

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. In den Teilflächen WB 1.1, WB 1.2 und WB 1.3 des besonderen Wohngebietes sind in Gebäuden mindestens 30% der Geschossfläche 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 ist.

2. In den Teilflächen WB 1.1, WB 1.2 und WB 1.3 des besonderen Wohngebietes 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 sexuellen Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.

3. In der Teilfläche WB 1.1 des besonderen Wohngebietes ist die allgemein zulässige Nutzung 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 nicht zulässig.

4. In der Teilfläche WB 1.3 des besonderen Wohngebietes sind Wohnungen nur oberhalb des 2. Vollgeschosses zulässig. Einzelne Aufenthaltsräume von Wohnungen können ausnahmsweise auch in anderen Vollgeschossen zugelassen werden.

5. In den Teilflächen WB 1.1, WB 1.2 und WB 1.3 des besonderen Wohngebietes können Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zugelassen werden.

6. In den Teilflächen WB 1.1, WB 1.2 und WB 1.3 des besonderen Wohngebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Einrichtungen der zentralen Verwaltung) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

7. In den Teilflächen WB 1.1, WB 1.2 und WB 1.3 des besonderen Wohngebietes sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

8. In den Teilflächen WB 1.1, WB 1.2 und WB 1.3 des besonderen Wohngebietes sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

9. Im sonstigen Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten nach textlicher Festsetzung Nr. 9
Schank- und Speisewirtschaften
Sonstige Gewerbebetriebe für Dienstleistungen, Praxis- und Büroflächen
Ausschließlich Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses in den durch Baulinien begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen.

10. Im sonstigen Sondergebiet ist der Vertrieb folgender Sortimente zulässig:
 - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
 - Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekenwaren, Sanitätswaren
 - Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
 - Papier- und Schreibwaren
 - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
 - Spielwaren, Bastelartikel
 - Bekleidung, Textilien
 - Schuhe, Lederwaren, Orthopädiewaren
 - Unterhaltungselektronik, elektrische Haushaltsgeräte (kleinteilig), Geräte der Telekommunikation
 - Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
 - Musikinstrumente, Ton- und Bildträger
 - Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
 - Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
 - Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
 - Beleuchtungsartikel
 - Fotogeräte, Fotowaren
 - Optische Waren, Hörgeräte
 - Uhren, Schmuck, EdelmetallwarenAndere Sortimente sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie einen Verkaufsflächeanteil von 10 % an der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

11. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im sonstigen Sondergebiet darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,97 entspricht, überschritten werden.

12. In den Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise einzelne Treppenanlagen mit einer maximalen Breite von 2,5 m und einer maximalen Tiefe (Länge) von 3,0 m zulässig, sofern sie der Erschließung eines bestehenden Gebäudes dienen.

13. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind 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 einzugrünen.

14. Stellplätze sind durch eine Pergola in Verbindung mit rankenden Pflanzen oder mit einem Laubbaum je angefangene 2 Stellplätze zu begrünen.

15. Im sonstigen Sondergebiet sind die Dächer von Gebäuden im Bereich der mit A bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche extensiv zu begrünen. Dabei ist ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.

16. Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind extensiv 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.
- Übernahmen landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB
- Die nachfolgende, zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung sowie der erhaltenswerten 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 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 der Erhaltung und Wiederherstellung der historischen Bau- und Nutzungsstruktur dienen. Die Reduzierung der Abstandsflächen ist zulässig bis maximal
 - 0,05 H zwischen den Punkten 14-15, 16-17 sowie 55-50
 - 0,1 H zwischen den Punkten 20-21, 22-23, 25-26 sowie 61-62
 - 0,15 H zwischen den Punkten 4-5 sowie 36-37
 - 0,2 H zwischen den Punkten 31-32
 - 0,25 H zwischen den Punkten 1-2, 7-8, 21-64 sowie 37-38
 - 0,25 H (1,0 m) zwischen den Punkten 22-64 und 65-66
 - 0,25 H (1,25 m) zwischen den Punkten 63-44, 44-45, 49-50 sowie 50-51
 - 0,25 H (1,75 m) zwischen den Punkten 52-53 sowie 54-55
 - 0,25 H (2,0 m) zwischen den Punkten 43-63
 - 0,25 H (2,25 m) zwischen den Punkten 46-47 sowie 47-48
 - 0,3 H zwischen den Punkten 6-7, 12-13, 27-28 sowie 21-36
 - 0,35 H zwischen den Punkten 2-3, 21-64 und 36-67
 - 0,4 H zwischen den Punkten 9-10, 18-19, 27-29, 28-30 sowie 40-41
 - 0,45 H zwischen den Punkten 11-12, 39-40 sowie 41-42
 - 0,5 H (2,6 m) zwischen den Punkten 29-30

2. In den mit C1 - C3 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist das jeweils zulässige oberste Vollgeschoss im Dachraum auszubilden.

3. In der mit E1 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche darf die Grundfläche des jeweils obersten zulässigen Vollgeschosses auf maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes eine Höhe von 2,30 m überschreiten.

4. In den mit gd bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Gebäuden nur dann zulässig, wenn sie mit einem Glasdach ausgebildet werden.
- Teil A: Planzeichnung
- Nebenzeichnung 1: Nutzungsart und zulässige Baugrenzen unterhalb der Geländeoberfläche
-
- Nutzungsart und zulässige Baugrenzen unterhalb der Geländeoberfläche: siehe Nebenzeichnung 1
- Maßstab 1 : 500
- 5 10 15
- N
- Nachrichtliche Übernahmen
1. 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.
- Hinweise
1. Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches einer Erhaltungssatzung.

4. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches einer Werbesatzung.
- Verfahrensvermerke
1. AUSFERTIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 22. August 2012 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Der Bebauungsplan ist hiermit ausgefertigt.
- Potsdam, den 17.9.12
- Oberbürgermeister
3. KATASTERVERMERK
Die verwendete Plangrundlage 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 Übertragung der neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Potsdam, den 05.09.2012
-
- Hersteller der Plangrundlage
- Landeshauptstadt
Potsdam
- Bebauungsplan SAN - P 15
- "Teilbereich Block 18"
- für die Grundstücke Brandenburger Straße 5, 5a, 6 und 7 sowie Hermann-Eilfein-Straße 15, 16, 16a, 17 und 18, 18 A-B
- Zeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung
- Besonderes Wohngebiet

Sondergebiet mit Zweckbestimmung
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Maß der baulichen Nutzung
- GR

zulässige Grundfläche

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK

Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß
- überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze

Baulinie
- Nachrichtliche Übernahmen
- Denkmal
-
- Übersichtsplan (o.M.)
zum Bebauungsplan SAN - P 15
"Teilbereich Block 18"
- Stand: März 2012
- Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadterneuerung