemäß § 7 Abs. 3 BauGB am 16. Dezember 1997 im Amtblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12, 97 veröffentlicht.
 - Bekanntmachung: Die Bekanntmachung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde gemäß § 7 Abs. 3 BauGB am 16. Dezember 1997 im Amtblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12, 97 veröffentlicht.
 - Bekanntmachung: Die Bekanntmachung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde gemäß § 7 Abs. 3 BauGB am 16. Dezember 1997 im Amtblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12, 97 veröffentlicht.
 - Bekanntmachung: Die Bekanntmachung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde gemäß § 7 Abs. 3 BauGB am 16. Dezember 1997 im Amtblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12, 97 veröffentlicht.
 - Bekanntmachung: Die Bekanntmachung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde gemäß § 7 Abs. 3 BauGB am 16. Dezember 1997 im Amtblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12, 97 veröffentlicht.
 - Bekanntmachung: Die Bekanntmachung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde gemäß § 7 Abs. 3 BauGB am 16. Dezember 1997 im Amtblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12, 97 veröffentlicht.
 - Bekanntmachung: Die Bekanntmachung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde gemäß § 7 Abs. 3 BauGB am 16. Dezember 1997 im Amtblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12, 97 veröffentlicht.
 - Bekanntmachung: Die Bekanntmachung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde gemäß § 7 Abs. 3 BauGB am 16. Dezember 1997 im Amtblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12, 97 veröffentlicht.
 - Bekanntmachung: Die Bekanntmachung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde gemäß § 7 Abs. 3 BauGB am 16. Dezember 1997 im Amtblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12, 97 veröffentlicht.
 - Bekanntmachung: Die Bekanntmachung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde gemäß § 7 Abs. 3 BauGB am 16. Dezember 1997 im Amtblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12, 97 veröffentlicht.
 - Bekanntmachung: Die Bekanntmachung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde gemäß § 7 Abs. 3 BauGB am 16. Dezember 1997 im Amtblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12, 97 veröffentlicht.
 - Bekanntmachung: Die Bekanntmachung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde gemäß § 7 Abs. 3 BauGB am 16. Dezember 1997 im Amtblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12, 97 veröffentlicht.
 - Bekanntmachung: Die Bekanntmachung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde gemäß § 7 Abs. 3 BauGB am 16. Dezember 1997 im Amtblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12, 97 veröffentlicht.
 - Bekanntmachung: Die Bekanntmachung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde gemäß § 7 Abs. 3 BauGB am 16. Dezember 1997 im Amtblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12, 97 veröffentlicht.

Satzung der Stadt Potsdam über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 'Zeppelinstraße / Kastanienallee'

- Satzung der Stadt Potsdam über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 'Zeppelinstraße / Kastanienallee'.
- Maßstab: 1:500, Planformat: 164 x 60 cm, Datum: Februar 2002, Planverfasser: urbanatlac berlin, Flurstraße 22, 10447 Berlin