Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO

TF 1.2 Im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) ist Wohnen nur auf den Teilflächen T4.1 und T5 zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO und § 1 Abs. 7 BauNVO

TF 1.3 Auf der Teilfläche T5 sind in Gebäuden mindestens 50 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO

TF 1.4 Im urbanen Gebiet muss insgesamt ein Wohnanteil von mindestens 70 % der Geschossfläche nachgewiesen werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO

TF 1.5 Zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften. Ebenfalls zulässig sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden Kernsortimenten:
- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel einschließlich Drogerieartikeln,
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren,
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren,
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde,
- Textilien und Heimtextilien,
- Musikinstrumente und Musikalien,
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel,
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck,
- Spielwaren,
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker),
- Fahrradladen, Fahrradteile und -zubehör.

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO

TF 1.6 Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich im 1. Vollgeschoss zulässig. Sie dürfen sich ausnahmsweise auch auf das 2. Vollgeschoss oder auf das Untergeschoss erstrecken, wenn sich jeweils mindestens 50 % der Verkaufsfläche des Betriebs im 1. Vollgeschoss befindet. Sich über drei Geschosse (Untergeschoss, 1. und 2. Vollgeschoss) erstreckende Einzelhandelsnutzungen sind nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl

TF 2.1 Die auf der Teilfläche T5 festgesetzte GRZ (von 0,3) darf oberirdisch durch Terrassen (als Bestandteil der Hauptnutzung) und sonstige Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Durch eine Unterbauung (Tiefgarage, Keller etc.) darf die festgesetzte GRZ auf der Teilfläche T5 bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

- Zahl der Vollgeschosse

TF 2.2 Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse darf zwischen der festgesetzten Baulinie und der Linie ABCDA um maximal 2 Geschosse überschritten werden, wenn die zur Linie ABCDA orientierte Geschossebene mindestens 3,0 m hinter die festgesetzte Baulinie zurücktritt und die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten wird.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

- Höhe baulicher Anlagen

TF 2.3 Die festgesetzten First- bzw. Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten einschließlich Ausrittsbauwerken auf zulässigen Dachterrassen ausnahmsweise überschritten werden, wenn sie vom angrenzenden Straßenraum aus nicht sichtbar sind.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

TF 2.4 Die festgesetzten First- und straßenseitigen Traufhöhen können ausnahmsweise um bis zu 0,3 m über- bzw. unterschritten werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

TF 2.5 Unterirdische Geschosse sind nur bis zu einer Unterkante von 27 m ü. NHN zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen

TF 3 Mindestens 20 % der Teilfläche T5 dürfen unterirdisch zusammenhängend nicht durch Tiefgaragen oder Keller unterbaut werden. Eine Überbauung dieser Fläche ist durch Nebenanlagen nur mit wasserdurchlässigen Befestigungen zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1, § 16 Abs. 5 BauNVO

Stellplätze und Garagen

TF 4 Im urbanen Gebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen mit Ausnahme von Abstellplätzen für Fahrräder nicht zulässig.
§ 12 Abs. 6 BauNVO

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 5 Auf der Teilfläche T5 sind befestigte Flächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

TF 6.1 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu mindestens 60 % zu begrünen. Dabei ist ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für notwendige technische Einrichtungen und für notwendige Belichtungsflächen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF 6.2 Im urbanen Gebiet sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf einem Mindestflächenanteil von 50 % mit einem durchwurzelbaren Aufbau von mindestens 60 cm zu überdecken und zu begrünen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF 6.3 Zur Teilfläche T5 liegende Fassaden baulicher Anlagen sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünung muss je Teilfläche jeweils mindestens 20 % der Gesamtfläche der Außenwand abzüglich der durch Fenster, Türen oder andere Wanddöffnungen unterbrochenen Fassadenteile bedecken.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF 6.4 Auf der Teilfläche T5 sind mindestens vier Bäume der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16 zu pflanzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Immissionsschutz

TF 7 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, der Änderung oder der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des B-Plans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
$R'_{w,ges}$ = $L_a - K_{Raumart}$
mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.
Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109 - 2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens der KSZ Ingenieurbüro GmbH abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.
Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.
Für einen der Wohnung zugeordneten Außenbereich (z.B. einen Balkon oder eine Terrasse) ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagespegel kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Örtliche Bauvorschriften
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO
- Dächer

TF 8.1 Auf den Teilflächen T1.1 bis T4.3 sind alle Gebäude traufständig mit einem zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche parallel verlaufenden Dachfirst zu errichten. Der Dachabschluss von Steildachflächen muss mit einem Firstziegel erfolgen.

TF 8.2 Auf der Teilfläche T4.2 ist der parallel zur Straße "Alter Markt" verlaufende Dachfirst bis zur Straßenbegrenzungslinie mit der Straße "Am Alten Markt" zu führen. Auf der Teilfläche T3.2 ist der parallel zur Straße "Am Kanal" verlaufende Dachfirst bis auf die Höhe des Punktes c zu führen.

TF 8.3 Zur Anna-Flügge-Straße und zur Straße „Am Kanal" hin orientierte Dachflächen müssen mit einer Neigung zwischen 35° und 45° ausgebildet werden. Auf der Teilfläche T4.3 muss die zur angrenzenden Straße hin orientierte Dachflächen eine Neigung von 45° aufweisen. Die auf der Teilfläche T4.2 zur Straße „Alter Markt" hin orientierte Dachfläche muss eine Neigung zwischen 35° und 45° aufweisen. Die der Teilfläche T5 zugewandten Dachflächen bzw. Dachflächen auf der Teilfläche T5 dürfen eine Neigung von 15° nicht überschreiten.

TF 8.4 Auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachseiten sind naturrote, nicht engobierte und nicht glasierte Dachziegel zu verwenden.

TF 8.5 Zur Straßenverkehrsfläche "Alter Markt", Anna-Flügge-Straße und "Am Kanal" sind Dachgauben ausnahmsweise dort zulässig, wo nachweislich historischer Quellen (Bauakten) Gauben bestanden haben. Auf den Teilflächen T3.2 und T4.2 sind straßenseitig keine Gauben zulässig.

TF 8.6 Auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachseiten sind Dacheinschnitte nicht zulässig. Ausgenommen davon sind zur Straße „Am Alten Markt" hin ausgerichtete Dachflächen. Zugehörige Bauteile z. B. Geländer dürfen nicht über die Dachhaut hinaus in Erscheinung treten.

TF 8.7 Auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachseiten dürfen Dachflächenfenster weder unmittelbar übereinander noch nebeneinander angeordnet werden. Dachflächenfenster müssen schmaler als die straßenseitigen Fenster in den darunter liegenden Geschossen sein und müssen mit flach aufliegenden Eindeckrahmen ausgeführt werden. Anordnung und Ausführung von Rettungsfenstern sind davon ausgenommen und bedürfen einer Einzelfallprüfung.

TF 8.8 Auf den Teilflächen T3.2, T4.1 und T4.2 sind Dächer zur Straße „Am Alten Markt" je Teilfläche unterschiedlich zur jeweils benachbarten Teilfläche zu gestalten.

TF 8.9 Technische Aufbauten sind auf den den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Dachseiten anzuordnen. Sie dürfen vom angrenzenden Straßenraum nicht sichtbar sein.

TF 8.10 Dachterrassen sind auf den den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Dachseiten in einem (horizontalen) Abstand von mindestens 2 m zum First zulässig. Zugehörige Bauteile dürfen vom angrenzenden Straßenraum nicht sichtbar sein.

TF 8.11 Dachflächenfenster, Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind die Teilflächen T3.2, T4.1 und T4.2.

TF 8.12 Auf der Teilfläche T4.3 ist auf der straßenseitigen Dachfläche ein Zwerchhaus zu errichten.

- Fassaden

TF 9.1 Auf den Teilflächen T1.1 bis T4.3 sind Gebäude straßenseitig mit Grundsockel und Sockelgeschoss zu errichten. Der Grundsockel muss im Mittel eine Höhe von mindestens 50 cm aufweisen.

TF 9.2 An straßenseitig stehenden Fassaden sind Wärmedämmverbundsysteme, vorgehängte Fassaden sowie glänzende Fassadenoberflächen nicht zulässig.

TF 9.3 Balkone und Loggien sind an straßenseitig stehenden Fassaden nicht zulässig.

TF 9.4 Je Gebäude dürfen Fenster- und Türöffnungen an straßenseitigen Fassaden 50 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Sie sind ausschließlich in stehenden Formaten auszuführen. Ausgenommen davon sind Attikafenster oberhalb einer gestalteten Haupttraufe sowie Fassaden zwischen den Punkten a und b.

TF 9.5 Stark spiegelnde, verspiegelte und reflektierende Verglasungen sind unzulässig.

TF 9.6 Für Zwecke des Wetter- und Sonnenschutzes sind an straßenseitigen Fassaden ausschließlich bewegliche Markisen zulässig. Markisenkisten sind unzulässig. Ab dem zweiten Vollgeschoss sind Außenjalousien nur ohne Führungsschienen innerhalb der Fensteraußenlaibungen zulässig.

TF 9.7 Im ersten Vollgeschoss sind für Fenster und deren Schutz ausschließlich Sicherheitsglas sowie Roll- und Scherengitter zulässig. Blickdichte geschlossene Rollläden sind in allen straßenseitigen Fassaden unzulässig.

Anforderungen an Werbeanlagen
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

TF 10 Die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Innenstadt" ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Geltungsbereich abweichend nicht als „Gebiet mit Schutzstatus" i. S. d. § 7 Werbesatzung, sondern als „Gebiet mit besonderem Schutzstatus" i. S. d. § 6 Werbesatzung zu werten ist.

Nachrichtliche Übernahmen

N1 Der Geltungsbereich des B-Plans liegt innerhalb des eingetragenen Bodendenkmals 2140 „Friedhof Neuzeit, Burgwall slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Brücke Neuzeit, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Neuzeit, Altstadt Neuzeit, Burg deutsches Mittelalter, Schloss Neuzeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum".

N2 Der Geltungsbereich des B-Plans liegt innerhalb des „Denkmalbereichs Stadtkern" der Landeshauptstadt Potsdam.

N3 Das Denkmal "Alter Markt/ Platzraum, älteste Platzanlage Potsdams" (OBJ-Dok-Nr. 09155005) steht gemäß § 2 Abs. 2 BbgDSchG unter Schutz.

Hinweise

H1 Als Grundlage für den B-Plan dienen Leitbautenkonzept sowie Ziele, Leitlinien und die Gebäudepässe für den Block V.

H2 Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte". Die Sanierungssatzung der Landeshauptstadt Potsdam ist zu beachten. Vorhaben sind sanierungsrechtlich genehmigungspflichtig.

H3 Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Anderrfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

H4 Die Errichtung von Neubauten ist aufgrund der Lage im Denkmalbereich „Stadtkern Potsdam" denkmalrechtlich genehmigungspflichtig.
Die Errichtung von Neubauten am Alten Markt (mit den Eckgebäuden Alter Markt/ Anna-Flügge-Straße und Alter Markt/ Straße „Am Alten Markt") ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig, da sie den Umgebungsschutz der Nikolaikirche berührt. Die Errichtung von Neubauten an der Straße „Am Kanal" ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig, da sie den Umgebungsschutz des Denkmals Hauptpostamt mit der Adresse „Am Kanal 16 – 18" betrifft.
Außenmaterialien und Farbgebung dieser straßenseitigen Fassaden/ Dachflächen sind denkmalrechtlich erlaubnispflichtig und müssen bemustert werden.

H5 Tiefbaumaßnahmen sind aufgrund der Lage im Bereich des Bodendenkmals 2140 genehmigungspflichtig.

H6 Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

H7 Toranlagen an der Tiefgaragenabfahrt sollen aus zwei überwiegend geschlossenen Torflügeln bestehen, so dass sich keine Einblicke in Tiefgaragenabfahrt ergeben.

H8 Trotz einer aufgrund der Regenwassernetzkonzeption realisierten und anliegenden Regenentwässerung im öffentlichen Straßenraum besteht grundsätzlich gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG die gesetzliche Vorgabe, das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Dies ist allerdings aufgrund der möglichen Über- und Unterbauung nur eingeschränkt möglich. Folgende Abfolge ist bzgl. der Niederschlagsentwässerung zu berücksichtigen: Vorrangig ist der Nachweis von Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu erbringen. Nur die auf den straßenseitig liegenden Dachflächen anfallenden Niederschläge können in die bestehende Regenwasserkanalisation abgeführt werden. Der jeweilige grundstücksbezogene Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

H9 Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 96m³/h (1.600 l/min) über 2 Stunden als Grundschutz sicherzustellen. Auch bei der Entnahme des Löschwassers soll die Trinkwasserversorgung weiter gewährleistet sein. Die Anordnung der Löschwasserentnahmestellen sollte so erfolgen, dass sie untereinander nicht mehr als 200 m und zu den Hauseingängen nicht mehr als 200 m und zu den Hauseingängen nicht mehr als 100 m entfernt sind.

H10 Beim Bauantrag ist gemäß § 66 Abs. 1 S. 1 BbgBO ein Schallschutznachweis und ein Nachweis zum Erschütterungsschutz durch ein geeignetes Fachbüro zu erbringen.

H11 Die festgesetzten Bezugshöhen zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen befinden sich jeweils in der straßenseitigen Mitte der Parzelle, für die eine eigene Bezugshöhe festgesetzt ist. Sie richten sich nach dem Deckenhöhenplan.

H12 Festgesetzte Traufhöhen beziehen sich auf den obersten Abschluss der Straßenfassade am Schnittpunkt mit der Dachhaut.

H13 Alle Gebäude sollen sich in die Kubatur der historischen Bebauung einfügen. Dabei sollen alle Dachflächen in Ausprägung und Materialwahl mit den Leitfassaden auf der Teilfläche T1.2 korrespondieren. Fassaden sollen hinsichtlich der Plastizität gegenüber den Leitfassaden auf der Teilfläche T1.2 reduzierter ausgebildet werden. Wesentliche und prägende horizontale Gliederungselemente von Nachbargebäuden der Leitfassaden auf der Teilfläche T1.2 sind zu berücksichtigen. Risalite in Wandstärke sind möglich. Bei der Verwendung von Originalbauteilen (Spolien) ist darauf zu achten sie nach Möglichkeit historisch lagegetreu in die Fassade zu integrieren.

H14 Die im B-Plan genannten DIN-Normen und andere technische Vorschriften können in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Stadtraum Mitte, Hegelallee 6 - 10, Haus 1, 14467 Potsdam während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Pflanzlisten
Pflanzliste 1 - Bäume

Baumhasel, Corylus colurna	Weiß- oder Rot-Esche, Fraxinus americana oder pennsylvanica
Spitz- oder Schneeball-Ahorn, Acer platanoides oder opalus	Lederhülsenbaum, Gleditsia triacanthos "Skyline"
Blumen-Esche, Fraxinus ornus	Gelbe oder Ohio-Rosskastanie, Aesculus flava oder glabra
Buche, Fagus sylvatica	Rotdorn, Crataegus in Sorten
Feldahorn, Acer campestre	Säulen-Eiche, Quercus robur „Fastigiata"
Gemeine Trauben-Kirsche, „Prunus padus"	Säulen-Hainbuche, Carpinus betulus "Frans Fontaine"
Geweihbaum, Gymnocladus dioicus	Silberweide, Salix alba
Hainbuche, Carpinus betulus	Silber-Linde, Tilia tomentosa
Hopfenbuche, „Ostrya carpinifolia"	Winterlinde, Tilia cordata
Schwedische Mehlbeere oder Elsbeere, Sorbus x intermedia oder torminalis	

Pflanzliste 2 - Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Scharfzähniger Strahlengriffel, Actinidia arguta	Anemonen-Waldrebe, Clematis montana 'Rubens'
Akebie, Akebia quinata	Gemeiner Efeu, Hedera helix
Pfeifenwinde, Aristolocia macrophylla	Echtes Geißblatt, Lonicera caprifolium
Trompetenblume, Campsis radicans	Wilder Wein, Parthenocissus quinquefolia
Herbst-Waldrebe, Clematis paniculata	Schling-Knöterich, Polygonum (Fallopia) aubertii

Pflanzliste 3 - Dachbegrünung

Fingersegge, Carex digitata	Kartäuser-Nelke, Dianthus carthusianorum
Blauschwingel, Festuca glauca	Blutroter Storchenschnabel, Geranium sanguineum
Perlgras, Melicaciliata	Frühlings-Fingerkraut, Potentilla neumanniana
Blaugrüne Segge, Carex flacca	Dachwurz, Sempervivum tectorum
Schillergras, Koeleria glauca	Milder Mauerpfeffer, Sedum sexangulare
Blaugras, Sesleria varia	Felsenfetthenne, Sedum reflexum
Rundblättrige Glockenblume, Campanula rotundifoia	Weiße Fetthenne, Sedum album
Knackerdbeere, Fragaria viridis	Gelber Lauch, Allium luteum
Kleines Habichtskraut, Hieracium pilosella	Kugellauch, Allium sparerocephalon

Rechtliche Grundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

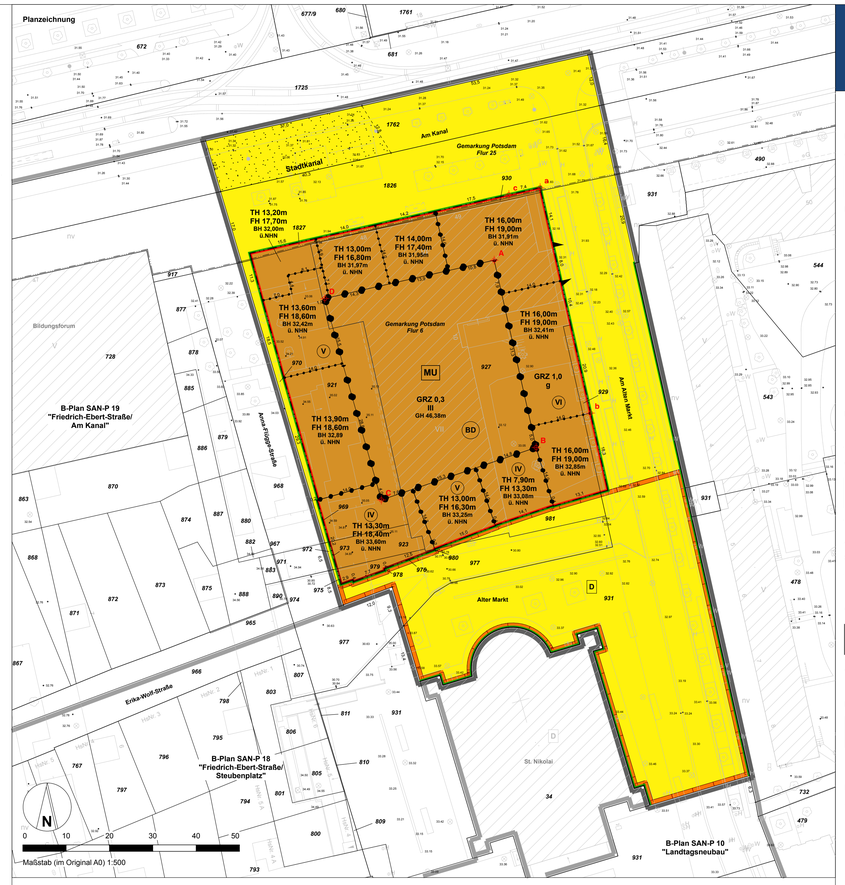
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

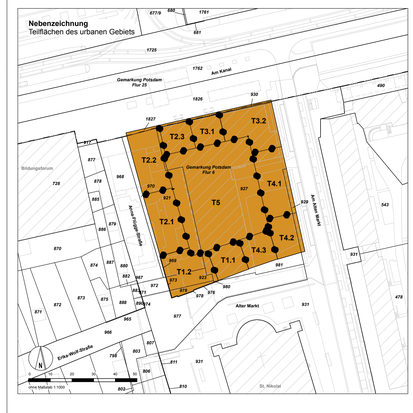
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, Nr. 18)

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) in der Fassung vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, Nr. 09, S. 215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 9, S. 9)

Planzeichnung



Nebenzeichnung
Teilflächen des urbanen Gebiets



Verfahrensvermerke

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

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Potsdam, den .....
.....
Oberbürgermeisterin

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... übereinstimmen.

Potsdam, den .....
.....
Oberbürgermeisterin

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten 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. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den .....
.....
Oberbürgermeisterin

Maßstab 1:500
(im Original A0)

10 10 20 30 40 50

Plangrundlage

Quellen:	© GeoBasis-DE/LGB <2022> Stadtkarte © Landeshauptstadt Potsdam
Hersteller:	Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Bauen, Denkmalschutz, Vermessung und Geoinformation, Bereich Vermessung Geodateninfrastruktur
Liegenschaftskataster:	Stand 7. Oktober 2024
Stadtkarte:	Stand 16. September 2022
Lagesystem:	ETRS89 (Europäisches Terrestrisches Referenzsystem 1989)
Höhensystem:	DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)
Gemarkung:	Potsdam
Flur:	6, 25

POTSDAM
Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan SAN-P 20 "Am Alten Markt/ Am Kanal"
Stand: Juli 2025

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

MU — Urbanes Gebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 1,0 — Grundflächenzahl z. B. 1,0
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

III — Maximale Anzahl der Vollgeschosse, 3 Geschosse
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

(V) — Zwingende Anzahl der Vollgeschosse, z.B. 5 Geschosse
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

TH 13,00m — Zwingende straßenseitige Traufhöhe in Meter über der jeweils festgesetzten Bezugshöhe z. B. 13,00 m § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

FH 16,30m — Zwingende Firsthöhe in Meter über der jeweils festgesetzten Bezugshöhe z. B. 16,30 m § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

BH 33,25m ü. NHN — Bezugshöhe für festgesetzte First- und Traufhöhen in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016) z. B. 33,25 m ü.NHN
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

GH 46,38m — Maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016) z. B. 46,38 m § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

g — geschlossene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 3 BauNVO

Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO

Verkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Grundflächenzahlen und Bauweisen § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeiten § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Traufe- First- und Bezugshöhen § 16 Abs. 5 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

9,8 — Bemaßung in Meter

A — Maßpunkt z. B. Punkt A

Nachrichtliche Übernahme

D — Flächendenkmal Alter Markt § 9 Abs. 6 BauGB

BD — Bodendenkmal (gesamtes Plangebiet) § 9 Abs. 6 BauGB

Legende der Plangrundlage

Flurstücksgrenze

1826 — Flurstücksnummer z. B. Flurstück 1826

Flurgrenze

Geländehöhen in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)

Bestandsgebäude

D — Einzeldenkmal außerhalb des Plangebiets

Bestandsbaum

B-Plan SAN-P 10 "Landtagsneubau" — Grenzen der angrenzenden Bebauungspläne mit Bezeichnung z. B. Bebauungsplan SAN-P 10 "Landtagsneubau"

Hinweise

Stadtkanal

Übersichtskarte (ohne Maßstab)
zum Bebauungsplan SAN-P 20 "Am Alten Markt/ Am Kanal"
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB <2023>
Basiert auf Grundlage des Liegenschaftskatasters - Dieser Auszug ist kein amtlicher Nachweis.

Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Stadtraum Mitte