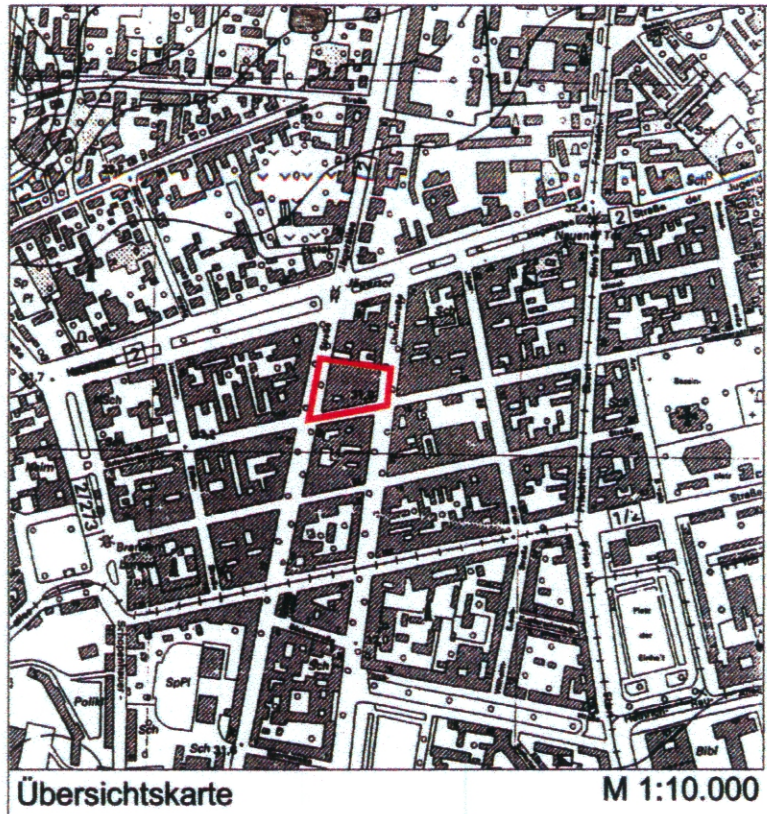


Bebauungsplan SAN - P 03 "Block 04 - Süd"

Landeshauptstadt Potsdam



Übersichtskarte M 1:10.000

Geltungsbereich

das Gelände begrenzt durch die Dortustraße, die Gutenbergstraße und die Lindenstraße sowie durch die Grundstücke Lindenstraße 62 und Dortustraße 7

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1819/1824); Auf Grund § 233 Abs. 1 BauGB wurde das Verfahren nach dem BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. S. 2850/2852) durchgeführt.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I, Nr. 12, S.210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.2005 (GVBl. I, S. 267)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1797); Auf Grund § 25 Abs. 2 UVPG wurde das Verfahren nach dem UVPG in der vor dem 3. August 2001 geltenden Fassung durchgeführt.

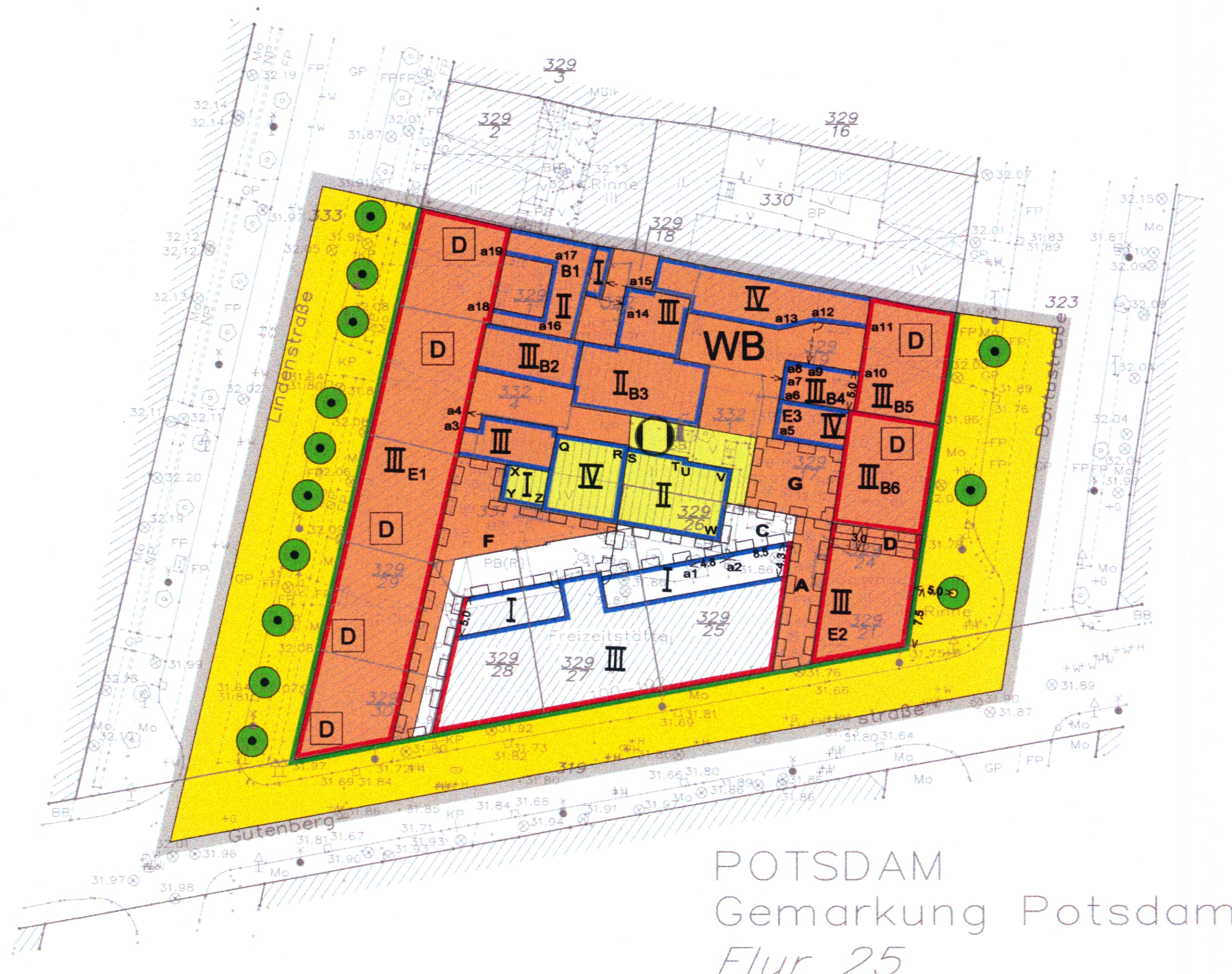
Die Darstellung des Katasterbestandes stimmt inhaltlich mit der amtlichen Flurkarte Stand 26.05.2005 überein. Eine Grenzerstellung ist nicht erfolgt.

Landeshauptstadt Potsdam
Stadtverwaltung
Fachbereich Kataster- und Vermessung

Planunterlage
"SAN-P03, Block 04-Süd"

Stand: April 2005
ZV: Stadtkarte Potsdam
Fachsachverständiger: Siegel

Plotausgabe: 17.01.2006



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
WB: Besonderes Wohngebiet
Fläche für besonderen Nutzungszweck

Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Fernwärme

Maß der baulichen Nutzung
IV: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Baulinien, Baugrenzen
Baulinie
Baugrenze

Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung
Erhaltung/Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Nachrichtliche Übernahme
Baudenkmal

Zeichenerklärung Planunterlage

Weg	Grünfläche	Laubbaum: vertikal
4. Art	Wiese	Laubholz
Strom/Wasser	Grünfläche	Nichtzweck: Spielplatz (Gelb)
Elektrische Leitung	Wald	Nichtzweck: Kleingarten (Blau)
Fußweg	Wald	Nichtzweck: Bierschank (Wasser)
Grünfläche	Wald	Pegelpunkt
Grünfläche	Wald	Zur Fläche

K1: Kletterbaum	K2: Kletterbaum	K3: Kletterbaum
K4: Kletterbaum	K5: Kletterbaum	K6: Kletterbaum
K7: Kletterbaum	K8: Kletterbaum	K9: Kletterbaum
K10: Kletterbaum	K11: Kletterbaum	K12: Kletterbaum
K13: Kletterbaum	K14: Kletterbaum	K15: Kletterbaum
K16: Kletterbaum	K17: Kletterbaum	K18: Kletterbaum
K19: Kletterbaum	K20: Kletterbaum	K21: Kletterbaum
K22: Kletterbaum	K23: Kletterbaum	K24: Kletterbaum
K25: Kletterbaum	K26: Kletterbaum	K27: Kletterbaum
K28: Kletterbaum	K29: Kletterbaum	K30: Kletterbaum
K31: Kletterbaum	K32: Kletterbaum	K33: Kletterbaum
K34: Kletterbaum	K35: Kletterbaum	K36: Kletterbaum
K37: Kletterbaum	K38: Kletterbaum	K39: Kletterbaum
K40: Kletterbaum	K41: Kletterbaum	K42: Kletterbaum
K43: Kletterbaum	K44: Kletterbaum	K45: Kletterbaum
K46: Kletterbaum	K47: Kletterbaum	K48: Kletterbaum
K49: Kletterbaum	K50: Kletterbaum	K51: Kletterbaum
K52: Kletterbaum	K53: Kletterbaum	K54: Kletterbaum
K55: Kletterbaum	K56: Kletterbaum	K57: Kletterbaum
K58: Kletterbaum	K59: Kletterbaum	K60: Kletterbaum
K61: Kletterbaum	K62: Kletterbaum	K63: Kletterbaum
K64: Kletterbaum	K65: Kletterbaum	K66: Kletterbaum
K67: Kletterbaum	K68: Kletterbaum	K69: Kletterbaum
K70: Kletterbaum	K71: Kletterbaum	K72: Kletterbaum
K73: Kletterbaum	K74: Kletterbaum	K75: Kletterbaum
K76: Kletterbaum	K77: Kletterbaum	K78: Kletterbaum
K79: Kletterbaum	K80: Kletterbaum	K81: Kletterbaum
K82: Kletterbaum	K83: Kletterbaum	K84: Kletterbaum
K85: Kletterbaum	K86: Kletterbaum	K87: Kletterbaum
K88: Kletterbaum	K89: Kletterbaum	K90: Kletterbaum
K91: Kletterbaum	K92: Kletterbaum	K93: Kletterbaum
K94: Kletterbaum	K95: Kletterbaum	K96: Kletterbaum
K97: Kletterbaum	K98: Kletterbaum	K99: Kletterbaum
K100: Kletterbaum	K101: Kletterbaum	K102: Kletterbaum

1: 1:1000	2: 1:2000	3: 1:5000	4: 1:10000	5: 1:20000	6: 1:50000	7: 1:100000	8: 1:200000	9: 1:500000	10: 1:1000000
-----------	-----------	-----------	------------	------------	------------	-------------	-------------	-------------	---------------

Maßstab 1:500
0 5 10 15 25

1. Textliche Festsetzungen

- 1.1 Im besonderen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungszonen und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Im besonderen Wohngebiet sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordelbetriebe oder Einrichtungen zur Schaulagerung von Personen handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
- 1.3 Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck sind im 1. Vollgeschoss ausschließlich Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Alle realisierten Einrichtungen sind behindertengerecht auszubauen. Die realisierte Fläche für Läden und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe darf insgesamt 50 m² Bruttoflächenanteil nicht überschreiten. Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 gilt entsprechend.
- 1.4 Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck sind im 2. Vollgeschoss ausschließlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Büroräumlichkeiten sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Alle realisierten Einrichtungen sind behindertengerecht auszubauen. Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 gilt entsprechend.
- 1.5 Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck sind im 3. Vollgeschoss ausschließlich Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Alle realisierten Einrichtungen sind behindertengerecht auszubauen.
- 1.6 Im besonderen Wohngebiet und innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck sind 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 selbstbestimmende Pflanzen einzuräumen.
- 1.7 In den Baugebieten sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Flächen F und G zulässig. Die Errichtung von Garagen ist nicht zulässig. Die realisierten Stellplätze pro Fläche F und G sind zu gleichen Teilen auf die jeweils begünstigten Anlieger aufzuteilen.
- 1.8 Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger Dortustraße 9 und 10, Gutenbergstraße 100-102 sowie des zur Betreibung des Heizwerkes Lindenstraße 60 zuständigen Unternehmens zugunsten der zuständigen Unternehmenssträger zu belasten. Innerhalb der Fläche A sind Anpflanzungen zulässig, sofern die Geh- und Fahrrechte in einer Breite von mindestens 3,50 m mit Anschluß an die angrenzende Straßenverkehrsfläche und die Fläche G, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten ist, gesichert sind und die Leitungsrechte und die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt werden.
- 1.9 Die Fläche F ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger Lindenstraße 57, 58 und 59, Gutenbergstraße 100-102 sowie des zur Betreibung des Heizwerkes Lindenstraße 60 zuständigen Unternehmens zugunsten der zuständigen Unternehmenssträger zu belasten. Innerhalb der Fläche F sind Stellplätze zulässig, sofern ein Flächenanteil von 15 % der Gesamtfläche nicht überschritten wird. Zufahrten hierzu sind unberücksichtigt zu lassen. Die Stellplätze sind z.B. durch eine Pergola einzuzäunen. Innerhalb der Fläche F sind Anpflanzungen zulässig, sofern die Geh- und Fahrrechte in einer Breite von mindestens 3,50 m mit Anschluß an die angrenzende Straßenverkehrsfläche gesichert sind und die Leitungsrechte und die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt werden.
- 1.10 Innerhalb der Fläche F sind mindestens 3 Laubbäume zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind auf diese Festsetzung anzurechnen.
- 1.11 Die Fläche C ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht des zur Betreibung des Heizwerkes Lindenstraße 60 zuständigen Unternehmens zugunsten der zuständigen Unternehmenssträger zu belasten.
- 1.12 Die Fläche D ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zur Betreibung des Heizwerkes Lindenstraße 60 zuständigen Unternehmens zugunsten der zuständigen Unternehmenssträger zu belasten.
- 1.13 Die Fläche G ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger Dortustraße 9 und 10 sowie Gutenbergstraße 100-102 und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmenssträger zu belasten. Innerhalb der Fläche G sind Stellplätze zulässig, sofern ein Flächenanteil von 50 % der Gesamtfläche nicht überschritten wird. Zufahrten hierzu sind unberücksichtigt zu lassen. Die Stellplätze sind z.B. durch eine Pergola einzuzäunen. Weitere Anpflanzungen sind zulässig, sofern die Geh- und Fahrrechte in einer Breite von mind. 3,50 m mit Anschluß an die angrenzende Fläche A, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten ist, gesichert ist und die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt wird.
- 1.14 Innerhalb der Fläche G sind Zufahrten so anzulegen, daß ein versickerungsfähiger Flächenanteil, z.B. durch Gittersteine, von 60 % gewährleistet ist.
- 1.15 Entlang der mit Q-R-S-T-U-V-W und X-Y-Z gekennzeichneten Linien müssen die Außenbauteile eine Schalldämmung aufweisen, die eine Lärmbelastung von mehr als 44 dB(A) in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr, gemessen in 1 m Abstand außerhalb des Heizwerkes, ausschließt.
- 1.16 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Abweichungen von der Baulinie für untergeordnete gestalterische Bauteile wie Gesimse und Stuckelemente in geringfügigem Maße ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.17 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nicht den erschließenden Verkehrsflächen zugewandten Außenwände der Gebäude mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu mindestens 25 % zu begrünen.
- 1.18 Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen. Dabei ist, sofern statische Gründe nicht dagegen sprechen, ein durchwarzbarer Dachaufbau von mindestens 10-12 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen oder Beleuchtungsflächen.
- 1.19 Die Bäume innerhalb der Dortustraße und der Lindenstraße sind zu erhalten. Die Verschiebung der Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist zulässig.
- 1.20 Der Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht der zulässigen Größe der baulichen Anlagen.
- 1.21 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 1.22 In den mit B1 - B6 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.
- 1.23 In den mit E1 - E3 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist das jeweils zulässige oberste Vollgeschoss im Dachraum auszubilden. Die Grundfläche des zulässigen obersten 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.

2. Übernehmen landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 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:

- 2.1 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 Brandgassen und Hofgebäude dienen. Die Reduzierung der Abstandsflächen ist zulässig bis maximal:
 - 0,15 H zwischen den Punkten a12-a13
 - 0,2 H zwischen den Punkten a5-a6; a6-a7; a8-a9 und a11-a12
 - 0,25 H zwischen den Punkten a3-a4; a6-a7 und a14-a15
 - 0,3 H zwischen den Punkten Q-R
 - 0,35 H zwischen den Punkten a1-a2
 - 0,45 H zwischen den Punkten a16-a17 und a18-a19.

Die nachfolgenden, zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung sowie der erhaltenen Eigenart der 2. Barocken Stadterweiterung erforderlichen, nach § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO notwendigen örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 9 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 2.2 Innerhalb der Fläche für besonderen Nutzungszweck darf bei Gebäuden die Traufhöhe 7,0 m und die Firsthöhe 12,7 m bezogen auf das Niveau der erschließenden Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten werden.
- 2.3 Innerhalb der Fläche für besonderen Nutzungszweck sind Eindeckungen ausschließlich in roten Biberschwanzziegeln zulässig.
- 2.4 Innerhalb der Fläche für besonderen Nutzungszweck darf entlang der erschließenden Verkehrsfläche die Länge von Dachgauben, Zwerchhäusern oder ähnlichen Bauteilen insgesamt 60 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als Einzeldenkmal ausgewiesen ist.
- 3.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt ist.
- 3.3 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, für den eine Erhaltungssatzung 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 planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubauenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Potsdam, den 25.01.2006
Herstell der Planunterlage

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05. April 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 17. August 1995 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 8/1995 ortsüblich bekannt gemacht.
Potsdam, den 30.01.2006
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele hat in der Zeit vom 04. September 1995 bis 18. September 1995 stattgefunden.
Potsdam, den 30.01.2006
Leiterin des Bereichs Stadterneuerung

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.
Potsdam, den 30.01.2006
Leiterin des Bereichs Stadterneuerung

Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 2. Oktober 1996 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Beschluss wurde am 18. Oktober 1996 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 10/1996 ortsüblich bekannt gemacht.
Potsdam, den 30.01.2006
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 04. November bis einschließlich 04. Dezember 1996 stattgefunden.
Potsdam, den 30.01.2006
Leiterin des Bereichs Stadterneuerung

Eingeschränkte Beteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung aufgrund von Anregungen und Bedenken zur öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Potsdam, den 30.01.2006
Leiterin des Bereichs Stadterneuerung

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 2. Juli 2003 die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB als Satzungsbeschluss und die Begründung gebilligt.
Potsdam, den 6.07.06
Bürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
Potsdam, den 6.07.06
Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am 23.02.2006 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 3. 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 27.03.03
Bürgermeister