

Teil A - Planzeichnung Blatt Nord  
Maßstab 1:1000

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 Wacholder
Malus spec.	- Apfel
Morus alba	- Weiße Maulbeere
Populus tremula	- Zitterpappel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus spec.	- Kirsche/Pflaume
Pyrus spec.	- Birne
Quercus robur	- Steleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Sax. 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 sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Ilex aquifolium	- Stechpalme
Juniperus communis	- Gewöhnlicher Wacholder
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa arvensis	- Feldrose
Rosa canina	- Hundrose
Rosa rubiginosa	- Wein-Rose
Rosa tomososa	- Filz-Rose

Planteilung entlang der südlichen Grenze der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Bezeichnungen M3. Anschluss Blatt Nord.

Planteilung entlang der südlichen Grenze der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Bezeichnungen M3. Anschluss Blatt Süd.

Teil A - Planzeichnung Blatt Süd  
Maßstab 1:1000

**Teil B - Planzeichnerklärung**

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

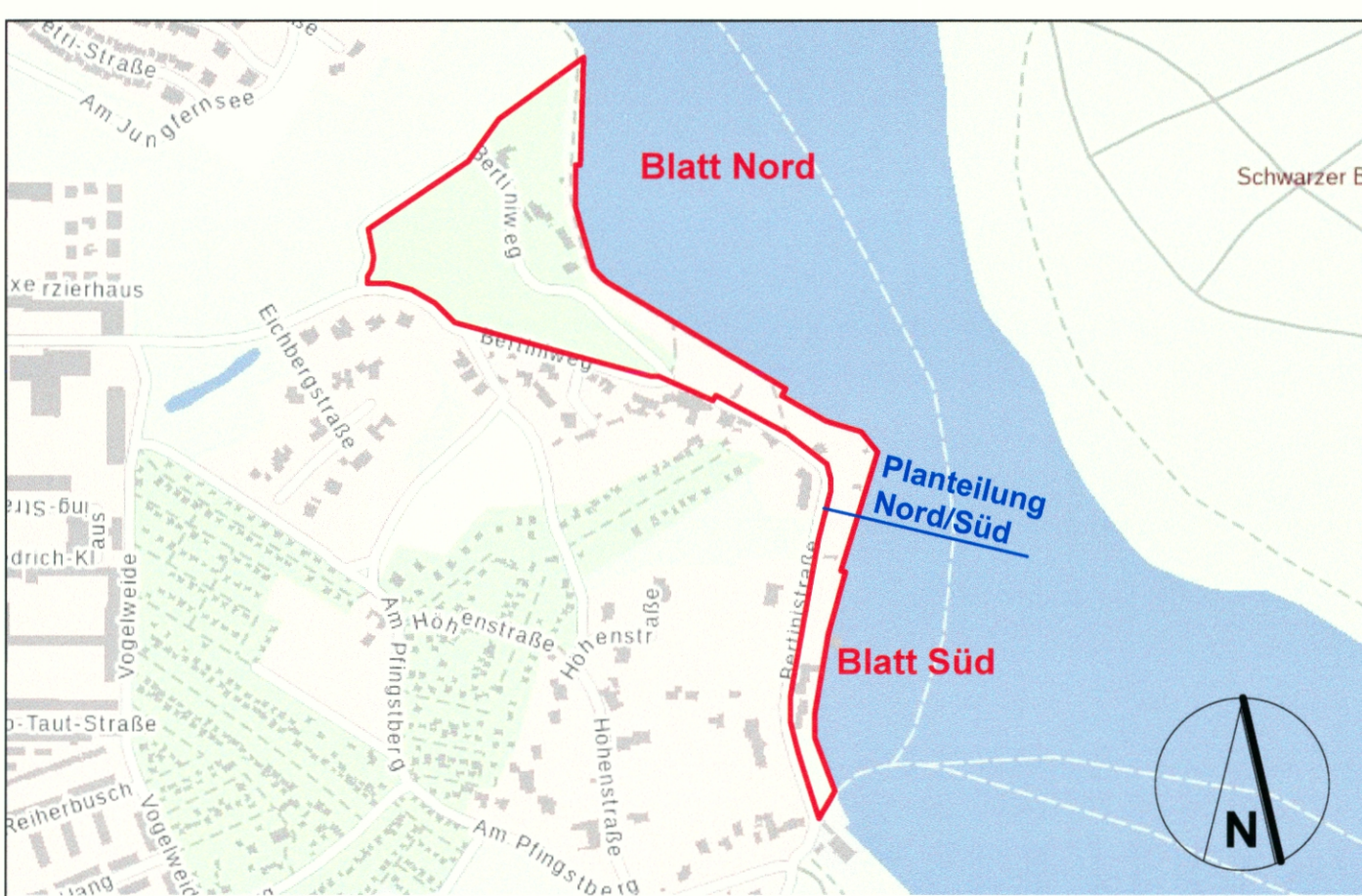
- WA 1 Allgemeines Wohngebiet mit Bezeichnung (beispielhaft) (§ 4 BauNVO)
- GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
- SO 2 Sondergebiet, das der Erholung dient "Wochenendhaus" (§ 10 BauNVO)
- SO 1 u. SO 3 "Bootshaus"
- SO 4 u. SO 5 "Gewächs- und Treibhaus"

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

z.B. GR 223 zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> (§ 19 Abs. 2 BauNVO), beispielhaft  
Zahl der Vollgeschosses als Höchstmaß (§ 20 BauNVO), beispielhaft  
z.B. GH = 35,75

**Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Fläche für Garagen
  - Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Abschnitt, in der die Straßenbegrenzungslinie mit der Grenze des Geltungsbereiches übereinstimmt.
    - Einfahrtbereich
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - Öffentliche Grünflächen
    - 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 (denkmalgeschützter Stichkanal)
    - 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 gemäß textl. Festsetzung 5 zu belastende Flächen
- Sonstige Festsetzungen
  - Fläche, in deren Umgrenzung gemäß TF 7 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-Bodendenkmale
    - DI-DII - Gartendenkmal
    - ehemalige Grenzübergangsstelle (GÜST) Nedlitz
    - Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
    - Ausweisung als Naturdenkmal
    - Grenze Wasserschutzgebiet III, Wasserwerk Potsdam-Nedlitz
- Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter
  - vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Flurstücksnummer
  - Bemaßungen
  - Baumbestand
  - Gebäudebestand
  - Höhenangabe
  - Gemarkungsgrenze Nedlitz/Potsdam
- Kennzeichnungen
  - Wegeflächen für eine luft- und wasserdurchlässige Bauweise nicht geeignet



Übersichtsplan (ohne Maßstab) über die Abgrenzung der Planblätter Nord und Süd  
Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2021

**Planunterlage besteht aus Daten der Liegenschaftskarte und Stadtkarte**

**ALKIS-Datensatz:**  
Stand: Liegenschaftskarte August 2025  
Quelle: ALKIS © Landeshauptstadt Potsdam  
Lage- und Höhenbezugssystem: ETRS 89, DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)

**Stadtkarte:**  
Stand: Stadtkarte August 2025  
Quelle: Stadtkarte © Landeshauptstadt Potsdam

**Teil C - Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 4, 10 und 11 sowie § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)
  - In den allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen unzulässig.
  - In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA2 bis WA6 sind Gartenbaubetriebe unzulässig.
  - Die sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 3 "Bootshaus" dienen gemäß § 11 BauNVO der Unterbringung von Bootshäusern. Als Nutzung ist jeweils ein Bootshaus zulässig.
  - Das Sondergebiet SO 2 "Wochenendhaus" dient gemäß § 10 BauNVO der Erholung. Als Nutzung ist ein Wochenendhaus zulässig.
  - Die sonstigen Sondergebiete SO 4 und SO 5 "Gewächs- und Treibhaus" dienen gemäß § 11 BauNVO der Unterbringung von Gewächs- und Treibhäusern. Als Nutzung sind jeweils Gewächs- und Treibhäuser zulässig.
  - In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig. Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 und 19 BauNVO)
  - In den Baugebieten WA 3 und WA 4 darf die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen durch Terrassen um 10 % überschritten werden. In dem Baugebiet WA 5 darf die zulässige Grundfläche der Hauptanlage durch Terrassen um 20 % überschritten werden. In dem Baugebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche der Hauptanlage durch Terrassen um 5 % überschritten werden.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)
  - In den Baugebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 dürfen die Baugrenzen durch Terrassen im Rahmen der zulässigen GR gemäß der Festsetzung 2.1 in einer Tiefe von bis zu 4 Metern überschritten werden.
  - In dem Baugebiet WA 1 darf die Baugrenze durch Unterbauungen, die ganz oder teilweise aus der Geländeoberfläche ragen, im Rahmen der Abgrenzung des Baugebiets und der zulässigen GR überschritten werden.
  - Die private Grünfläche darf nördlich angrenzend an das Baugebiet WA 1 innerhalb der mit A bezeichneten Fläche unterbaut werden.
- Zulässige Nutzungen innerhalb der privaten Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Auf den nachfolgend aufgeführten Flurstücken innerhalb der privaten Grünfläche auf dem Grundstück der Villa Jacobs (Gemarkung Potsdam, Flur 1, Flurstücke 521/4, 521/5, 521/6, 521/24, 521/25, 689, 690, 693, 794, 994, 999) können Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausnahmsweise zugelassen werden.
  - Innerhalb der privaten Grünfläche auf dem Grundstück des Neubaus der Villa Hagen (Gemarkung Potsdam, Flur 1, Flurstück 1075) können Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Die Fläche GFL 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Anlieger der Flurstücke 521/24, 521/25, 690 und 997 zu belasten.
- Grünfestsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - 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 Jungfersee 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 m<sup>2</sup> der Liste 1 (Pflanzqualität: Stammumfang 18-20 cm) und 5 Sträuchern je 100 m<sup>2</sup> der Liste 2 zu bepflanzen und zu entwickeln. Bestehende Versiegelungen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind zu beseitigen.
  - 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 m<sup>2</sup> der Liste 1 (Pflanzqualität: Stammumfang 18-20 cm) und 5 Sträuchern je 100 m<sup>2</sup> 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.
- Sonstige Festsetzungen**
  - Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Ufergrünzug ist innerhalb der Fläche ABCDA eine Aussichtsplattform zulässig.
  - Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.
  - Die Außenwandflächen im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 sind in Sichtziegelmauerwerk auszuführen.
  - An den Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1276 und 1075 sind als Einfriedungen nur zulässig:
    - durchsehbare Draht- oder Metallzäune ohne Sockel mit einer Maximalhöhe von 1,60 m.
  - An der wassersseitigen Grundstücksgrenze der Flurstücke 359, 521/24, 521/25, 688, 689, 690, 794, 994 sind als Einfriedungen nur zulässig:
    - durchsehbare Draht- oder Metallzäune ohne Sockel mit einer Maximalhöhe von 1,50 m.
  - An den landsseitigen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 359, 521/2, 521/4, 521/5, 521/6, 521/24, 521/25, 522, 688, 689, 690, 794, 994 sind als Einfriedungen nur zulässig:
    - durchsehbare Draht- oder Metallzäune mit einer Maximalhöhe von 1,50 m.
    - Der Sockel darf 0,25 m nicht überschreiten.
  - An den Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen nur zulässig:
    - durchsehbare Draht- oder Metallzäune ohne Sockel mit einer Maximalhöhe von 1,20 m.
- Nachrichtliche Übernahmen**
  - Das gesamte Plangebiet ist Bestandteil der UNESCO-Welterbestätte "Schlosser und Parks von Potsdam und Berlin" und befindet sich im Geltungsbereich der Denkmalerbereichssatzung "Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft".
  - Im Plangebiet befinden sich geschützte Bodendenkmale. Veränderungen an Bodendenkmälern sind denkmalrechtlich erlaubnispflichtig. Das Vorkommen noch unbekannter 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.
  - 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.

**Landeshauptstadt Potsdam**

**10. Hinweise ohne Normcharakter**

- Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel teilweise als Gebiet mit „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10-jähriges Ereignis HQ10)“ sowie als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100-jähriges Ereignis HQ100)“ und auch als Gebiet mit „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jähriges Ereignis HQ200)“ dargestellt. Die Grenze des Gebiets „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem)“ ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.
- Der südwestliche Bereich der Villa Jacobs ist beeinflusst von der ehemaligen angrenzenden militärisch genutzten Fläche. Hier wurden erhebliche Grundwasserkontaminationen mit Lösungsmitteln nachgewiesen (LCKV). 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 Grundwasseruntersuchung sowohl zu Brauchwasser- als auch zu Trinkwasserzwecken nicht möglich.
- Der Geltungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreigabebeseinigung erforderlich.
- Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) berührt werden Ggf. sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmerechtigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).
- Vor Beginn der Bauarbeiten sind Gehölze und andere Vegetationsbestände durch ortsfeste Bauzäune zu schützen.
- Das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen in offener Bauweise im Bereich von Baumscheiben ist nicht zulässig.
- Alle Anpflanzungen auf Grundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind bis zum Abschluss der Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung der Erschließung, Wege und Plätze vollständig sind, Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist eindeutig möglich.

**Teil D - Verfahrensvermerke**

- KATASTERVERMERK**  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 27.08.2025, #4-85 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 Orthotik ist eindeutig möglich.  
Potsdam, den 25.11.2025  
Hersteller der Planunterlage
- AUSFERTIGUNG**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 21.01.2026, 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 aufgestellt.  
Potsdam, den 30.1.2026  
Oberbürgermeisterin
- 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 14.01.2026 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 04, 1.9.16, 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 06.03.2026  
Oberbürgermeisterin

**Bebauungsplan Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße/ Jungfersee“**

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

Stand: 16. September 2025

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung  
Bereich Stadtraum Mitte