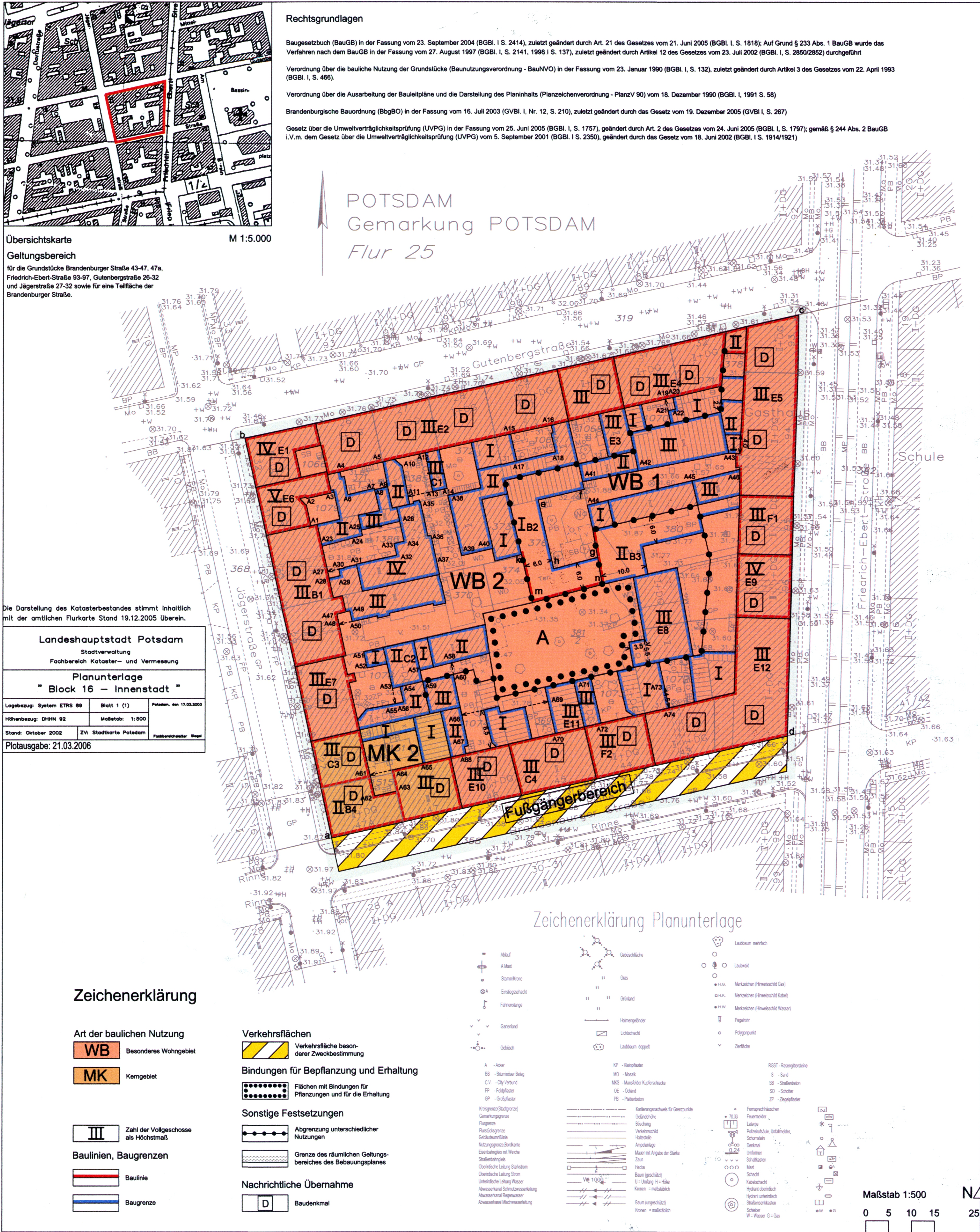


Bebauungsplan SAN - P 09 "Block 16"

Landeshauptstadt Potsdam



1. Textliche Festsetzungen

- In den besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 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.
- In den besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 2 sind allgemein zulässige Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
- In den besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 2 sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im besonderen Wohngebiet WB 1 sind die allgemein zulässigen 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.
- Im besonderen Wohngebiet WB 1 sind die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Einrichtungen der zentralen Verwaltung) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im besonderen Wohngebiet WB 1 sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im besonderen Wohngebiet WB 2 sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) 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.
- Im Kerngebiet 2 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nur zulässig, sofern es sich nicht um Vergnügungsstätten handelt. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.
- 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 Bebauungsplans.
- 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.
- Im Kerngebiet 2 ist die allgemein zulässige Nutzung gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
- Im besonderen Wohngebiet WB 1 sind in Gebäuden mindestens 30 % der zulässigen Geschosflächen für Wohnungen zu verwenden. Auf die 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 den überbaubaren Grundstücksflächen E5, E10, E12, F1 und F2.
- In Gebäuden in der Fläche E5, E10, E12, F1 und F2 sind im 2. Vollgeschoss andere Nutzungen als Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig.
- Im Kerngebiet 2 sind Wohnungen auf maximal 30 % der zulässigen Geschosfläche zulässig.
- In den besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 2 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 eine Pergola oder selbstklimmende Pflanzen einzuräumen.
- In den besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 2 ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dächer und Außenwände von Garagen sind vollständig zu begrünen. Je 2,5 m Fassadenlänge ist mindestens eine zur Fassadenbegrünung geeignete Kletterpflanze zu pflanzen. Dies gilt nicht für Beleuchtungsflächen und die Zufahrtsseite der Garage. Stellplätze sind durch eine Pergola in Verbindung mit rankenden Pflanzen oder mit einem Laubbaum je angelegte 2 Stellplätze zu begrünen.
- Der Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht der zulässigen Größe der baulichen Anlagen.
- In den mit B1 - B4 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.
- In den mit C1 - C4 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist das jeweils zulässige oberste Vollgeschoss im Dachraum auszubilden.
- In den mit E1 - E12 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist das jeweils zulässige oberste Vollgeschoss im Dachraum auszubilden. Die Grundfläche des jeweils 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.
- In den mit F1 und F2 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist das jeweils zulässige oberste Vollgeschoss so auszubilden, dass sie straßenseitig als Dachgeschosse in Erscheinung treten.
- 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.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 beplantenden Fläche sind die Außenwandflächen von technischen Einrichtungen wie Lüftungsschächte, Klimaanlagen oder Kühlaggregate sowie Beleuchtungsflächen nicht einzurechnen. Pro 50 m² zu beplantender Wandfläche ist mindestens eine zur Fassadenbegrünung geeignete Kletterpflanze zu pflanzen.
- Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen. Dabei ist, sofern statische Gründe nicht dagegen sprechen, ein durchgehender Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen sowie bei Flächen für Dachterrassen.
- Die Vegetation innerhalb der Fläche A mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung ist bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass die bestehende Gartenfläche erhalten bleibt. In der Fläche A sind mindestens 2 Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Die vorhandenen Bäume sind bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume einzurechnen. Die Anlage von Wegen, Terrassen und Spielflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ist bis zu einem maximalen Flächenanteil von 20 % der Fläche zulässig.
- Die Fläche e-f-g-h-e ist mit 3 hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Die vorhandenen Bäume sind bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume einzurechnen.
- In der überbaubaren Fläche B4 sind Wandöffnungen entlang der Linie k-m-n unzulässig. Dachfenster können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zwischen den Punkten a-b-d ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

2. Übernahmen 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 in Verbindung mit § 81 Abs. 9 als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

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 A27-A28, A29-A30
- 0,15 H entlang der Linien zwischen den Punkten A13-A14, A19-A20, A33-A34, A47-A48, A49-A50
- 0,2 H entlang der Linien zwischen den Punkten A25-A26, A35-A36-A37, A42-A43, A45-A46, A53-A54, A55-A56
- 0,25 H entlang der Linien zwischen den Punkten A59-A60, A61-A62, A63-A64
- 0,27 H entlang der Linien zwischen den Punkten A12-A13, A41-A42, A44-A45, A66-A67-A68, A71-A72
- 0,3 H entlang der Linien zwischen den Punkten A8-A9, A30-A31, A51-A52, A69-A70
- 0,35 H entlang der Linien zwischen den Punkten A4-A5, A6-A7, A10-A11, A31-A32, A57-A58
- 0,4 H entlang der Linien zwischen den Punkten A1-A2-A3, A15-A16, A17-A18, A21-A22, A23-A24, A28-A29, A38-A39-A40, A64-A65
- 0,85 H / 2,6 m entlang der Linie zwischen den Punkten A73-A74

3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als Einzeldenkmal ausgewiesen ist. Einzelne Gebäude oder Bauteile von Gebäuden stehen als konstituierende Bestandteile des Einzeldenkmals unter Denkmalschutz.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt ist.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den 11.05.2005

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 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 10.06.2005

Potsdam, den 10.06.2005

Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Potsdam, den 10.06.2005

Potsdam, den 10.06.2005

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Nr. 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 Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 31.8.06

Potsdam, den 31.8.06