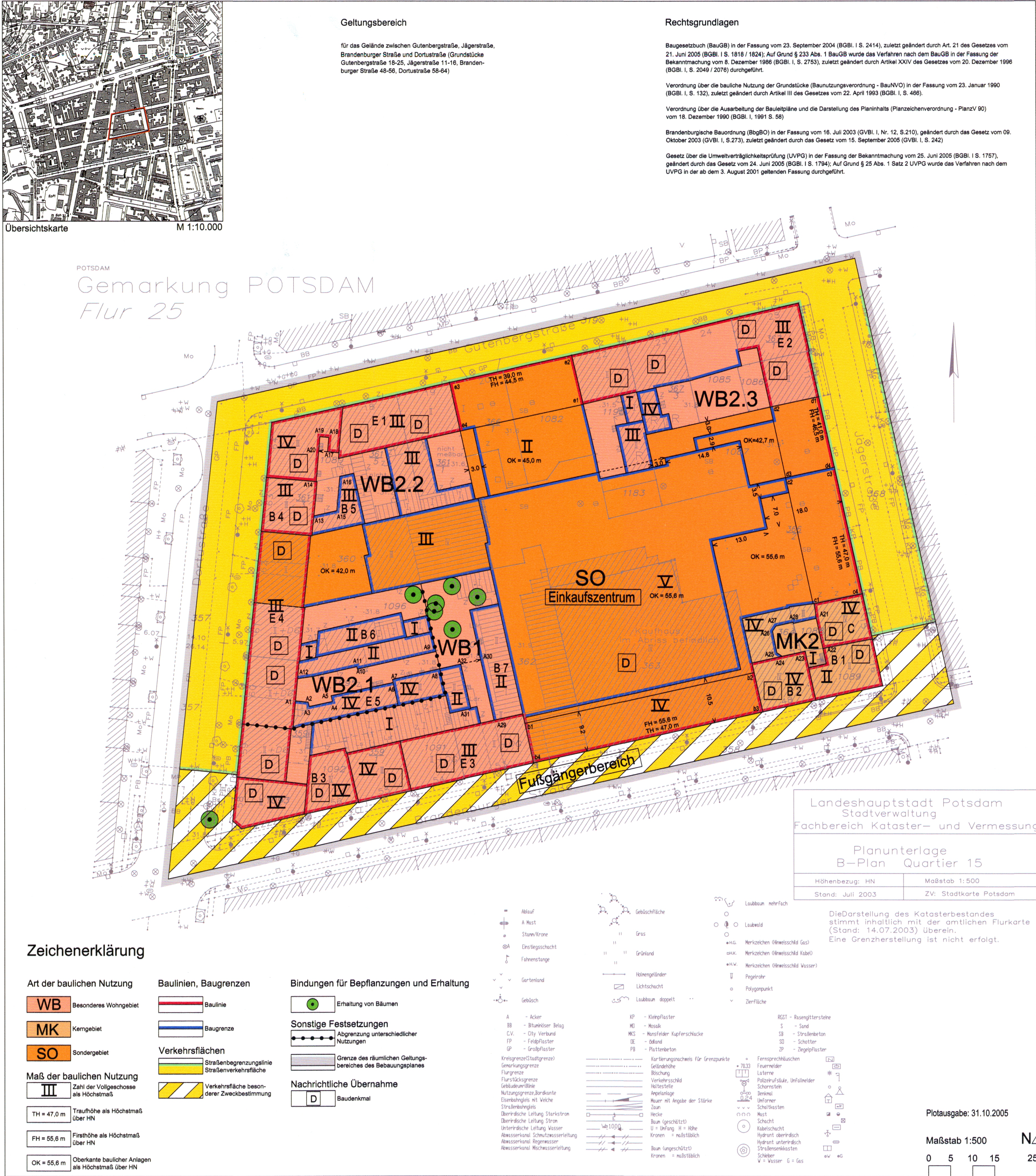


Bebauungsplan SAN - P 02 "Block 15 Potsdam"

Landeshauptstadt Potsdam



1. Textliche Festsetzungen
1. In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
3. In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 sind allgemein zulässige Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
4. Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungstätigkeiten) sind im besonderen Wohngebiet 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im besonderen Wohngebiet 2 sind Vergnügungstätigkeiten nur bis zu einer maximalen Größe von 120 m² pro Baugrundstück zulässig. Dies gilt nicht für Spielhallen, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jegliche Art von Sexshows. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.
5. Im besonderen Wohngebiet 1 sind allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe handelt. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.
6. Im besonderen Wohngebiet 1 sind die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Einrichtungen der zentralen Verwaltung) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
7. Im Sondergebiet sind nur folgende Nutzungen zulässig:
Einzelhandelsbetriebe aller Größen
Schank- und Speisewirtschaften
Ausnahmsweise kann folgende Nutzung zugelassen werden:
Sonstige Gewerbebetriebe für Dienstleistungen
8. Im Sondergebiet ist der Vertrieb folgender Sortimente zulässig:
Bekleidung, Schuhe und Lederwaren
Schmuck und Uhren
Medizinische und orthopädische Artikel
Kosmetik und andere persönliche Accessoires
Fahrräder, Sportartikel und Sportbekleidung
Glas, Porzellan, Keramik und Wohnaccessoires
Haushaltswaren
Kurzwaren
Kunstgewerbe und Antiquitäten
Andere Sortimente sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m² nicht überschreiten.
Bücher, Bürobedarf und Schreibwaren
Lebensmittel
Blumen und Pflanzen
Fotografische und optische Erzeugnisse
Haushalts- und Elektrogeräte
Tonträger und Musikinstrumente
Spielwaren
9. Im besonderen Wohngebiet 1 sind in Gebäuden mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Auf der Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet eingehalten wird. Diese Festsetzung gilt nicht für die Gebäude in der überbaubaren Grundstücksfläche E3 und E4 im besonderen Wohngebiet 1 (Dortustraße 58).
10. In den Gebäuden in der Fläche E3 und E4 (Dortustraße 58) sind im 2. Vollgeschoss andere Nutzungen als Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig.
11. Im Kerngebiet 2 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nur zulässig, sofern es sich nicht um Vergnügungstätigkeiten handelt. Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
12. Im Kerngebiet 2 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
13. Im Kerngebiet 2 sind Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe (sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung) im 1. Vollgeschoss nur auf maximal 220 m² Grundfläche zulässig.
14. Im Kerngebiet 2 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) nicht zulässig und Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
15. Im Kerngebiet 2 sind Wohnungen auf maximal 30 % der zulässigen Geschossfläche zulässig.
16. In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ein Flächenanteil von maximal 30 % der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes nicht überschritten wird. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind z. B. durch eine Pergola oder selbstklimmende Pflanzen einzugraben.
In den besonderen Wohngebieten 2 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
17. Im Sondergebiet ist die Anlage von Tiefgaragen nicht zulässig.
18. In den mit B1 - B7 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Geschoss in einem Dachraum handelt, das ein Vollgeschoss ist. Die Grundfläche des jeweils zusätzlich zulässigen Vollgeschosses darf eine Höhe von 2,30 m gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut auf maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes überschreiten.
19. In der mit C bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist das zulässige 4. Vollgeschoss im Dachraum auszubilden.
20. In den mit E1 - E5 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist das jeweils zulässige oberste Vollgeschoss im Dachraum auszubilden. Die Grundfläche des zulässigen 3. (E1 - E4) bzw. 4. (E5) Vollgeschosses darf eine Höhe von 2,30 m gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut auf maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes überschreiten.
21. Im Sondergebiet ist die Überschreitung der Baugrenzen nur zur Ausbildung von Treppenhäusern oder sonstigen Fluchtwegen zulässig, wenn die maximale Oberkante des Bauteils 55,6 m über HN nicht überschreitet.
22. Überschreitungen der Baulinie zur Bildung von Erkern, Wintergärten, Loggien, Balkonen und ähnlichen Bauteilen können oberhalb des ersten Vollgeschosses ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von maximal 1 Meter zugelassen werden. Die Überschreitungen der Baulinie dürfen 35 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und jeweils nicht länger als 10 m sein.
23. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nicht den erschließenden Verkehrsflächen zugewandten Außenwandflächen der Gebäude mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu mindestens 25 % zu begrünen. Bei der Berechnung der zu bepflanzen Fläche sind die Außenwandflächen von technischen Einrichtungen wie Lüftungsgittern, Klimaanlagen oder Kühlgeräten sowie die Beleuchtungsflächen nicht einzurechnen. Pro 50 m² zu beplanzender Wandfläche ist mindestens eine zur Fassadenbegrünung geeignete Kletterpflanze zu pflanzen.
24. In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 sind Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° zu begrünen. Dabei ist, sofern statische Gründe nicht dagegen sprechen, ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen sowie bei Flächen für Dachterrassen.
25. Der Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht der zulässigen Größe der baulichen Anlagen.
26. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
27. Im Sondergebiet ist die Überschreitung der festgesetzten Oberkante für Schornsteine und Lüftungsrohre ausnahmsweise zulässig.
28. Innerhalb der Flächen b1-b2-b3-b4-b1, c1-c2-c3-c4-c1, d1-d2-d3-d4-d1 und e1-e2-e3-e4-e1 sind Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Schornsteine und Lüftungsrohre. Derartige Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.
29. Im Sondergebiet wird als Bezugshöhe für die Geländeoberkante 31,70 m ü. HN festgesetzt.
2. Übernahme landesrechtlicher Vorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB
- Die nachfolgende, zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung sowie der erhaltenen Eigenart der 2. Barocken Stadterweiterung erforderliche, nach § 81 Abs. 2 BbgBO notwendige örtliche Bauvorschrift zur Reduzierung der Abstandsflächen wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 9 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:
1. Anstatt der erforderlichen Abstandsflächen werden solche mit geringerer Tiefe festgesetzt. Es gelten die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Grenzabstände, die zur Erhaltung und Wiederherstellung der historischen Bau- und Nutzungsstruktur dienen. Die Reduzierung der Abstandsflächen ist zulässig bis maximal
0,1 H entlang der Linien zwischen den Punkten A17/A18, A19/A20
0,15 H entlang der Linie zwischen den Punkten A7/A8
0,25 H entlang der Linien zwischen den Punkten A1/A2, A5/A6, A13/A14, A15/A16, A23/A24, A27/A28 und A29/A30
0,3 H entlang der Linien zwischen den Punkten A3/A4, A9/A10 und A31/A32
0,4 H entlang der Linien zwischen den Punkten A11/A12, A21/A22 und A25/A26
3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als Einzeldenkmal ausgewiesen ist. Einzelne Gebäude oder Bauteile von Gebäuden stehen als konstituierende Bestandteile des Einzeldenkmals unter Denkmalschutz.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt ist.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, für den eine Erhaltungsatzung förmlich festgesetzt ist.

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

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

Potsdam, den 11.05.2005

Hersteller der Planunterlage

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.05.2005 die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Potsdam, den 24.06.2005

Oberbürgermeister

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Potsdam, den 24.06.2005

Oberbürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am 24.06.2005 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Nr. 10. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, kann der Bekanntmachung entnommen werden. In der Bekanntmachung ist auch auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 24.06.2005

Oberbürgermeister

Potsdam, d. 31.8.06

Oberbürgermeister