

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Boothäuser

1 Boothäuser sind nur auf den festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung 'Boothaus' zulässig. Boothäuser dienen ausschließlich der Unterbringung von Booten und Zubehör. Eine gewerbliche Nutzung der Boothäuser ist nicht zulässig.

2 Boothäuser dürfen eine Gesamthöhe (Oberkante) von 34,4 m über DHNN nicht überschreiten.

3 Die festgesetzten Flächen für Boothäuser dürfen auf der landabgewandten Seite durch einen vorgelagerten Steg mit einer Länge von maximal 2 m und einer Breite von maximal 1 m überschritten werden.

Stege

4 Stege für die Freizeitnutzung sind nur auf den gekennzeichneten Flächen mit der Zweckbestimmung „Bootssteg“ bis zu einer Breite von 2m zulässig. Je gekennzeichnete Fläche ist nur ein Steg zulässig. Die Stege sind senkrecht zur Uferlinie anzulegen. Kopfstege sind unzulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.

5 Auf der festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „Anlegestelle“ ist nur ein fester Anlegesteg mit einer Anlegestelle für die Fahrgastschiffahrt zulässig. Bootsstege können ausnahmsweise zugelassen werden, wobei eine Nutzung als Daueranlegestelle unzulässig ist.

6 Auf den festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Sammelsteganlage“ ist jeweils eine Gemeinschaftssteganlage zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.

7 Auf der festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „Aussichtsplattform“ ist eine Aussichtsplattform zulässig, die ausschließlich einer öffentlichen Nutzung dient.

Private Grünflächen

8 Innerhalb der privaten Grünflächen 'PG1 - Haus- und Erholungsgarten' sind untergeordnete bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung nicht entgegen stehen, zulässig.

9 Die privaten Grünflächen 'PG2 - Seggarten' sind von Bepflanzung freizuhalten. Davon ausgenommen sind zulässige Einfriedungen gemäß textlicher Festsetzung 22. Ausnahmsweise sind nicht überdachte, ebenerdige Gartenterrassen bis 20 m² Grünfläche zulässig. Je Gartenterrasse ist nur eine Höhe von 50 cm zulässig.

10 Die privaten Grünflächen 'PG 3 - Ufergrün' sind von Bepflanzung freizuhalten. Davon ausgenommen sind zulässige Einfriedungen gemäß textlicher Festsetzung 23.

11 Stellplätze sind in privaten Grünflächen unzulässig.

Versteifungsflächen

12 Eine Überbauung des Lufttraums über den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr' ist unzulässig. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

13 Als externe Ausgleichsmaßnahme sind im zertifizierten Flächenpool "Schmergow-Wiesen" (Flur 8, Gemarkung Schmergow) 2856 m² Extensivgrünland zu entwickeln. Diese externe Ausgleichsmaßnahme wird vollständig den Grundstücken zugeordnet, auf denen Boothäuser gemäß textlicher Festsetzung 1 festgesetzt sind. Die erstattungsfähigen Kosten werden gemäß der Satzung zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen gemäß § 135 c Baugesetzbuch (BauGB) der Landeshauptstadt Potsdam vom 04. Februar 1999 abgerechnet und auf die zugeordneten Grundstücke verteilt. Diese Festsetzung gilt nicht für die festgesetzten Boothäuser auf den Flurstücken 191, 193/1, 194, 320 der Flur 23 (jeweils anteilig auf dem Flurstück 315 der Flur 23).

Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

14 Die gemäß textlicher Festsetzung 20 zulässigen Stützmauern sind mit Pflanzen der Pflanzliste F zu bepflanzen. Es ist mindestens eine Pflanze je laufender Meter zu pflanzen.

15 Je Boothaus sind auf den angrenzenden festgesetzten privaten Grünflächen 2 Bäume der Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Auf je 50 cm freistehender Fassadenlänge, die sich auf Landflächen befinden, ist mindestens ein Strauchgehölz der Pflanzlisten C bis D (Mindestqualität von Sträuchern 60 - 100 cm) zu pflanzen. Vorhandene Gehölze von Arten der Pflanzlisten können angerechnet werden.

16 Je Steganlage ist das unmittelbar angrenzende Gewässerufer beidseitig des Steges durch den Einbau von mindestens 2 x 3 laufende Meter Röhrichtwalzen (Durchmesser mindestens 40 cm) zu begrünen.

17 Die folgenden Pflanzlisten sind Bestandteil des Bebauungsplans:

Liste A - Bäume vorwiegend frisch-feuchter bis nasser Standorte

Alnus glutinosa Schwarzerle

Populus alba Silberpappel

Populus nigra Schwarzpappel

Populus tremula Zitterpappel

Salix alba Silberweide

Salix caprea Salweide

Salix viminalis Korbweide

Liste B - Standortgerechte Bäume der Hartholzzone:

Betula pendula Hängebirke

Carpinus betulus Hainbuche

Fagus sylvatica Rotbuche

Fraxinus excelsior Gemeine Esche

Pinus sylvestris Gemeine Kiefer

Pinus avium Vogekiefer

Prunus padus Traubenerle

Quercus petraea Traubeneiche

Quercus robur Stieleiche

Sorbus aucuparia Vogelbeere

Taxus baccata Eibe

Tilia cordata Winterlinde

Ulmus laevis Flatterulme

Ulmus glabra Bergulme

Liste C - Hochwüchsige Strauchgehölze (über 3 m):

Comus sanguinea Roter Hartiegel

Comus mas Kornelkirsche Hartiegel

Corylus avellana Haselnuß

Crataegus laevigata Weißdorn

Crataegus monogyna Rot-/ Weißdorn

Eucornus europaeus Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche (in Sorten auch kleiner)

Prunus spinosa Schlehe

Rhamnus catharticus Kreuzdorn

Rhamnus frangula Faulbaum

Salix purpurea Purpurweiden

Salix cinerea Aschweide

Salix viminalis Korbweide

Sambucus nigra Schwarze Holunder

Viburnum opulus Wasserschneeball

Liste D - Mittelhochwüchsige Strauchgehölze (ca.1,5 - 3 m):

Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze

Comus alba Weißer Hartiegel

Ribes aureum Gold-Johannisbeere

Ribes sanguineum Blut-Johannisbeere

Rosa canina Gemeine Hundrose

Rosa arvensis Feld-Rose

Rubus fruticosus Brombeere

Salix aurita Schilfweide

Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Liste E - Kleinwüchsige Strauchgehölze (ca. 1,5 m):

Corylus scoparius Besenroggen

Ligustrum vulgare Liguster (in Sorten, sonst größer)

Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere

Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere

Rosa pimpinellifolia Bibernelrose

Rosa rugosa Kardfeilrose

Salix purpurea 'Nana' Purpure Purpurweide

Pflanzliste F - Kletterpflanzen:

Hedera helix Gemeiner Efeu

Lonicera periclymenum Waldgelbblatt

Clematis vitalba Gemeine Waldrebe

Humulus lupulus Hopfen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Boothäuser

18 Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Flächen der Bundeswasserstraße (Wasserfläche) sind Boothäuser nur als Pfahlbauten zulässig. Einfriedungen und andere bauliche Anlagen

19 Als Einfriedung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: 'Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr' und den privaten Grünflächen 'PG 1 - Haus- und Erholungsgarten' sind nur durchsetzbare Metallzäune ohne massive Pfeile bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sockel sind bis zu einer Höhe von 40 cm zulässig.

20 Ausnahmsweise sind Stützmauern zwischen öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: 'Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr' und den privaten Grünflächen 'PG 1 - Haus- und Erholungsgarten' bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, wenn dies aus konstruktiven Gründen (zwecks Sicherung der Böschung) erforderlich ist. Oberhalb von Stützmauern sind durchsetzbare Zäune bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

21 Innerhalb der privaten Grünflächen 'PG1 - Haus- und Erholungsgarten' sind Mauern nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

22 Als Einfriedung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: 'Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr' und den privaten Grünflächen 'PG 2 - Seggarten' sind nur durchsetzbare Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

23 Als Einfriedung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: 'Öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr' und den privaten Grünflächen 'PG 3 - Ufergrün' sind nur durchsetzbare Zäune bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

24 Auf Bootssteigen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,70 m zulässig. Sie sind durchsetzbar zu gestalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO

25 Innerhalb der privaten Grünflächen 'PG 2 - Seggarten' und 'PG 3 - Ufergrün' sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur mehr als 0,5 m bezogen auf die Höhe der Geländeoberfläche unzulässig.

Sonstiges

26 Der gesonderte Beiphan "Vermessung" ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Nachrichtliche Übernahmen

1 Die geschützten Bodendenkmale stehen 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 sind gemäß § 7 BbgDSchG zu erhalten.

2 Gemäß § 3 BbgDSchG stehen folgende Anlagen unter Denkmalschutz:

- Gartenteile des Grundstücks Karl-Marx-Straße 32

- Garten der Stubenrauchstraße 26.

3 Der Talwallkanal (hier Griebnitzsee) ist eine gewidmete Bundeswasserstraße, für die die Verwaltungszuständigkeit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes gemäß Art. 87 Abs. 1 Satz 1 und Artikel 89 Grundgesetz gegeben ist.

Hinweise ohne Normcharakter

1 Stege, Boothäuser, die Aussichtsplattform und die Anlegestelle sowie bauliche Anlagen zur Uferbefestigung bedürfen einer Genehmigung durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Aus der Festsetzung im Bebauungsplan kann kein Anspruch auf Erteilung dieser Genehmigung abgeleitet werden.

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

3 Das Flurstück 101 wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinationsraum Havel teilweise als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10jähriges Ereignis - HQ10)“ sowie als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jähriges Ereignis - HQ100)“ dargestellt (siehe <http://www.mwv.brandenburg.de/info/hwrm/karten>).

Rechtsgrundlagen

1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

3 Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

4 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 (Nr. 14) S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, (Nr. 39))

Verfahrensvermerke

1. KATASTERVERMERK

Die vorliegende Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 02.04.2016 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Einwandbarkeit der neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den 11.04.2016

Hersteller der Planunterlage

2. AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 06.04.2016 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Am 06.04.2016 hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Der Bebauungsplan wird hermit ausfertigt.

Potsdam, den 12.04.16

Oberrichter

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 22.04.2016 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 1/2016, 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 Erloschen von Entscheidungssprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 19.04.16

Oberrichter

Legende der Planunterlage

Flur 22 - Flurgrenzen und -nummern (ALKIS)

513 - Flurstücksgrenzen und -nummern (ALKIS)

Vermessung

Hersteller: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Kataster und Vermessung

Stand der Vermessung: Dezember 2009

Stand Liegenschaftskataster: November 2015

Lagesystem: ETRS 89

Höhensystem: DHNN 92

Gemarkung: Babelsberg

Flur: 4, 21, 22, 23

Flurstücke: diverse

Maßstab 1:1000 (im Original)

10 20 30 50 100 m

Übersichtsplan (ohne Maßstab) zum Bebauungsplan Nr. 125 "Uferzone Griebnitzsee"

Stand: Januar 2016

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Bereich Verbindliche Bauleitplanung