Präambel:

Auf der Rechtsgrundlage des § 10 Abs. 1 und des § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie auf der Rechtsgrundlage des § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), jeweils in Verbindung mit § 3 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 38]), hat die Stadtverordnetenversammlung am ________________ den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Teil B Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Urbanen Gebieten sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 [1]Im Urbanen Gebiet MU 2 sind im ersten Vollgeschoss innerhalb von Nutzungseinheiten, die mit mindestens einem Raum den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen Friedrich-Ebert-Straße, Am Kanal, Anna-Flügge-Straße (mit Ausnahme des Abschnitts zwischen den Punkten L, M und N) und Erika-Wolf-Straße (mit Ausnahme des Abschnitts zwischen den Punkten a und c) zugewandt sind, Wohnungen unzulässig. [2]Im Urbanen Gebiet MU 2 können abweichend von Satz 1 Wohnungen im ersten Vollgeschoss von entlang der festgesetzten Baulinien errichteten baulichen Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie ausschließlich dem rückwärtigen, vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbaren Hofbereich zugewandt sind und straßenzugewandt weiterhin eine Nutzungseinheit nach § 6a Abs. 2 Nr. 2, 3, 4 oder 5 BauNVO verwirklicht werden kann.

1.3 Innerhalb der mit den Buchstaben ABCDEIJKHA gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind Wohnungen auch im ersten Vollgeschoss allgemein zulässig.

1.4 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche LMNOPQCL sind ausschließlich Wohnungen für Studierende sowie dem studentischen Wohnen dienende Nutzungen zulässig.

1.5 [1]Als Einzelhandelsbetriebe nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig, die als Kernsortiment mindestens eines der nachfolgend genannten Sortimente anbieten und nicht großflächig sind:
- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel einschließlich Drogerieartikeln,
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren,
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren,
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde,
- Textilien und Heimtextilien,
- Musikinstrumente und Musikalien,
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel,
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck,
- Spielwaren,
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker),
- Fahrradladen, Fahrradteile und -zubehör.

[2]Einzelhandelsbetriebe nach Satz 1 sind ausschließlich im ersten Vollgeschoss zulässig. [3]Einzelhandelsbetriebe nach Satz 1 dürfen sich ausnahmsweise auch auf das zweite Vollgeschoss oder auf das Untergeschoss erstrecken, wenn sich jeweils mindestens die Hälfte der Verkaufsfläche des Betriebs im ersten Vollgeschoss befindet. [4]Sich über drei Geschosse erstreckender Einzelhandel (Untergeschoss, 1. und 2. Vollgeschoss) ist unzulässig. [5]Abweichend von Satz 3 darf die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs in den Gebäuden entlang der Erika-Wolf-Straße zwischen den Punkten a und c im Untergeschoss größer sein als im ersten Vollgeschoss, wenn der rückwärtige Teil des 1. Vollgeschosses im Sinne des Satzes 2 der textlichen Festsetzung 1.2 für Wohnzwecke genutzt wird.

1.6 In den Gebäuden der in der Nebenzeichnung 1 zeichnerisch gekennzeichneten Teile des urbanen Gebiets MU2 sind mindestens die nachfolgend festgesetzten Größen der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden:

Gebietsteil 1.3: 860 m²	Gebietsteil 3.4: 640 m²
Gebietsteil 1.4: 850 m²	Gebietsteil 4.1: 600 m²
Gebietsteil 3.1: 420 m²	Gebietsteil 4.2: 120 m²
Gebietsteil 3.2: 430 m²	Gebietsteil 4.3: 820 m²
Gebietsteil 3.3: 370 m²	Gebietsteil 4.4: 360 m²

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gebäudehöhe

2.1 Ausnahmsweise kann eine Abweichung von den festgesetzten Firsthöhen und straßenseitigen Traufhöhen von bis zu 0,2 m über und bis zu 0,2 m unter den beiden festgesetzten Höhenangaben zugelassen werden.

2.2 [1]Im Urbanen Gebiet MU 2 beträgt die maximale Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der in der Fläche ABCDEFGHA (Hofinnenbereich) festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche 8,0 Meter sowie innerhalb der in der Fläche EIJSRKHGFE festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche 4,5 Meter. [2]Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen nach Satz 1 liegt bei 33,00 Metern über Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN 2016).

2.3 Die festgesetzte Firsthöhe darf durch technische Aufbauten einschließlich Austrittsbauwerken auf zulässigen Dachterrassen ausnahmsweise überschritten werden, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

Zulässige Grundfläche

2.4 [1]Die in Teilen des Urbanen Gebiets MU 2 festgesetzten zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) 0,2 und 0,7 dürfen für die Zwecke einer Tiefgarage bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) 1,0 überschritten werden. [2]Oberirdisch darf die GRZ 0,2 zugunsten von Terrassen bis zu einer GRZ 0,4 überschritten werden. [3]Wird auf dem Baugrundstück eine Tiefgarage errichtet, setzt die Überschreitung der festgesetzten GRZ nach Satz 2 voraus, dass die nach der textlichen Festsetzung 6.2 erforderlichen Mindestmaße zur Überdeckung von Tiefgaragendächern durch einen durchwurzelbaren Dachaufbau eingehalten werden.

Zahl der Vollgeschosse

2.5 Im Urbanen Gebiet MU 2 darf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse von Gebäuden zwischen der festgesetzten Baulinie und der Linie NOPQCBAHKRS zur rückwärtigen Gebäudeseite um maximal 2 weitere Geschosse überschritten werden, wenn der zu der Linie NOPQCBAHKRS orientierte Gebäudeteil mindestens 3,0 m hinter die festgesetzte äußere Baulinie zurücktritt und durch diese die Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten wird.

2.6 Im Urbanen Gebiet MU 2 darf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse von Gebäuden zwischen der festgesetzten Baulinie und der Linie NOPQCBAHKRS ausnahmsweise für nach der TF 2.3 zulässige Gebäudeteile um maximal ein Geschoss überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt eine geschlossene Bauweise.

3.2 Innerhalb der Fläche ABCDEFGHA dürfen bauliche Anlagen auch in offener Bauweise errichtet werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Für die Außenwände der Gebäude im Urbanen Gebiet MU 2 kann ausnahmsweise ein geringfügiges Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie zugelassen werden, wenn das Vor- oder Zurücktreten an diesem Fassadenabschnitt aufgrund einer historischen Vorlage der Fassadengestaltung aus Bauakten belegt ist.

4.2 [1]Die Fläche CDEIOPQC ist von der Bebauung freizuhalten. [2]Dies gilt nicht für Nebenanlagen, Zuwegungen bzw. Zufahrten einschließlich Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie die erforderlichen Stellplätze für Behinderte.

5. Tiefgaragen mit Stellplätzen und Fahrradstellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 [1]Mit Ausnahme der Fläche CDEIONMLC ist im gesamten Urbanen Gebiet MU2 eine Tiefgarage zulässig, durch die das Urbane Gebiet MU2 lediglich unterbaut wird. [2]Die Tiefgarage kann auch zur Unterbringung von Fahrradstellplätzen genutzt werden.

6. Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und Schutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 [1]Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flachdächer sowie Dachflächen oder Teile von Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° zu mindestens 50 % zu begrünen. [2]Dabei ist ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. [3]Dies gilt nicht für notwendige technische Einrichtungen und für notwendige Belichtungsflächen. [4]Satz 1 gilt auch für Dächer auf zulässigen Nebenanlagen i.S.d. § 19 BauNVO.

6.2 [1]Abweichend von der textlichen Festsetzung 6.1 ist innerhalb der Fläche ABCDEIJKHA auf mindestens 50 % der Dächer der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 60 cm aufzubringen. [2]Die Flächenteile mit dem durchwurzelbaren Dachaufbau sind zu begrünen. [3]Alle übrigen Flächenanteile sind ebenfalls mit einem mindestens 60cm starken Dachaufbau herzustellen, der nachweislich wasserspeichernde Eigenschaften aufweist jedoch nicht i.S.d. Sätze 1 und 2 durchwurzelt wird. [4]Die oberen Abschlüsse der Lüftungsschächte zur Entlüftung der Tiefgaragen sind zu bepflanzen oder in anderer geeigneter Weise zu begrünen.

6.3 [1]Je Baugrundstück sind alle zum Hofinnenbereich orientierten Fassaden baulicher Anlagen einschließlich der Fassaden oberirdischer baulicher Anlagen innerhalb der Fläche ABCDEIJSRKHA mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. [2]Die Begrünung der von Satz 1 erfassten Fassaden muss je Baugrundstück jeweils mindestens 20 % der Gesamtfläche der Außenwand abzüglich der durch Fenster, Türen oder andere Wandöffnungen unterbrochenen Fassadenteile bedecken.

6.4 [1]Innerhalb der Fläche ABCQPOIJSRKHA sind Wege, Zufahrten und Terrassen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig, soweit die Flächen nicht unterbaut sind. [2]Satz 1 gilt auch für Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen.

6.5 Innerhalb der Fläche CDEIOPQC sind zwei großkronige Laubbäume (Hochstamm, 20 - 25 cm Stammumfang) zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7. Immissionsschutz

7.1 Zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01* zu ermitteln ist:

R'w,ges = La - KRaumart

mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen; = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

7.2 [1]Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend den Abschnitten 4.4.5.2, 4.4.5.3 und 4.4.5.6 gemäß DIN 4109-2:2018-01. [2]Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.

7.3 [1]Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen der TF 7.1 und 7.2 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. [2]Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. [3]Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) ergeben sich aus der Nebenzeichnung 2.

7.4 [1]Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind. [2]Die Abweichung ist im Nachweis gemäß TF 7.3 zu begründen.

* DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und können außerdem in der Stadtverwaltung der Stadt Potsdam, Bereich Stadterneuerung, Hegelallee 6 - 10, Haus 1, 2. Etage, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

8. Örtliche Bauvorschriften nach § 87 Abs. 1 BbgBO

8.1 [1]Der Dachfirst der entlang der öffentlichen Verkehrsflächen stehenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugebietes MU 2 muss parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen. [2]Zwischen den Punkten d und e darf ein straßenseitiger Giebel ausgebildet werden, für den ein Vortreten vor die festgesetzte Baulinie ausnahmsweise zugelassen werden kann.

8.2 Die Dachneigung der baulichen Anlagen von zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Dachflächen innerhalb des Baugebietes MU 2 muss mindestens 35° und darf maximal 45° betragen.

8.3 [1]An den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden der baulichen Anlagen sind Wärmedämmverbundsysteme unzulässig. [2]Glänzende Fassadenoberflächen wie polierter Granit oder glasierte Ziegel sind ebenfalls unzulässig. [3]Satz 2 gilt nicht zwischen den Punkten a und b.

8.4 [1]Im Urbanen Gebiet MU 2 sind auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachseiten nur naturrote Dachziegel zu verwenden. [2]Engobierte oder glasierte Dachziegel sind unzulässig. [3]Sätze 1 und 2 gelten nicht zwischen den Punkten a und b.

8.5 Gauben können auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten ausnahmsweise zugelassen werden.

8.6 [1]Balkone und Loggien sind auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten nicht zulässig. [2]Abweichend von Satz 1 ist auf Höhe des zweiten Vollgeschosses eine Balkonanlage mit Geländer und korbbogenähnlichem Grundriss an der Gebäudeecke Friedrich-Ebert-Straße - Erika-Wolf-Straße zulässig. [3]Dieser Balkon darf nach dem historischen Vorbild vor die festgesetzte Baulinie treten.

8.7 [1]Auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachseiten sind Dacheinschnitte unzulässig. [2]Dies gilt nicht zwischen den Punkten a und c , wenn die Einschnitte in ihrer Gesamtheit ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.

8.8 [1]Je Gebäude dürfen Fenster- und Türöffnungen der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden 50 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. [2]Sie sind ausschließlich als hochrechteckige Fassadenöffnungen auszuführen. [3]Sätze 1 und 2 gelten nicht zwischen den Punkten a und b.

8.9 [1]Auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachseiten sind Dachflächenfenster zulässig. [2]Sie dürfen weder unmittelbar übereinander noch nebeneinander angeordnet werden. [3]Diese Dachflächenfenster müssen schmaler als die straßenseitigen Fenster in den darunter liegenden Geschossen ausgeprägt sein, dürfen straßenseitig nicht in den Fensterachsen der darunter liegenden Geschosse angeordnet sein und müssen mit flach aufliegenden Eindeckrahmen ausgeführt werden.

8.10 Stark spiegelnde und reflektierende Fenstergläser sind unzulässig.

8.11 [1]Für die Zwecke des Wetter- und Sonnenschutzes sind ausschließlich bewegliche Markisen zulässig. [2]Korbmarkisen sind unzulässig. [3]Ab dem zweiten Vollgeschoss sind Außenjalousien nur ohne Führungsschienen in den Fensteraußenlaibungen zulässig.

8.12 [1]Zum Schutz von Einzelhandelsbetrieben, Büronutzungen und andere Nutzungseinheiten im ersten Vollgeschoss sind ausschließlich Sicherheitsglas sowie Roll- und Scherengitter zulässig. [2]Blickdichte geschlossene Rollläden sind in allen straßenseitigen Fassaden unzulässig.

8.13 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Innenstadt“ (1. Änderung) vom 14.01.2014, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 28.05.2014 im Amtsblatt für die Stadt Potsdam (7/2014) mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Geltungsbereich in Abweichung von der Werbesatzung nicht als "Gebiet mit Schutzstatus" im Sinne des § 7 der Werbesatzung, sondern als "Gebiet mit besonderem Schutzstatus" im Sinne des § 6 der Werbesatzung zu werten und zu behandeln ist.

8.14 [1]Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind entsprechend der Angaben der nachfolgenden Tabelle abhängig von der Nutzungsart Abstellplätze für Fahrräder herzustellen:

Lfd. Nr.	Nutzungsarten	Notwendige Zahl der Fahrradstellplätze	Bezugsgröße
1	Wohngebäude		
1.1	Wohnungen in Wohngebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten	-	Wohneinheit
	Wohnungen in Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten	2	Wohneinheit
1.2	Studentisches Wohnen, Wohnen für Auszubildende	0,7	Wohnheimplatz
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume	0,7	40 m² Nutzfläche
3.	Verkaufsstätten, Einzelhandelsbetriebe	0,7	40 m² Verkaufsfläche
4.	Gaststätten	0,5	10 m² Gastraumfläche
5.	Betriebe des Beherbergungsgewerbes	0,5	3 Betten
6.	Sonstige Gewerbebetriebe	0,4	2 Arbeitsplätze
7.	Sonstige unter 1. bis 6. nicht genannte Nutzungen	0,5	30 m² Nutzfläche

[2]Die Fahrradstellplätze nach Satz 1 sind auf dem Baugrundstück oder in räumlicher Nähe bereitzustellen.

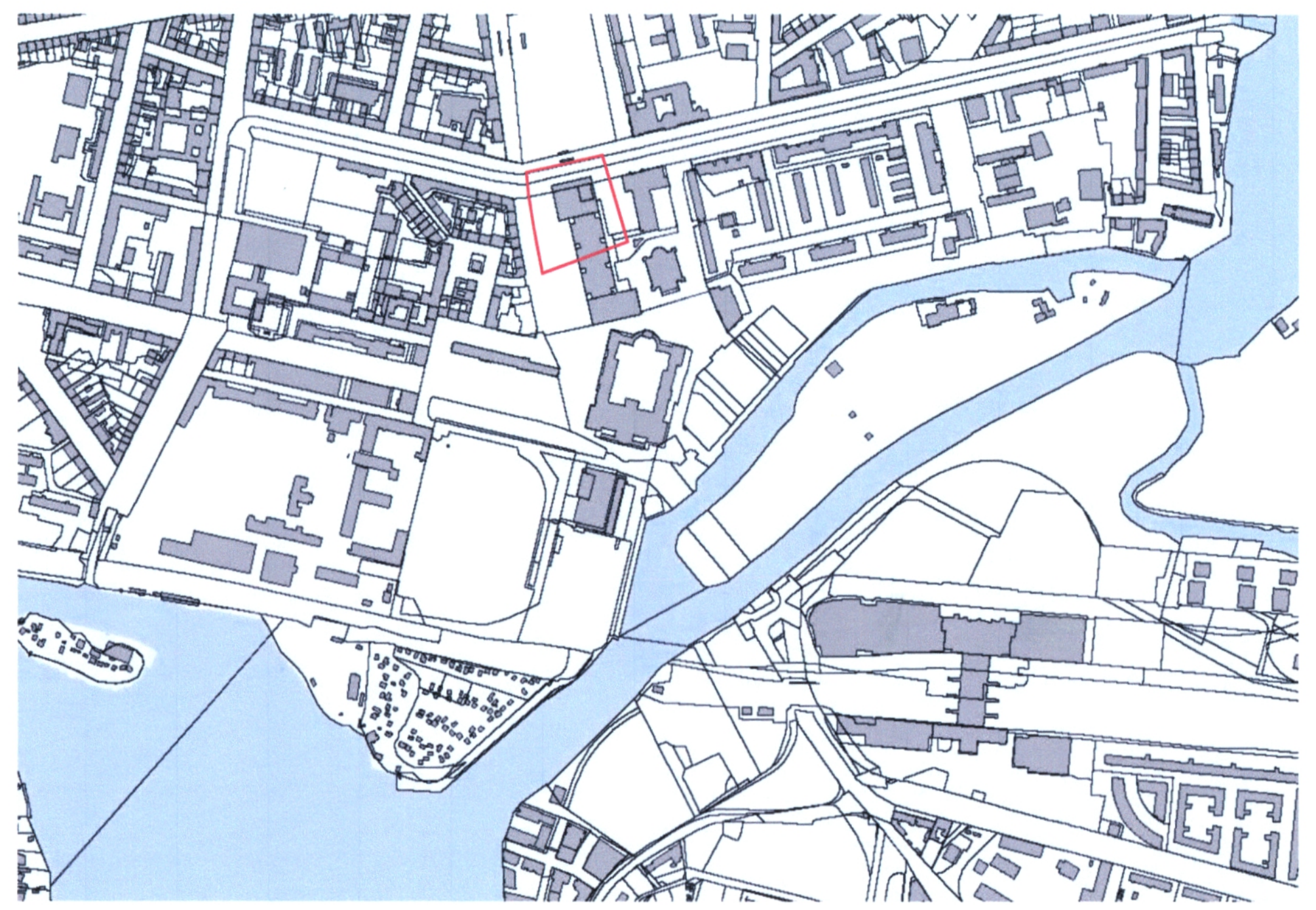
Nachrichtliche Übernahmen

1. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals 2140 "Friedhof Neuzeit, Burgwall slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Brücke Neuzeit, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Neuzeit, Altstadt Neuzeit, Burg deutsches Mittelalter, Schloss Neuzeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum.
2. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des Denkmalbereichs Stadtkern der Landeshauptstadt Potsdam vom 2. März 2016 (Denkmalbereichssatzung Stadtkern Potsdam), in Kraft getreten am Tag nach der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Potsdam (5/2016) vom 28.04.2016. Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Textliche Hinweise

1. Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“. Die Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB wurde bekannt gemacht im Amtsblatt 12/99 der Landeshauptstadt Potsdam, Seite 4.
2. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur Traufhöhe beziehen sich auf die Bezugsfläche Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN 2016).
3. 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).
4. Die Errichtung von Neubauten im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig, da das Plangebiet im Denkmalbereich "Stadtkern Potsdam" liegt.
5. Die Errichtung von Neubauten in der Anna-Flügge-Straße (mit Eckgebäude Erika-Wolf-Straße) ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig, da sie den Umgebungsschutz der Nikolaikirche betrifft. Die Errichtung von Neubauten in der Friedrich-Ebert-Straße ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig, da sie den Umgebungsschutz der Denkmale Friedrich-Ebert-Straße Nr. 117 - Nr. 122 betrifft.
6. Toranlagen an den Tiefgaragenabfahrten sollen aus zwei überwiegend geschlossenen Torflügeln bestehen, so dass sich keine Einblicke in Tiefgaragenabfahrten ergeben.
7. Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 1.600 l/min über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden als Grundschutz sicherzustellen. Auch bei der Entnahme des Löschwassers soll die Trinkwasserversorgung weiter gewährleistet sein. Die Anordnung der Löschwasserentnahmestellen sollte so erfolgen, dass sie untereinander nicht mehr als 200 m und zu den Hauseingängen nicht mehr als 200 m und zu den Hauseingängen nicht mehr als 100 m entfernt sind (§ 14 BbgBO i.V.m. Abschn. 3.1, 4, 5 DVGW-Arbeitsblatt W 405, DVGW-Arbeitsblatt W 331 Abschn. 7, § 14 BbgBK).
8. Unterbauungen der Baufelder sollen vorrangig mit herkömmlicher Grundwasserhaltung errichtet werden. In diesem Fall soll eine maximale Absenkordinate von 28,80 m ü. NHN im System des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN 2016) (Niedrigwasserniveau) eingehalten werden. Dies gilt vorrangig zum Schutz der historischen Holzpfahlgründungen im Einzugsbereich, zur Vermeidung der Mobilisierung bekannter Grundwasserverunreinigungen im Umfeld des Standortes sowie zur Vermeidung des Aufstiegs salinarer Tiefenwässer.
9. Bei der Herstellung von wasserdicht umschlossenen Trogbaugruben in Wand-Sohle-Bauweise können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bauzeitlich temporäre Absenkungen unter die genannte Ordinate von 28,80 m ü. NHN im System des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN 2016) zugelassen werden. Damit können die wesentlichen Auswirkungen der Grundwasserabsenkung auf den unmittelbaren Bauwerksgrundriss beschränkt werden. Die Trogbaugruben sind so auszuführen, dass sie nach Abschluss der Grundwasserabsenkung wieder entfernt werden können (z.B. Spundwände). Das Verbleiben eines Hindernisses im Grundwasser, das größer ist als der eigentliche Baukörper, ist hingegen zu vermeiden.
10. Nach Abschluss der Bauvorhaben im Geltungsbereich der Bebauungspläne SAN-P 18 und SAN-P 19 sieht die Landeshauptstadt Potsdam ggf. eine Modellierung der geschaffenen Grundwasserverhältnisse im Gesamtareal als erforderlich an. Damit soll der Besorgnis über die dauerhafte Änderung des Fließverhaltens des Grundwassers (z. B. durch Aufstaueffekte) begegnet werden. Gegebenenfalls sollen daraus Schlussfolgerungen gezogen werden, welche Maßnahmen bei der weiteren Bebauung des Umfeldes erforderlich sind, um negative Auswirkungen weiterhin zu vermeiden bzw. ihnen entgegenzuwirken.

Übersichtskarte



Geobasisdaten: © GeoBasis–DE/LGB <2017>
Basiert auf Grundlage des Liegenschaftskatasters – Dieser Auszug ist kein amtlicher Nachweis.

Redaktionelle Änderungen nach Satzungsbeschluss, vor Ausfertigung:

- Teil A Planzeichnung: Ergänzung der Flurbezeichnung Flur 6 und Flur 25; Ergänzung der Flurgrenze; Aktualisierung der Flurstücksnummern (bisher: 08.04.2020 jetzt: 12.08.2020); Herausnahme doppelter Straßennamen (Friedrich-Ebert-Straße, Erika-Wolf-Straße, Anna-Flügge-Straße), Ergänzung der Informationen zur Kartengrundlage
- Teil A, Nebenzeichnung 1, 2: Ergänzung der Flurgrenze; Aktualisierung der Flurstücksnummern (bisher:08.04.2020, jetzt: 12.08.2020), Einfügen Nordpfeile, Ergänzung der Informationen zur Kartengrundlage
- Darstellungen der Kartengrundlage: Ergänzung der Signatur für Flurgrenze und Änderung der Signatur für Gebäudebestand; Ergänzung der Informationen zu Gemarkung, Flur, Lage- und Höhensystem
- Veränderte Spaltenbreiten und Zeilenumbrüche zu den Spalten mit Präambel, textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen, textlichen Hinweisen und Verfahrensvermerken aus Platzgründen
- Katastervermerk: Ergänzung des Ortes und des Herstellers der Plangrundlage

Verfahrensvermerke

1. KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 12.8.202 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Potsdam, den 18.8.2021

Bereich Vermessung, Geodateninfrastruktur

STADT POTSDAM KATASTERBEHÖRDE 2

2. AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 5.5.2021 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der zeichnerische und der textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 22.1.2021 mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 5.5.2021 identisch ist.

Potsdam, den 8.9.21

Oberbürgermeister

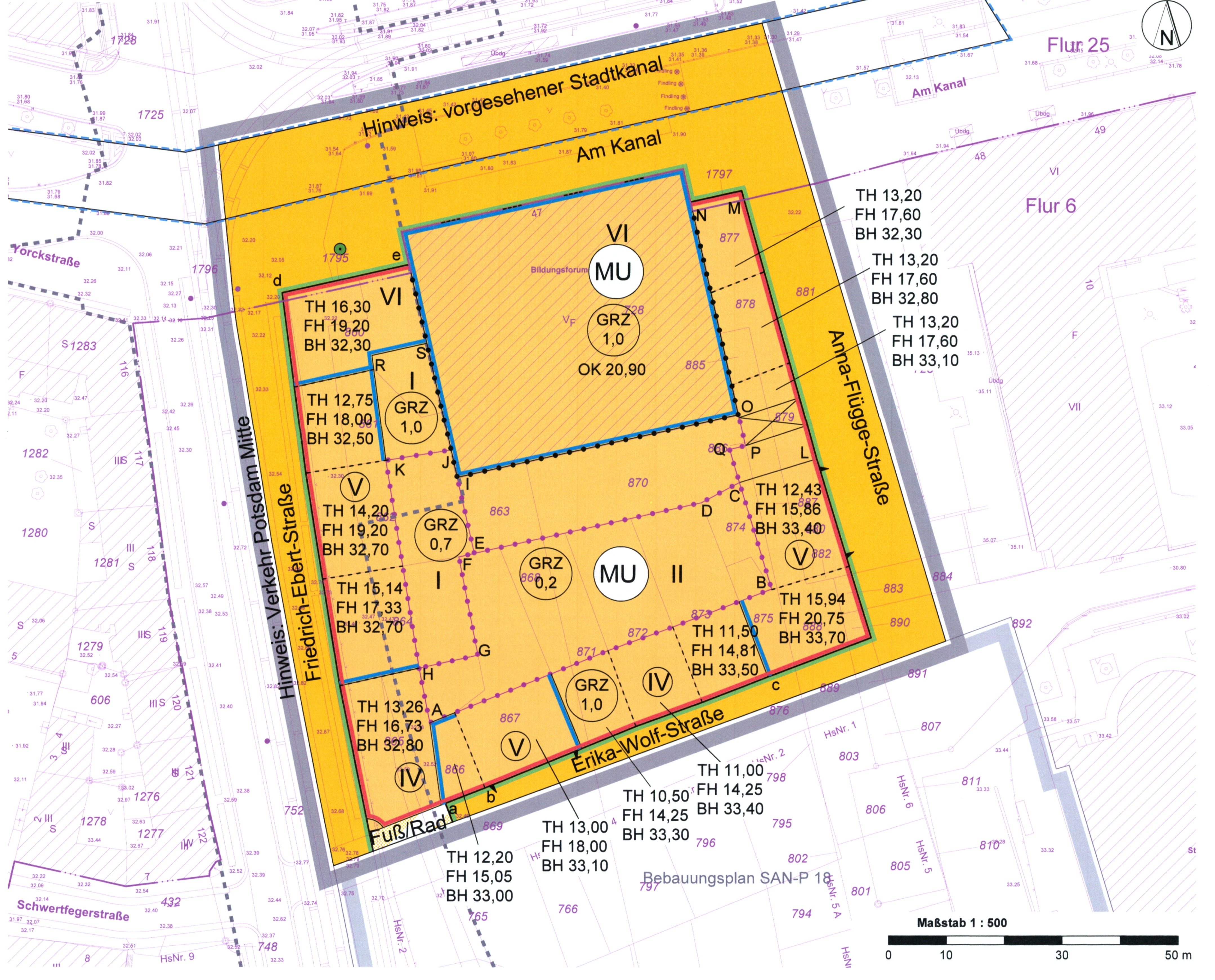
3. BEKANNTMACHUNG

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 28.10.2021 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 36./2021... 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 26.11.22

Oberbürgermeister

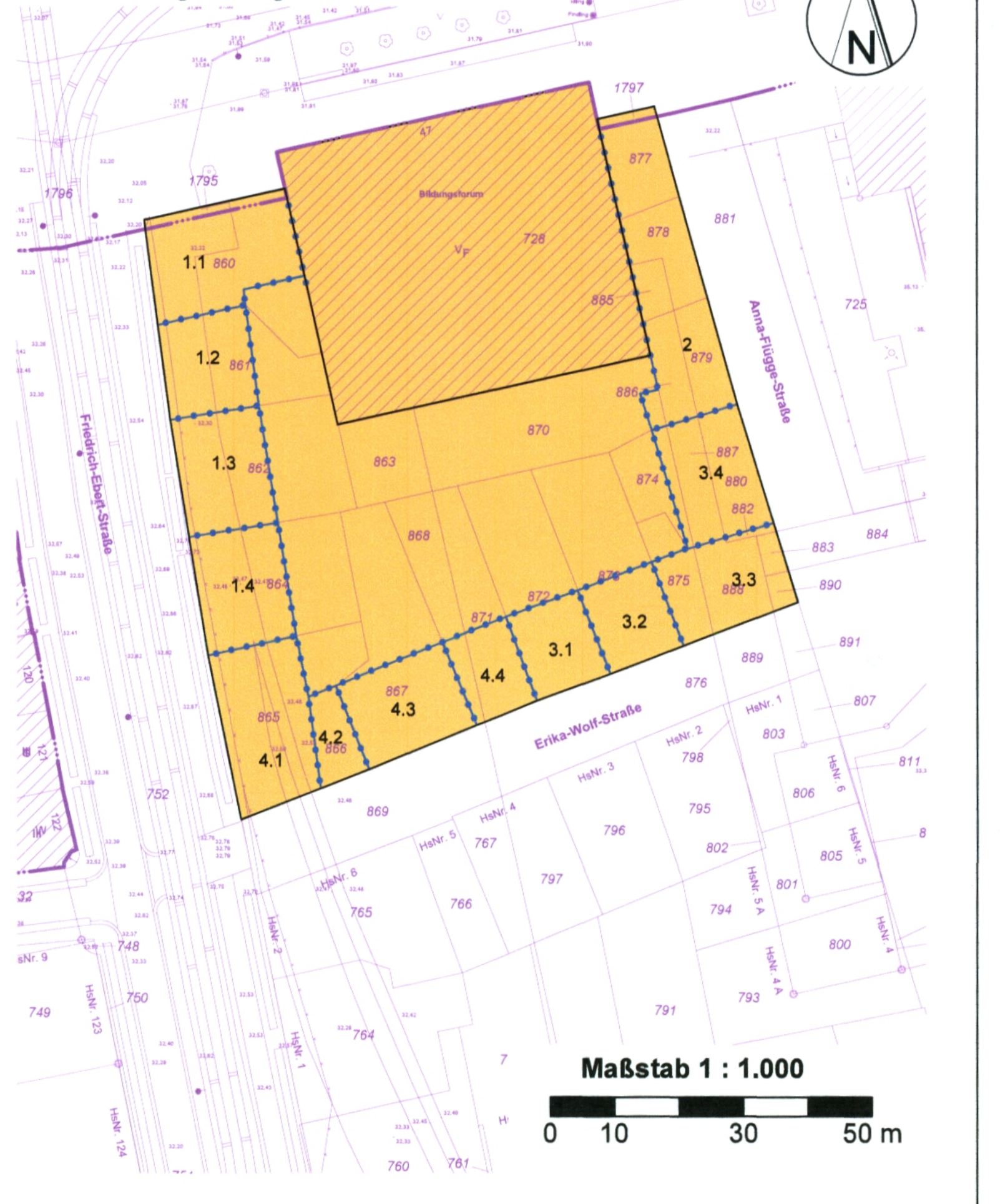
Teil A Planzeichnung


Hinweis: vorgesehener Stadtkanal
Am Kanal
Flur 25
Flur 6
Yorckstraße
Hinweis: Verkehr Potsdam Mitte
Friedrich-Ebert-Straße
Anna-Flügge-Straße
Erika-Wolf-Straße
Schwertfegerstraße
Fuß/Rad
Bildungsforum
MU
VI
GRZ 1,0
OK 20,90
TH 16,30 FH 19,20 BH 32,30
TH 12,75 FH 18,00 BH 32,50
TH 14,20 FH 19,20 BH 32,70
TH 15,14 FH 17,33 BH 32,70
TH 13,26 FH 16,73 BH 32,80
TH 12,20 FH 15,05 BH 33,00
TH 13,00 FH 18,00 BH 33,10
TH 10,50 FH 14,25 BH 33,30
TH 11,00 FH 14,25 BH 33,40
TH 11,50 FH 14,81 BH 33,50
TH 15,94 FH 20,75 BH 33,70
TH 12,43 FH 15,86 BH 33,40
TH 13,20 FH 17,60 BH 32,30
TH 13,20 FH 17,60 BH 32,80
TH 13,20 FH 17,60 BH 33,10
GRZ 0,7
GRZ 0,2
II
I
V
IV
Bebauungsplan SAN-P 18
Maßstab 1 : 500
0 10 30 50 m

Kartengrundlage: © GeoBasis–DE/LGB 2021 © Landeshauptstadt Potsdam

Teil A: Nebenzeichnung 1

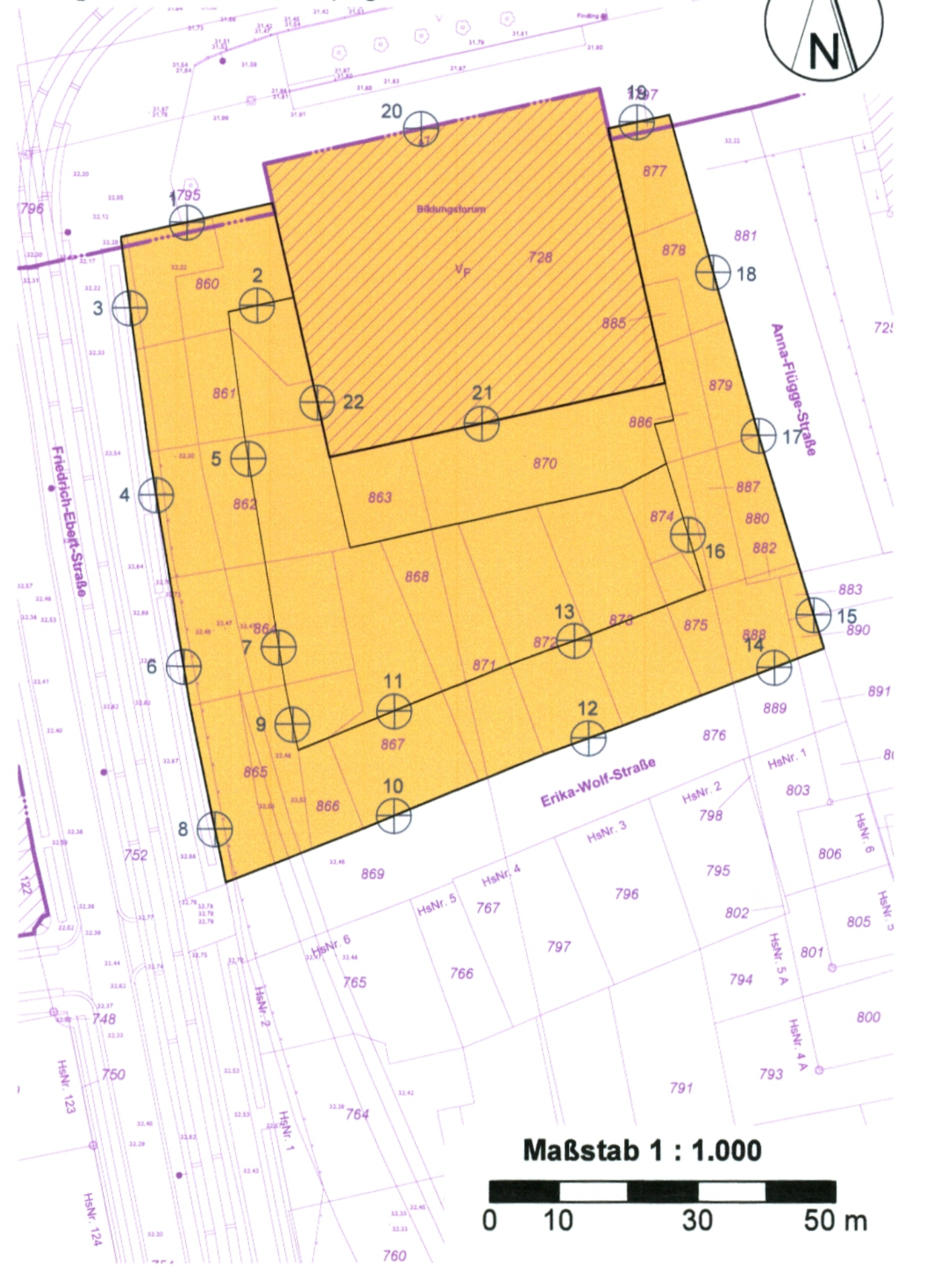
Teile der Baugebiete gemäß TF 1.6



Kartengrundlage: © GeoBasis–DE/LGB 2021 © Landeshauptstadt Potsdam

Teil A: Nebenzeichnung 2

Maßgebliche Außenlärmpegel und Immissionsorte



Kartengrundlage: © GeoBasis–DE/LGB 2021 © Landeshauptstadt Potsdam

Maßgebliche Außenlärmpegel (La) zu textlicher Festsetzung 7.3

Gebietsteil	Fassadenseite	Zu Grunde zu legender Immissionsort (siehe Nebenzeichnung 2)	Außenlärmpegel (La) nach DIN 4109-2: 2018-01
1.1	Am Kanal	01	72
	Hofseite	02	67
	Friedrich-Ebert-Str.	03	74
1.2	Friedrich-Ebert-Str.	03	74
	Hofseite	05	67
1.3	Friedrich-Ebert-Str.	04	74
	Hofseite	05	67
1.4	Friedrich-Ebert-Str.	06	74
	Hofseite	07	67
2.	Anna-Flügge-Str. (geplant)	18	69
	Am Kanal	19	70
3.1	Erika-Wolf-Str. (geplant)	12	68
	Hofseite	13	68
3.2	Erika-Wolf-Str. (geplant)	12	68
	Hofseite	13	68
3.3	Erika-Wolf-Str. (geplant)	14	68
	Anna-Flügge-Str. (geplant)	15	68
	Hofseite	13	68
3.4	Anna-Flügge-Str. (geplant)	17	68
	Hofseite	16	68
4.1	Friedrich-Ebert-Straße	08	74
	Erika-Wolf-Str. (geplant)	08	74
	Hofseite	09	67
4.2	Erika-Wolf-Str. (geplant)	08	74
	Hofseite	09	67
4.3	Erika-Wolf-Str. (geplant)	10	69
	Hofseite	11	69
4.4	Erika-Wolf-Str. (geplant)	10	69
	Hofseite	11	69
MU 1	Am Kanal	20	71
	Hofseite Süd	21	69
	Hofseite Ost	22	71

Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan SAN-P 19
"Friedrich-Ebert-Straße/Am Kanal"

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

Zeichen	Erklärung
MU	Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 21a BauNVO)

Zeichen	Erklärung
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
TH	Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über der jeweils festgesetzten Bezugshöhe (BH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
FH	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über der jeweils festgesetzten Bezugshöhe (BH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
BH	Bezugshöhe für festgesetzte First- und Traufhöhen in Metern über Normalhöhennull (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Ⓥ	Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
GRZ 1,0	Zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
---------	Linie zur Abgrenzung verschiedener Trauf- und Firsthöhen
A - S	Buchstaben zur Abgrenzung von Teilflächen
a, b	Buchstaben zur Kennzeichnung von Abschnitten als Regelungsgegenstand textlicher Festsetzungen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Fuß/Rad: Zweckbestimmung: Fuß- und Fahrradverkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Einfahrtbereich zur Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- ⊙ Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Durchgang / Durchfahrt im Erdgeschoss
- ●–●–● Abgrenzung unterschiedlicher Baugebietsteile (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- ●–●–● Abgrenzung unterschiedlicher Grundflächenzahlen
- ●–●–● Abgrenzung von Gebäuden zur Festsetzung der Mindestanteile für Wohnen (Nebenzeichnung 1)
- ⊕ Immissionsort (Nebenzeichnung 2)

7. Darstellungen der Kartengrundlage

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- 32.92 Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- Flurgrenze und -nummern
- vorhandenes Gebäude
- ⊙ vorhandener Baum

Gemarkung: Potsdam; Flur: 6, 25 Lagesystem: ETRS89 Höhensystem: DHHN2016

8. Hinweise

- Geltungsbereich Verkehr Potsdam Mitte (planfestgestellt, 26.07.2007)
- Vorgesehener Stadtkanal
- Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne

Stand: 22. Januar 2021
Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadterneuerung

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]).
- **Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)** in der Fassung vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215).