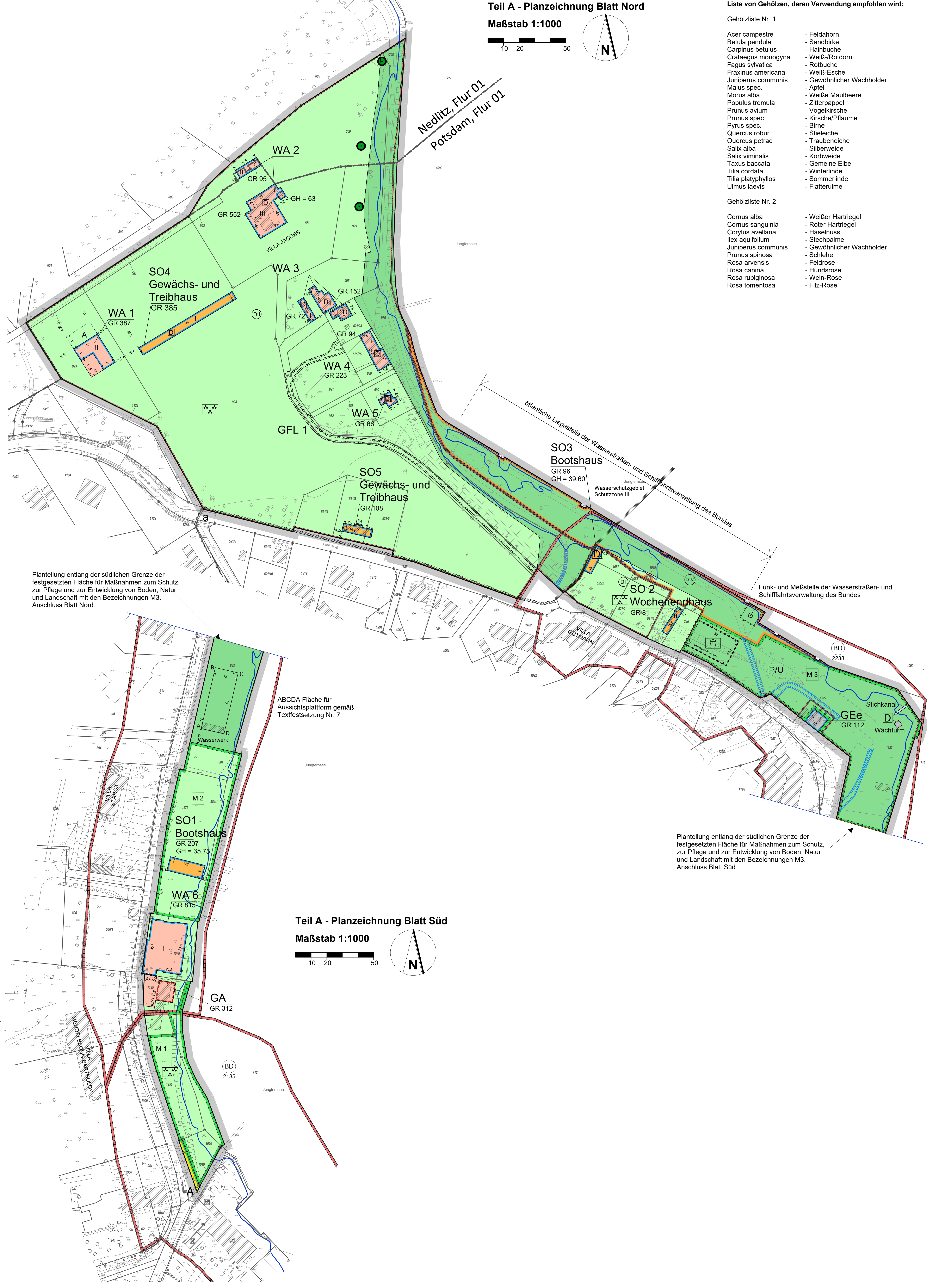




Teil B - Planzeichnung

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 Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung (§ 11 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 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. NNH (DHN 2016), beispielhaft

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 (denkmalgeschützter Stichkanal)

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

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

Hochwasserrisikogebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Höextrem) fachlicher Stand der Daten: 2. HWRM-Zyklus, 30.04.2021 © Landesamt für Umwelt Brandenburg, di-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



Teil C - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 10 und 11 sowie § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen unzulässig.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA2 bis WA6 sind Gartenbaubetriebe unzulässig.

1.3 Die sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 3 "Bootshaus" dienen gemäß § 11 BauNVO der Unterbringung von Bootshäusern. Als Nutzung ist jeweils ein Bootshaus zulässig.

1.4 Das Sondergebiet SO 2 "Wochenendhaus" dient gemäß § 10 BauNVO der Erholung. Als Nutzung ist ein Wochenendhaus zulässig.

1.5 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.

1.6 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig. Vergnügungsgelände werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

2.1 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.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 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.

3.2 In dem Baugebiet WA 1 darf die Baugrenze durch Unterbauten, die ganz oder teilweise aus der Geländeoberfläche ragen, im Rahmen der Abgrenzung des Baugebiets und der zulässigen GR überschritten werden.

3.3 Die private Grünfläche darf nördlich angrenzend an das Baugebiet WA 1 innerhalb der mit A bezeichneten Fläche unterbaut werden.

4. Zulässige Nutzungen innerhalb der privaten Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 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, 993, 994, 997) können Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausnahmsweise zugelassen werden.

4.2 Innerhalb der privaten Grünfläche auf dem Grundstück des Neubaus der Villa Hagen (Gemarkung Potsdam, Flur 1, Flurstück 1075) können Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 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.

6. Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 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 Oberflächen so zu gestalten, dass Sichtbeziehungen zwischen Straßenraum und Jungfernssee 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 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 außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind zu beseitigen.

6.2 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.

6.3 Im Plangebiet sind Befestigungen von Stellplatzflächen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere 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.

7. Sonstige Festsetzungen

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

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO)

8.1 Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 darf die Dachneigung der Gebäude 25 Grad nicht überschreiten.

8.2 Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

8.3 Die Außenwandflächen im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 sind in Sichtziegelmauerwerk auszuführen.

8.4 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.

8.5 An der wasserseitigen 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.

8.6 An den landseitigen 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.

8.7 An den Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen nur zulässig:

- durchsehbare Draht- oder Metallzäune ohne Sockel mit einer Maximalhöhe von 1,20 m.

9. Nachrichtliche Übernahmen

9.1 Das gesamte Plangebiet ist Bestandteil der UNESCO-Weiterbestätte "Schlösser und Parks von Potsdam und Berlin" und befindet sich im Geltungsbereich der Denkmalschutzverordnung "Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft".

9.2 Im Plangebiet befinden sich geschützte Bodendenkmale. Veränderungen an Bodendenkmälen 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.

9.3 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, 995.

Potsdam, den Siegel Hersteller der Planunterlage

2. AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 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 ausgetriggert.

Potsdam, den Siegel Oberbürgermeisterin

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 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 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 Entschöpfung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den Siegel Oberbürgermeisterin

Bebauungsplan Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße/ Jungfernssee“

Übersichtsplan (ohne Maßstab) zum Bebauungsplan Nr. 172 „Uferbereich Bertinistraße/ Jungfernssee“

Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2021

Stand: 16. September 2025

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtraum Mitte