

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan Nr. 78 „Französische Straße / Quartier Français“, festgesetzt durch die Satzung vom 04.07.2001 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam 16/2002, vom 11.12.2002), wird wie folgt geändert:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße / Quartier Français“ gelten weiter fort, die nicht durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Französische Straße / Quartier Français“, Teilbereich Französische Straße / Am Kanal in roter Schrift ergänzt oder geändert werden.

1. Städtebauliche Festsetzungen

1.1 Art der Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten keine Ausnahmen zulässig. In dem Mischgebiet MI sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i.V.m. § 5 Abs. 2 und 3 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergrünungsstätten nicht zulässig. *Innerhalb des Kerngebietes MK sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nur im Sinne des Potsdamer Leitens sowie nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment zulässig; die allgemein zulässigen Vergrünungsstätten sowie die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig.*

1.2 Überschreitung der Grundfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Nebenanlagen und Stellplätze und ihre Zufahrten um bis 75 % zulässig. *Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1a ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen und Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,89 und im WA 2a bis zu einer GRZ von 0,84 zulässig.* In dem Mischgebiet MI ist eine entsprechende Überschreitung der zulässigen Grundflächen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

1.3 Berechnung der Geschossfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

1.4 Traufhöhe

Die festgesetzte maximale Traufhöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA2 kann ausnahmsweise um bis zu 0,50 m überschritten werden.

1.5 Bauweise

In dem Baugebiet WA1 ist ausschließlich eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von mindestens 45 m zulässig.

1.6 Ausnahme auf dem Fahrehrte F

Die mit 8 m breite festgesetzte Tordurchfahrt mit dem Fahrehrte F kann ausnahmsweise auf bis zu 5 m reduziert und um bis zu 3 m in beide Richtungen verschoben werden, wenn verkehrliche Belange nicht entgegenstehen.

1.7 Tiefgaragen und Stellplätze

Die Geschossdecke von Tiefgaragen darf bis zu 1,40 m über der Geländeoberfläche von 32,25 m über NNH im System DHHN 2016 liegen.

1.8 Tiefgaragen und Stellplätze in den WA

Tiefgaragen und Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur auf den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten/Rampen sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig.

1.9 Tiefgaragen und Stellplätze im MI

Im Mischgebiet MI sind Stellplätze, Garagen und Garageschosse im Bereich einer Grundstückstiefe von 12m – gemessen von den Straßenbegrenzungslinien – nicht zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen, deren Deckenoberkante unter der Geländeoberfläche von 32,25 m über NNH im System DHHN 2016 liegt. Im Übrigen sind Stellplätze innerhalb des gesamten Baugebietes, Garageschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrten und Rampen sind im gesamten Baugebiet zulässig.

1.10 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Entlang der Strecke XI bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 1761 (Posthof) und noch mindestens 2m weiter auf dem östlich angrenzenden Flurstück 1808 eine 7,50 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Diese muss einschließlich zulässiger Tore ein Schalldämmmaß von mindestens RW = 12 dB aufweisen. Im Bereich der mit Z gekennzeichneten Fläche müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster und Lüftungsanlagen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (RW res nach DIN 4109, Ausgabe 6/06) von mindestens 30 dB aufweisen. Innerhalb der Fläche Z dürfen zu dem an dem dem Posthof zugewandten Giebelseiten keine schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 errichtet werden.

2. Gestaltungsfestsetzungen nach § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

2.1 Dachgestaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1a entlang der Französischen Straße ist traufständig parallel zu der festgesetzten Baulinie das oberste Geschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit Dachneigungen von mindestens 30 Grad und höchstens 60 Grad (gemessen zur Waagerechten) begrenzt sind.

2.2 Gestaltung der Baukörper

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1a ist die Nordgiebelfassade bis zur Baugrenze vertikal zu gliedern, z.B. durch Gesimse, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Blindfenster.

2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind auf den als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Flächen nicht zulässig. Dies gilt nicht für die Grenzen der Allgemeinen Wohngebiete zu dem Mischgebiet sowie für Spielplätze.

3. Grünfestsetzungen

3.1 Bepflanzung von Stellplatzflächen

Ebenere, offene Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 1a sowie WA 2 und WA 2a sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.

3.2 Dachbegrünungen von Tiefgaragen

Mindestens 50 % der nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen (Tiefgaragendächer) in den Allgemeinen Wohngebieten sind extensiv zu begrünen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss im Mittel mindestens 25 cm betragen.

3.3 Dachbegrünungen

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 30° Grad ab einer Größe von mehr als 100 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für eine Bebauung im WA 2, sofern sie vier Geschosse aufweist sowie im MI bis zu einer Grundstückstiefe von 18 m gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

3.4 Baumpflanzung im Bereich der Tiefgarage

Im Bereich der Tiefgarage im WA 2 sowie WA 2a sind mindestens 6 großkronige Laubbäume der Mindestsortierung Solitärbaum, 200 cm - 300 cm Höhe zu pflanzen.

3.5 Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. großflügig verlegtes Pflaster) herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Die Festsetzung gilt nicht für behindertengerechte Rampen. Im Mischgebiet gilt diese Festsetzung für mindestens 25 % der offenen oberirdischen Pkw-Stellplätze.

3.6 Bepflanzung von Fassaden und Müllsammelplätzen

Innerhalb der Fläche ABCDA sind die nach Süden gerichteten Fassaden mit rankenden Pflanzen der Mindestsortierung 3 x verpflanzt im Container, 100/150 cm hoch / eine Pflanze je 2 lfdm zu begrünen. Müllsammelplätze sind mit Rankgittern einzufassen und ebenfalls mit rankenden Pflanzen der Mindestsortierung 3 x verpflanzt im Container, 100/150 cm hoch / eine Pflanze je 2 lfdm zu begrünen.

3.7 Bepflanzung von Garagengebäuden

Außenwandflächen von Garagengebäuden in dem Mischgebiet MI sind mit rankenden Pflanzen der Mindestsortierung 3 x v. im Container, 100 / 150cm hoch / eine Pflanze je 2 lfdm zu begrünen.

3.8 Schaffung von Nisthilfen

Als artenschutzrechtliche Maßnahme sind an den neu zu errichtenden Gebäuden im WA 1a und WA 2a insgesamt mindestens 10 Nisthilfen für gebäudebrütende Vögelarten vorzusehen.

Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmal 2140

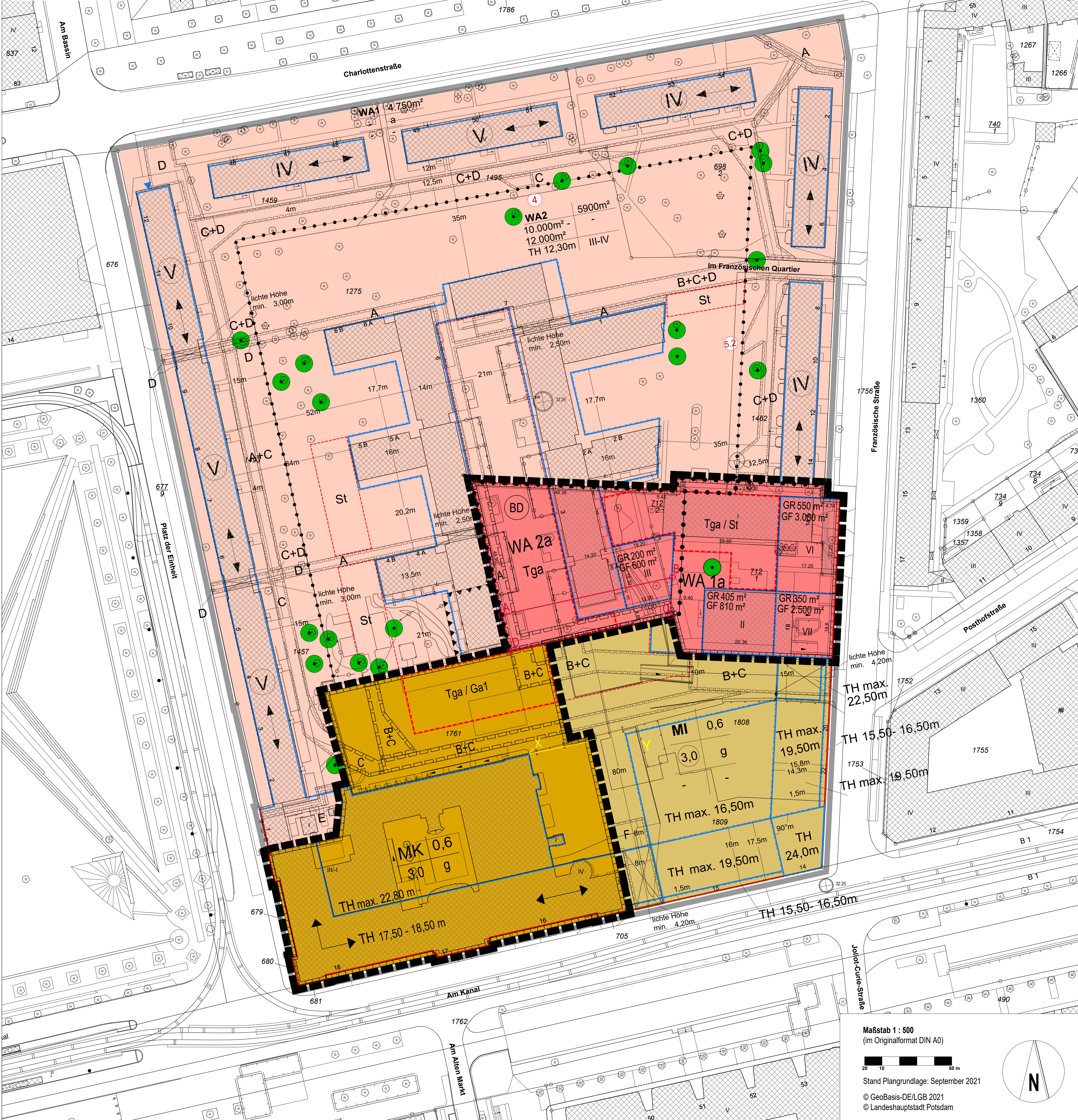
Der Geltungsbereich liegt vollständig in der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals 2140 Potsdam - Altstadt des deutschen Mittelalters und Neuzeit; Rast- und Werkplatz des Mesolithikums; Grabfeld und Siedlung des Neolithikums; Grabfeld und Siedlung der Bronzezeit; Siedlung der Eisenzeit; Burgwall, Siedlung und Grabfeld des slawischen Mittelalters.

Der Geltungsbereich wird daher im Bebauungsplan entsprechend (BD) gekennzeichnet.

Hinweise

- In dem Teilbereich des Flurstücks 1457, auf dem ehemals die Synagoge stand, sind Anlagen für kirchliche Zwecke ausdrücklich erwünscht. Die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet lässt Anlagen für kirchliche bzw. religiöse und kulturelle Zwecke allgemein zu.
- Bodendenkmale sind nach BbgDSchG §§ 1 (1), 2 (1)-(3), 7 (1) im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse der menschlichen Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Schutzgüt sind die im Boden oder in Gewässern erhaltenen gegenständlichen Funde, Befunde und sonstigen Zeugnisse menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens sowie der zwischen ihnen bestehende Zusammenhang. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalrechtliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis nach Planfeststellung oder bauordnungsrechtliche Genehmigung und - im Falle erteilter Erlaubnis - ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (BbgDSchG §§ 7 Abs. 3, 9 und 11 Abs. 3). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalenschutzbehörde zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG).
- 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 Ausnahme genehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).
- Eine Kampfmittelbelastung ist für die Fläche derzeit nicht bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel entdeckt werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) verboten, nach Kampfmitteln zu sondieren, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern oder sie in Besitz zu nehmen. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder Polizei anzuzeigen.
- Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen derzeit nicht vor.
- Der östlichen Geltungsbereichsgrenze entlang sowie am Nord-Osten des Plangebiets verlaufen unterirdische Versorgungsleitungen der VIP Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH, die bei der Bau- und Erdarbeiten nicht beschädigt werden dürfen.
- Die der Planung zugrunde liegenden DIN Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Hegelallee 6 - 10 Haus 1, 14467 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

TEIL A PLANZEICHNUNG



Verfahrensvermerke

1. KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 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 Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Potsdam, den 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 die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den Oberbürgermeister

3. BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der die 1. Änderung des Bebauungsplans auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zuerhalten 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den Oberbürgermeister

Hinweise:

Hersteller: Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Bauen, Denkmalschutz, Vermessung und Geoinformation
Stand Liegenschaftskataster: September 2021
Stand Stadtkarte: September 2021
Lagesystem: ETRS89
Höhensystem: DHHN2016
Gemarkung: Potsdam
Flur: 25

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 78 „Französische Straße / Quartier Français“, Teilbereich Am Kanal / Französische Straße

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GR 500 m²	maximale Grundfläche (GR)
GF 3.000 m²	Geschoßfläche (GF)
III	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
III-IV	Zahl der zulässigen Vollgeschosse von-bis
IV	Zahl der zulässigen Vollgeschosse (zwingend)
0,6	Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)
3,0	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
TH 32,25 m	Traufhöhe von-bis in Meter über Bezugspunkt 32,25 m über DHHN
TH max	Traufhöhe maximal in Meter über Bezugspunkt 32,25 m über DHHN
FH max	Frsthöhe maximal in Meter über Bezugspunkt 32,25 m über DHHN

Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Baugrenze	Baugrenze
Baulinie	Baulinie
g / a	geschlossene / abweichende Bauweise
First- oder Gebäuderichtung	First- oder Gebäuderichtung

Baugebiet	max. Grundfläche / Grundflächenzahl
Geschossfläche von-bis / Geschossflächenzahl	Bauweise
Traufhöhe von-bis soweit im Baugebiet einheitlich	Zahl der Vollgeschosse soweit im Baugebiet einheitlich

Erhalt und Bindungen für Bepflanzungen

Erhalt Einzelbaum

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

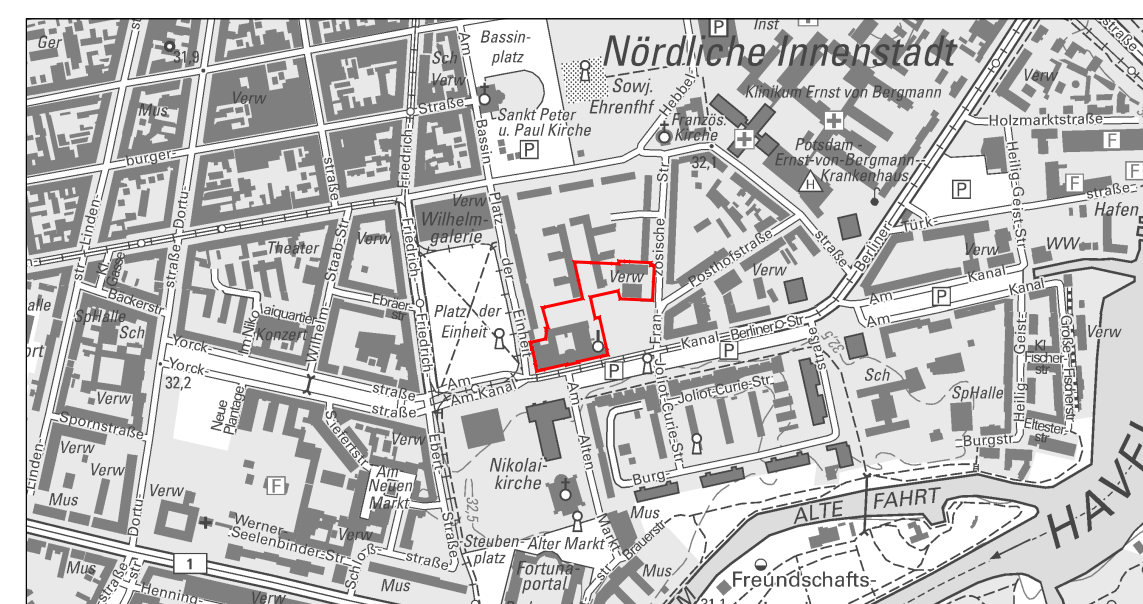
A	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
B	Die mit Gehrechten zugunsten der Nutzer und Besucher der Allgemeinen Wohngebiete zu belastende Flächen
C	Die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Nutzer und Besucher der Allgemeinen Wohngebiete zu belastende Flächen
D	Die mit Fahrrechten zugunsten der Allgemeinen Wohngebiete für Rettungsfahrzeuge zu belastende Flächen
E	Die mit Gehrechten zugunsten der Nutzer und Besucher der Allgemeinen Wohngebiete zu belastende Flächen
F	Die mit Gehrechten zugunsten der Nutzer und Besucher des Mischgebietes MI zu belastende Flächen
F	Die mit Fahrrechten zugunsten der Nutzer und Besucher des Mischgebietes MI zu belastende Flächen
	Durchgang oder Durchfahrt mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht mit Angabe der minimalen lichten Höhe

Nachrichtliche Übernahme

Umgehung von Flächen auf denen sich Bodendenkmale befinden

Sonstige Planzeichen

Stellplätze	Stellplätze
Tiefgarage	Tiefgarage
Garagengebäude (Anzahl der Geschosse)	Garagengebäude (Anzahl der Geschosse)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 78	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 78
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Fassadenbegrünung gem. Textfestsetzung 3.6	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Fassadenbegrünung gem. Textfestsetzung 3.6
Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Textfestsetzung 1.10	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Textfestsetzung 1.10
Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung / Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Gebiets	Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung / Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Gebiets



Übersichtsplan (M 1 : 10.000)
zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 "Französische Straße/Quartier Français", Teilbereich Am Kanal / Französische Straße
DTK 10 (2021) © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/bay-2-0

Stand: 26. April 2024

Satzung

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtraum Mitte