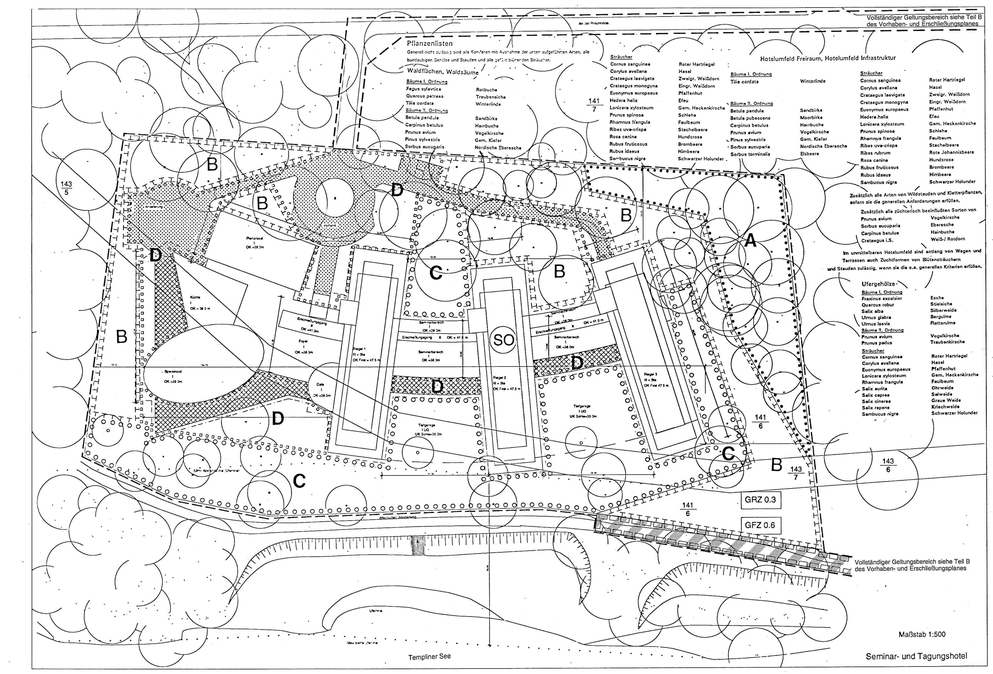


Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5
Seminar- und Tagungshotel "Seminaris Potsdam" in der Pirschheide

Satzung der Stadt Potsdam über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.5, Seminar- und Tagungshotel "Seminaris Potsdam" in der Pirschheide.
Aufgrund des §7 Abs(Mehrheitsbeschluß zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 6.5.1993 (BGBl I S.622) wird nach Beschlußfassung der Stadtverordnetenversammlung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde der folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.5 Seminar- und Tagungshotel Seminaris Potsdam erlassen.
Die Planzeichnung besteht aus Teil A und Teil B.

Teil A der Planzeichnung

Planzeichenerklärung

1. Art der Baulichen Nutzung
   - SO — Sondergebiet (§11 Abs.2 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
   - GRZ 0,3 – 0,6 — 2.1 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
   - GFZ 0,5 – 0,8 — 2.2 Geschoßflächenzahl (§19 BauNVO)
   - III + Sta — 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; Beispiel 3 Vollgeschosse plus Staffelgeschoß (§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   - OK Sohle = 38,0 m — 2.4 Unterkante Sohle im m ü. HN; Beispiel (§9 Abs. 2 und 3 BauGB)
   - OK First = 47,2 m — 2.5 Oberkante First in m ü. HN; Beispiel (§9 Abs. 2 und 3 BauGB)
3. Überbaubare Grundstücksfläche
   - Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
4. Verkehrsfläche
   - 4.1 private Verkehrsfläche
   - 4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
   - 4.3 Straßenbegrenzungslinie
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
   - 5.1 Bäume (Bestand)
   - 5.2 Anzupflanzende Bäume
   - 5.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
   - 5.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
   - 5.5 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
6. Sonstige Planzeichen
   - 6.1 Umgrenzung der Flächen f. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftseinrichtungen (Baubeschränkung: Stellplätze, Gemeinschaftsgarage)
   - 6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des VEP's
   - 6.3 Umgrenzung der Fläche D (siehe textl. Festsetzung 5.10)
   - 6.4 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
7. Hinweise ohne Normcharakter
   - 7.1 Flurstücksgrenzen
   - 7.2 Gebäude, geplant
   - 7.3 Rampe
   - 7.4 Terrasse
   - 7.5 Idealisierte Uferlinie / 50m Abstandlinie zur Uferlinie

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Vorhaben und Erschließungsplan Seminar- und Tagungshotel "Seminaris Potsdam" in der Pirschheide

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll ein zusammenhängendes Gebäude mit 200 Zimmern, einem Seminarbereich und dazugehörigen Einrichtungen wie Pfannasal, Speisesaal / Restaurant, Küche, Foyer und Cafe entstehen. Als Nutzung ist ein Tagungszentrum mit einem 200 Zimmer großen Beherbergungsbereich zulässig. Das Vorhabengrundstück umfaßt eine Fläche von ca. 21 800 qm. Die Gesamtbruttogeschoßfläche beträgt ca. 13.000 qm.
Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend in der Tiefgarage festgesetzt.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet für eine Tagungsstätte / Beherbergungsbetrieb festgesetzt.

1.2 Zulässig ist eine Tagungsstätte / Beherbergungsbetrieb mit 200 Zimmern, einem Seminarbereich und dazugehörigen Einrichtungen wie Pfannasal, Speisesaal / Restaurant, Küche, Foyer und Cafe.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) werden Unter- und Obergrenzen im Plan festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu zwei Drittel überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.
Die Geschoßfläche der Tiefgarage wird nicht auf die zulässige Geschoßflächenzahl angerechnet.

2.2 Die zulässigen Gebäudehöhen sind innerhalb der jeweiligen Gebäudebereiche im Plan festgesetzt (HN-Höhen).

2.3 Unter dem gesamten Gebäude sind Tiefgaragenflächen oder Unterkellerung zulässig. Weitere Tiefgaragenflächen außerhalb des Gebäudes sind im Plan festgesetzt. Die Höchstzulässige Grundfläche der Tiefgarage außerhalb des Gebäudes beträgt 1600 qm.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Verkehrsflächen

4.1 Die privaten Verkehrsflächen sind in Teil A der Planzeichnung festgesetzt.

4.2 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in Teil B der Planzeichnung festgesetzt.

4.3 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist als öffentlich zugänglicher Uferweg zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

5. Grünflächen- und Pflanzfestsetzungen

Generelle Festsetzungen

5.1 Einfriedungen sind unzulässig.

5.2 Flächen für Feuerwehr
Rettungswege und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind - sofern abseits versiegelter Flächen geführt - nur als Rasengittersteine im Rahmen der Anforderungen der DIN 14090 zulässig.

5.3 Wasserhaushalt
Die von Dachflächen abfließenden Regenwässer sind auf dem Grundstück zu versickern.

5.4 Pflanzgebote (Sträucher und Bäume)
Der Pflanzabstand für Straucharpflanzungen beträgt 1x1m (1 St. je qm). Bäume sind im Bereich der Flächen mit Pflanzgeboten in forstlichen Qualitäten, ansonsten mindestens als Hochstamm, STU 18-20 gemessen in 1m Höhe, zu pflanzen. Auf die besonderen klimatischen Gegebenheiten ist durch geeignete technische Vorkehrungen zur manuellen Baumbewässerung Rücksicht zu nehmen.

Besondere Festsetzungen für Teilbereiche

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.5 Waldränder und -säume (mit B gekennzeichnete Flächen)
Die in den mit B gekennzeichneten Flächen dargestellten Waldränder und -säume sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.6 Hotelumfeld - Freiraum (mit C gekennzeichnete Flächen)
Der als Freiraum dargestellte Teil des Hotelumfeldes ist durch die Anlage extensiver Wiesenflächen zu gestalten. Wege sind auf max. 10% der Fläche C als wassergebundene Wege mit Randeinfassung in einer Maximalbreite von 2,5 m zulässig.
Die nicht überbauten Bereiche der Tiefgarage sind so auszubilden, daß eine Begrünung mit Wiesenflächen und Straucharpflanzungen möglich ist (Schichtstärke der Dachbegrünung mind. 50 cm). Eventuelle Höhensprünge zum anstehenden Gelände sind mit Neigungen von 1:3 und flacher abzubauen. In der Tiefgarage sind mind. zwei Baumgruben, Größe 5,0 x 5,0 m, vorzusehen.

5.7 Hotelumfeld - Infrastruktur (mit D gekennzeichnete Fläche)
Die Hotelvorfahrt ist als Pflaster- oder Plattenfläche anzulegen. Darüberhinaus notwendige nur temporär zu nutzende Flächen (etwa Wendeschleife, Rampen, Tiefgaragenzufahrten u.a.) sind in Rasengittersteinen oder Pflaster mit breiter Rasenfuge auszuführen.
Stellplätze sind mit breitfugig verlegten Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen. Die Wände der Tiefgaragenrampen und des Anlieferhofes sind mit Kletterpflanzen (Efeu, siehe Pflanzliste "Hotelumfeld") zu begrünen. Anlagen für Müll- und Wertstoffbehälter sind außerhalb der Gebäudeteile nur im Bereich des tiefliegenden Anlieferhofes zulässig. Die Terrassenbereiche des Seminar- und Tagungshotels sind in Pflaster- oder Plattenbelag oder als Holzdeck anzulegen.
Alle nicht befestigten Flächen sind in entsprechender Anwendung der Regelungen unter 5.9 dauerhaft gärtnerisch anzulegen. Es sind dort mind. die eingetragenen Einzelbäume zu pflanzen.

5.8 Geplantes Gebäude - Dachbegrünung
Die eingeschossigen Bereiche der Gebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung unter Beachtung der FLL-Richtlinie zu begrünen.

5.9 Bereich der geplanten Straße
Im Neubauabschnitt zwischen B1 und Bahnlinie sind die Übergangsbereiche zu den angrenzenden Waldflächen wiederherzustellen und gemäß Pflanzliste "Waldflächen, Waldsäume" zu bepflanzen.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Die Tiefgarage mit ihrer Einfahrt ist im Plan festgesetzt. Im Sondergebiet sind für den ruhenden Verkehr mindestens zu erstellen:
- 144 Stellplätze als Gemeinschaftsgarage
- 5 oberirdische Stellplätze für Behinderte oder Taxen sowie ein Stellplatz für Busse

6.2 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -öffentl. zugänglicher Uferweg zugunsten der Allgemeinheit- wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom, der EVP, der EMB und der PWA belastet.

7. Zusatzbemerkungen

Soweit in den textlichen Festsetzungen sowie in der Legende der Planzeichnung keine speziellen Regelungen getroffen wurden, gelten die Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 entsprechend.

VERFAHRENSVERMERKE

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.5 Seminar- und Tagungshotel "Seminaris Potsdam" in der Pirschheide

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 24da Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Potsdam, den 05. 02. 1995

Köhlein

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.01.1995 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Potsdam, den 30. 04. 1995

3. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehend aus Teil A -Vorhabenplan- der Planzeichnung und Teil B - Erschließungsplan - der Planzeichnung, sowie der Begründung einschließlich Grünordnungsplan haben in der Zeit vom 24.4.1995 bis 24.5.1995 öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 5.04.1995 im Amtsblatt Nr. 4 der Stadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht worden.

Potsdam, den 30. 04. 1995

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.09.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Potsdam, den 30. 04. 1995

5. Die Stadtverwaltung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Potsdam, den 30. 04. 1995

6. Der katastermäßige Bestand am 4.08.95 wird als geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung als richtig bescheinigt.

Potsdam, den 14.08.95

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Teil A -Vorhabenplan - der Planzeichnung und Teil B - Erschließungsplan - der Planzeichnung wurde am 21.02.1995 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 23.02.1995 gebilligt.

Potsdam, den 06. 03. 1995

8. Das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen hat mit Schreiben vom ..... den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Teil A -Vorhabenplan - der Planzeichnung und Teil B - Erschließungsplan - der Planzeichnung, genehmigt.

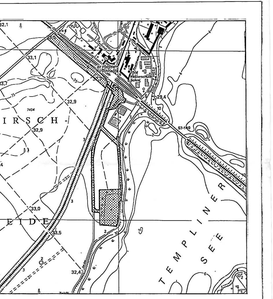
Die Vorhaben- und Erschließungssatzung, bestehend aus Teil A -Vorhabenplan - der Planzeichnung und Teil B - Erschließungsplan - der Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den 14.9.96

Der Oberbürgermeister
- Siegel -

10. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Vorhaben- und Erschließungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.05.96 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.05.96 in Kraft getreten.

Potsdam, den 06.06.96



ÜBERSICHTSPLAN 1:10 000

Projekt:	SEMINAR- UND TAGUNGSHOTEL
Vorhabenträger:	Hamburg - Mannheimer Versicherung AG Überseering 45 22297 Hamburg
Maßstab:	M 1 : 500
Blattnr.:	1
Blattgr.:	42 x 150
Datum:	13.06.1995

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR. 5
SEMINAR- UND TAGUNGSHOTEL "SEMINARIS POTSDAM" IN DER PIRSCHHEIDE

TEIL A