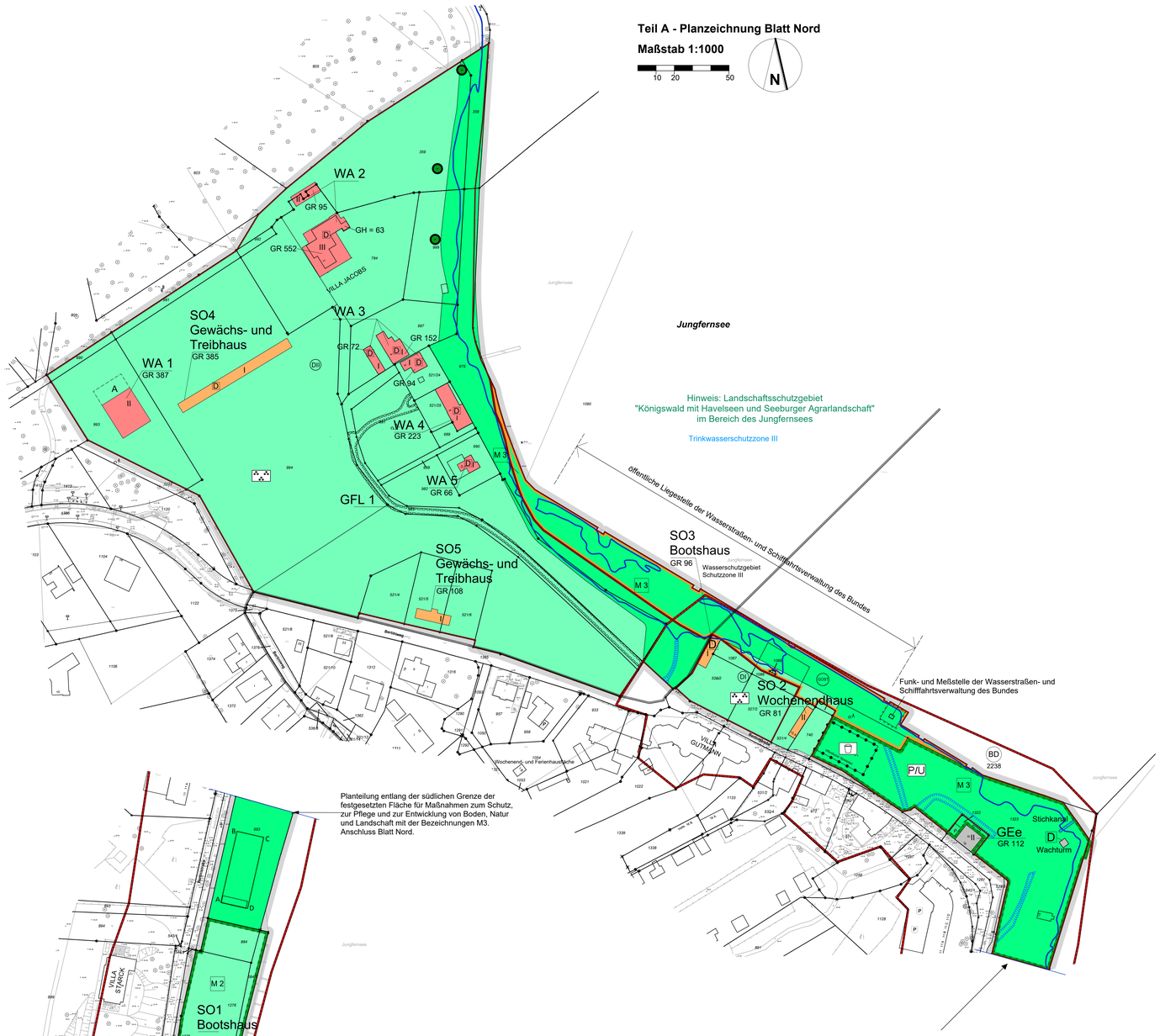
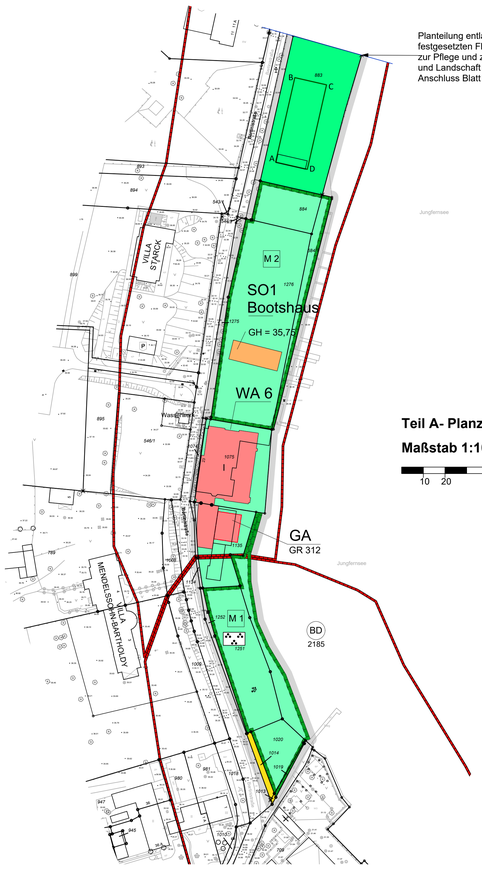




ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

WA 1 — Allgemeines Wohngebiet mit Bezeichnung (beispielhaft) (§ 4 BauNVO)

GEe — Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 i.v.m § 1 Abs. 1 BauNVO)

SO 2 — Sondergebiet, das der Erholung dient "Wochenendhaus" (§ 10 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung (§ 11 BauNVO):

SO1, SO3 — SO1 u. SO3 "Bootshaus"

SO 4, SO 5 — SO4 u. SO5 - "Gewächs- und Treibhaus"

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

z.B. GR 223 — zulässige Grundfläche im m² (§19 Abs. 2 BauNVO), beispielhaft
z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§20 BauNVO), beispielhaft
z.B. GH = 35,75 — zulässige Gebäudehöhe in Meter ü. NHN (DHHN 2016), beispielhaft

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

GA — Fläche für Garagen

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

P/U — Zweckbestimmung Parkanlage/Ufergrünzug

Zweckbestimmung Spielplatz

Private Grünflächen

Zweckbestimmung Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche (denkmalgeschützer Stichkanal)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1 - M3 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL 1 = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Sonstige Festsetzungen

A B C D — Fläche, in deren Umgrenzung gemäß TF 4 eine Aussichtsplattform zulässig ist

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

BD — BD-Bodendenkmale

DI, DII — DI-DII - Gartendenkmal

GÜST — ehemalige Grenzübergangsstelle (GÜST) Nedlitz

D — Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

Ausweisung als Naturdenkmal

Grenze Wasserschutzgebiet III, Wasserwerk Potsdam-Nedlitz

Hochwasserrisikogebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) fachlicher Stand der Daten: 2. HWRM-Zyklus, 30.04.2021
© Landesamt für Umwelt Brandenburg, dl-de/by-2-0

Betriebsfläche Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
Bemaßungen
Baumbestand
Gebäudebestand
Höhenangabe
Gemarkungsgrenze Nedlitz/Potsdam

Kennzeichnungen

Wegeflächen für eine luft- und wasserdurchlässige Bauweise nicht geeignet

Landeshauptstadt Potsdam

Grünordnerische Festsetzungen

1. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Bezeichnungen M1 und M2 sind als gehölzbestandene Offenflächen so zu gestalten, dass Sichtbeziehungen zwischen Straßenraum und Jungfernsee möglich werden. Diese Sichtbeziehungen sind dauerhaft zu erhalten. Mindestens 50 % der Maßnahmenflächen sind als extensiv gepflegte Wiesen zu entwickeln. Mindestens 20 % und höchstens 40 % der Maßnahmenflächen sind mit mindestens einem Baum je 300 qm der Liste 1 (Pflanzqualität: Stammumfang 18-20 cm) und 5 Sträuchern je 100 m² der Liste 2 zu bepflanzen und zu entwickeln. Bestehende Versiegelungen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind zu beseitigen.

2. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M3 sind als gehölzbestandene Offenfläche zu gestalten. Mindestens 50 % der Maßnahmenfläche sind als extensiv gepflegte Wiesen zu entwickeln. Mindestens 20 % und höchstens 40 % der Maßnahmenfläche sind mit mindestens einem Baum je 300 m² der Liste 1 (Pflanzqualität: Stammumfang 18-20 cm) und 5 Sträuchern je 100 m² der Liste 2 zu bepflanzen und zu entwickeln. Bestehende Versiegelungen sind zu beseitigen, hiervon ausgenommen sind die öffentliche Treppe auf dem Flurstück 975 sowie die vorhandenen Wegeflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet sind.
Ein öffentlicher Uferweg ist in die Fläche zu integrieren und an den vorhandenen Uferweg anzuschließen.

3. Im Plangebiet sind Befestigungen von Stellplatzflächen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die nachrichtlich übernommenen Betriebsflächen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, der zukünftige öffentliche Uferweg sowie die vorhandenen Wegeflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet sind.

4. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Ufergrünzug ist innerhalb der Fläche ABCDA eine Aussichtsplattform zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

1. Das gesamte Plangebiet ist Bestandteil der UNESCO-Welterbestätte "Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin" und befindet sich im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung "Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft".

2. Im Plangebiet befinden sich geschützte Bodendenkmale. Veränderungen an Bodendenkmalen sind denkmalrechtlich erlaubnispflichtig. Das Vorkommen noch unerkannter Bodendenkmale außerhalb der in der Planzeichnung dargestellten bekannten Bodendenkmale ist wahrscheinlich. Neu entdeckte Bodendenkmale sind meldepflichtig. Sie unterliegen sofort mit ihrer Auffindung den Schutzbestimmungen des BbgDSchG.

3. Das Plangebiet ist bezogen auf die folgenden Flurstücke Bestandteil der weiteren Schutzzone (SZ III) des Wasserwerks Nedlitz:
359, 521/4, 521/5, 521/6, 521/24, 521/25, 688, 689, 690, 691, 730, 794, 990, 991, 992, 994, 983.

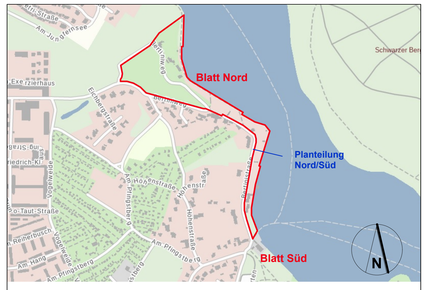
Liste von Gehölzen, deren Verwendung empfohlen wird:

Gehölzliste Nr. 1

Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus monogyna	- Weiß-/Rotdorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus americana	- Weiß-Esche
Juniperus communis	- Gewöhnlicher Wachholder
Malus spec.	- Apfel
Morus alba	- Weiße Maulbeere
Populus tremula	- Zitterpappel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus spec.	- Kirsche/Pflaume
Pyrus spec.	- Birne
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petrae	- Traubeneiche
Salix alba	- Silberweide
Salix viminalis	- Korbweide
Taxus baccata	- Gemeine Eibe
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Ulmus laevis	- Flatterulme

Gehölzliste Nr. 2

Cornus alba	- Weißer Hartriegel
Cornus sanguinia	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Ilex aquifolium	- Stechpalme
Juniperus communis	- Gewöhnlicher Wachholder
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa arvensis	- Feldrose
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa rubiginosa	- Wein-Rose
Rosa tomentosa	- Filz-Rose



Übersichtsplan (ohne Maßstab) über die Abgrenzung der Planblätter Nord und Süd

Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2021

Planunterlage besteht aus Daten der Liegenschaftskarte und Vermessung

ALKIS-Daten:

Stand: Liegenschaftskarte Januar 2021
Quelle: ALKIS © GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0
Lage- und Höhenbezugssystem: ETRS 89, DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)

Stadtkarte:
Stand: Stadtkarte Januar 2021
Quelle: Stadtkarte © Landeshauptstadt Potsdam

Hinweise ohne Normcharakter

1. Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel teilweise als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10jährliches Ereignis HQ10)" sowie als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jährliches Ereignis HQ100)" und auch als Gebiet mit „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200jährliches Ereignis HQ200)" dargestellt. Die Grenze des Gebiets „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem)" ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

2. Der südwestliche Bereich der Villa Jacobs ist beeinflusst von der ehemaligen angrenzenden militärisch genutzten Fläche. Hier wurden erhebliche Grundwasserkontaminationen mit Lösungsmitteln nachgewiesen (LCKW). Die vorhandene Monitoring - Messstelle auf dem Grundstück muss für Grundwasseruntersuchungen erhalten bleiben. Bei Beschädigungen oder Verlust ist die Messstelle auf Kosten des Eigentümers unverzüglich neu zu errichten. Aufgrund der Grundwasserbelastungen ist eine Grundwassernutzung sowohl zu Brauchwasser- als auch zu Trinkwasserzwecken nicht möglich.

3. Der Geltungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich.

4. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) berührt werden Ggf. 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).

5. Vor Beginn der Bauarbeiten sind Gehölze und andere Vegetationsbestände durch ortsfeste Bauzäune zu schützen.

6. Das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen in offener Bauweise im Bereich von Baumscheiben ist nicht zulässig.

7. Alle Anpflanzungen auf Grundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind bis zum Abschluss der Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung der Erschließung für die öffentlichen und privaten Flächen sowie für die Gebäude folgt, zu realisieren. In den ersten drei Jahren ist für alle Ausgleichspflanzungen eine Anwachspflege zu gewährleisten. Abgängige Pflanzen und Pflanzanlagen sind gemäß den Festsetzungen bis zur folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. In diesem Fall ist erneut eine dreijährige Anwachspflege zu gewährleisten.

8. Das Flurstück 359, Flur 1 der Gemarkung Nedlitz liegt innerhalb des Entwicklungsgebiets Bornstedter Feld.

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße/ Jungfernsee“

Übersichtsplan (ohne Maßstab) zum Bebauungsplan Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße/ Jungfernsee“
© GeoBasis-DE/LGB 2021

Stand: 16. September 2025

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtraum Mitte