



Teil C - Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Innerhalb der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ sind zulässig:
 - Sportanlagen zur schulischen sowie außerschulischen Nutzung zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken,
 - Sportfunktionsgebäude,
 - Beleuchtungsanlagen,
 - mit dem Betrieb zusammenhängende Nebenanlagen,
 - Wege, Fahrwege, Stellplätze und ihre Zufahrten.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die zulässige Grundfläche darf innerhalb der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.
- Verkehrsflächen**
 - Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Grünordnerliche Festsetzungen**
 - Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten und zu versickern.
 - Innerhalb der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und offenen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Dachflächen als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 20 Grad auszubilden und mindestens 40 % der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Vordächer. Solaranlagen sind aufgeständert über der Begrünung zulässig.
- Sonstige Festsetzungen**
 - Im Geltungsbereich sind Stellplätze und deren Zufahrten nur auf der dafür festgesetzten Fläche St zulässig.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen von Neubauten zu mindestens 60 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Nachrichtliche Übernahmen

Schutzgebiete

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Nuthetal - Beelitzer Sander" (Gebietsnummer: 3755-601).
Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb des Fauna-Flora-Habitat-Gebiets "Nuthetal, Hammerfließ und Eisbach" (Gebietsnummer: DE 3845-307).
Die Grenzen der Schutzgebiete werden nachrichtlich übernommen.

Hochwasserrisikogebiet

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel teilweise als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10/20 jährliches Ereignis, HQ 10/20)“ sowie als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100 jährliches Ereignis, HQ100)“ und auch als Gebiet mit „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem)“ dargestellt.
Die Grenze des Gebiets „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem)“ wird nachrichtlich übernommen.

Kommunale Satzungen

- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), die zuletzt durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]) geändert werden ist
- Potsdamer Baumschutzverordnung (PBAumSchVO) vom 23. Mai 2017

Hinweise (ohne Normencharakter)

Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) 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 der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Regelungen zur Bauzeit

Zum Schutz vor Störungen der nachtaktiven Arten Iblur und Fischotter erfolgen Bauarbeiten in Bereichen entlang der Nuthetal (z.B. Ausbau Radweg) nur tagsüber, also außerhalb der Dämmerungs- und Nachtzeiten.

Regelungen zum Bauzaun

Das Uferbereich der Nuthetal im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist Teil des FFH-Gebiets „Nuthetal, Hammerfließ und Eisbach“ (DE3845-307).

Um zu vermeiden, dass die Vegetation des Uferbereichs im FFH-Gebiet während der Bauzeit beeinträchtigt wird, ist unmittelbar nordöstlich des Geh- und Radweges oberhalb der Uferböschung ein Bauzaun fachgerecht aufzubauen.

Die Errichtung hat vor Baubeginn zu erfolgen. Der Zaun ist während der gesamten Bauzeit stets funktionsfähig zu halten. Die Standzeit des Zauns ist bis Ende der Baumaßnahme erforderlich.

Teil D - Verfahrensvermerke

1. KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Potsdam, den
Hersteller der Planunterlage

2. AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den
Oberbürgermeister

3. BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. ortsüblich 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 Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den
Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 163 "Erich-Weinert-Straße / Wetzlarer Bahn" Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung



Übersichtsplan (ohne Maßstab) zum Bebauungsplan Nr. 163 "Erich-Weinert-Straße / Wetzlarer Bahn"
DTK25: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, 2024

Stand: 21. Februar 2025

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtraum Süd-Ost

Vorentwurf - noch nicht
rechtsverbindlich