

**Textliche Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung**

**TF 1.1** Tankstellen und Vergnügungstätten 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 Bürobbedarf,  
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren,  
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren,  
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beepflanzen, 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),  
- Fahrräder, 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 Verkaufsfäche 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 Austrittsbauwerken 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 vor 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 Belüchtungsflächen.  
§ 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 Gesamtlänge der Außenwand abzüglich der durch Fenster, Türen oder andere Wandöffnungen 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 R der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, SIU 16 zu pflanzen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**Immissionschutz**

**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<sub>ges</sub>) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:  
 $R_{ges} = L_{a} - L_{a,raum} + K_{raum}$   
mit L<sub>a</sub> = maßgeblicher Außenlärmpegel  
= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.  
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L<sub>a</sub> erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.  
Dabei sind die lufttechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmenden 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 Sicherheitsbewerte zwingend zu beachten.  
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L<sub>a</sub>) 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 teilgeöffneter Fassade sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen 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-Flugge-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 Dachfläche 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-Flugge-Straße und „Am Kanal“ sind Dachgauben ausnahmsweise dort zulässig, wo nachweislich historische Quellen (Bauakten) Gauen bestanden haben. Auf den Teilflächen T3 2 und T4 2 sind straßenseitig keine Gauen 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 Dachtauhinaus in Erscheinung treten.

**TF 8.7** Auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten 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 Grundsokkel und Sockelgeschoss zu errichten. Der Grundsokkel muss im Mittel eine Höhe von mindestens 50 cm aufweisen.

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

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

**TF 9.4** 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 gestalterischen 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. Korbmarkisen sind unzulässig. Ab dem zweiten Vollgeschoss sind Außenjalousien nur ohne Führungsschienen innerhalb der Fensteraußenabläufe 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 Neuzett, Burgwall slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Grabfeld Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter, Grabfeld Bronzezeit, Altstadts deutsches Mittelalter, Brücke Neuzett, Grabfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Neuzett, Altstadts deutsches Mittelalter, Schloss Neuzett, Rest- 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 Gebäudepläne für den Block V.

**H2** Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“. Die Sanierungsatzung 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. Andernfalls 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 in der Lage im Denkmalbereich „Stadtkern Potsdam“ denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Die Errichtung von Neubauten am Alten Markt/ Anna-Flugge-Straße und Alter Markt/ Straße „Am Alten Markt“ ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig, da diese den Umgebungsschutz der Nikolaikirche betrifft. Die Errichtung von Neubauten an der Straße „Am Kanal“ ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig, da diese 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 übereinander 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 BbgVG die gesetzliche Vorgabe, das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu entsorgen. 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. 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. Beim Bauantrag ist gemäß § 66 Abs. 1 S. 1 BbgBO ein Schallschutznachweis und ein Nachweis zum Erschütterungsschutz durch ein geeignetes Fachbüro zu erbringen. 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 Deckenflächenplan.

**H9** Festgesetzte Traufhöhen beziehen sich auf den obersten Abschluss der Straßenfassade am Schnittpunkt mit der Dachtauh.

**H10** 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 Plazität 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.

**H11** 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.

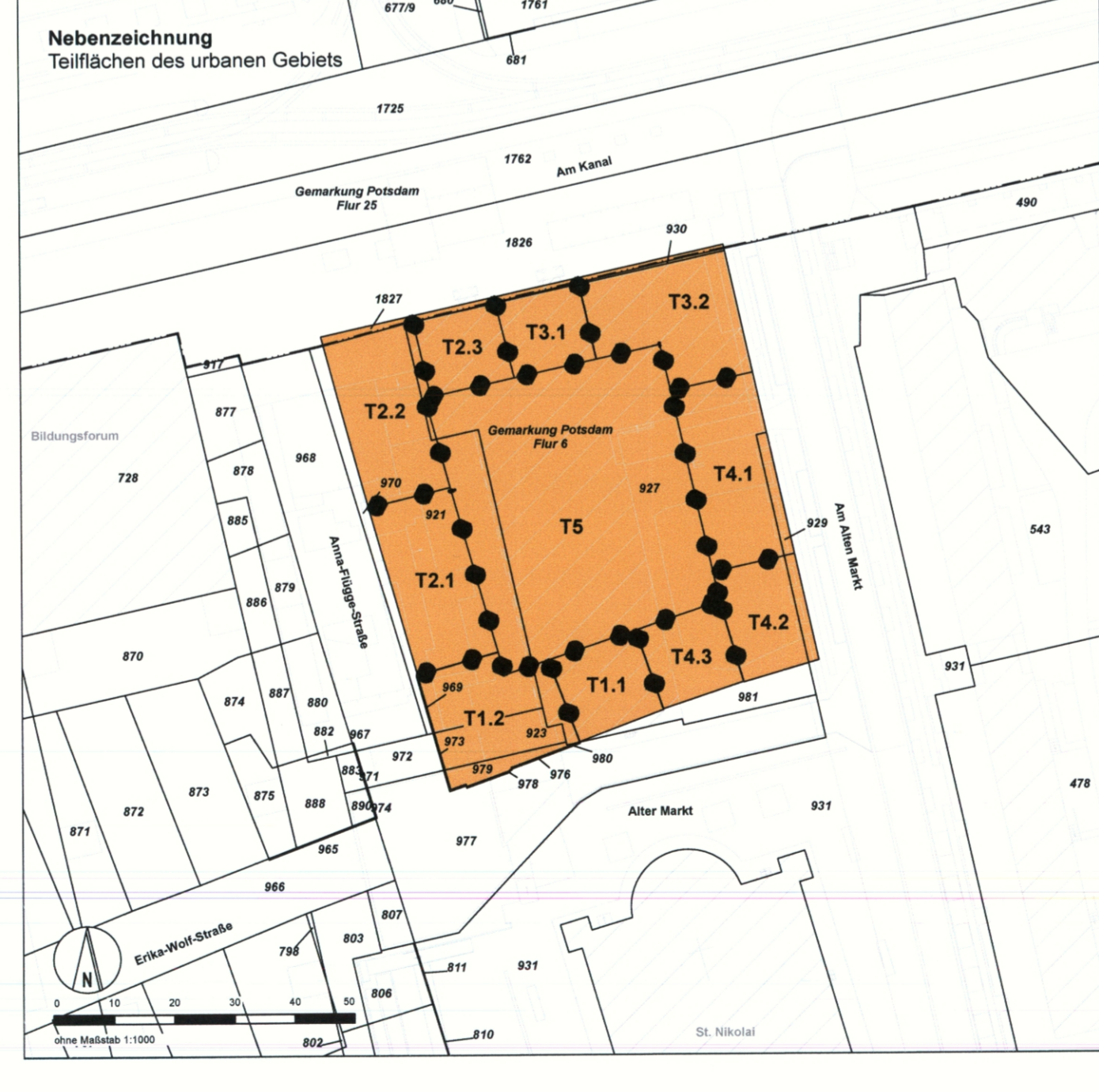
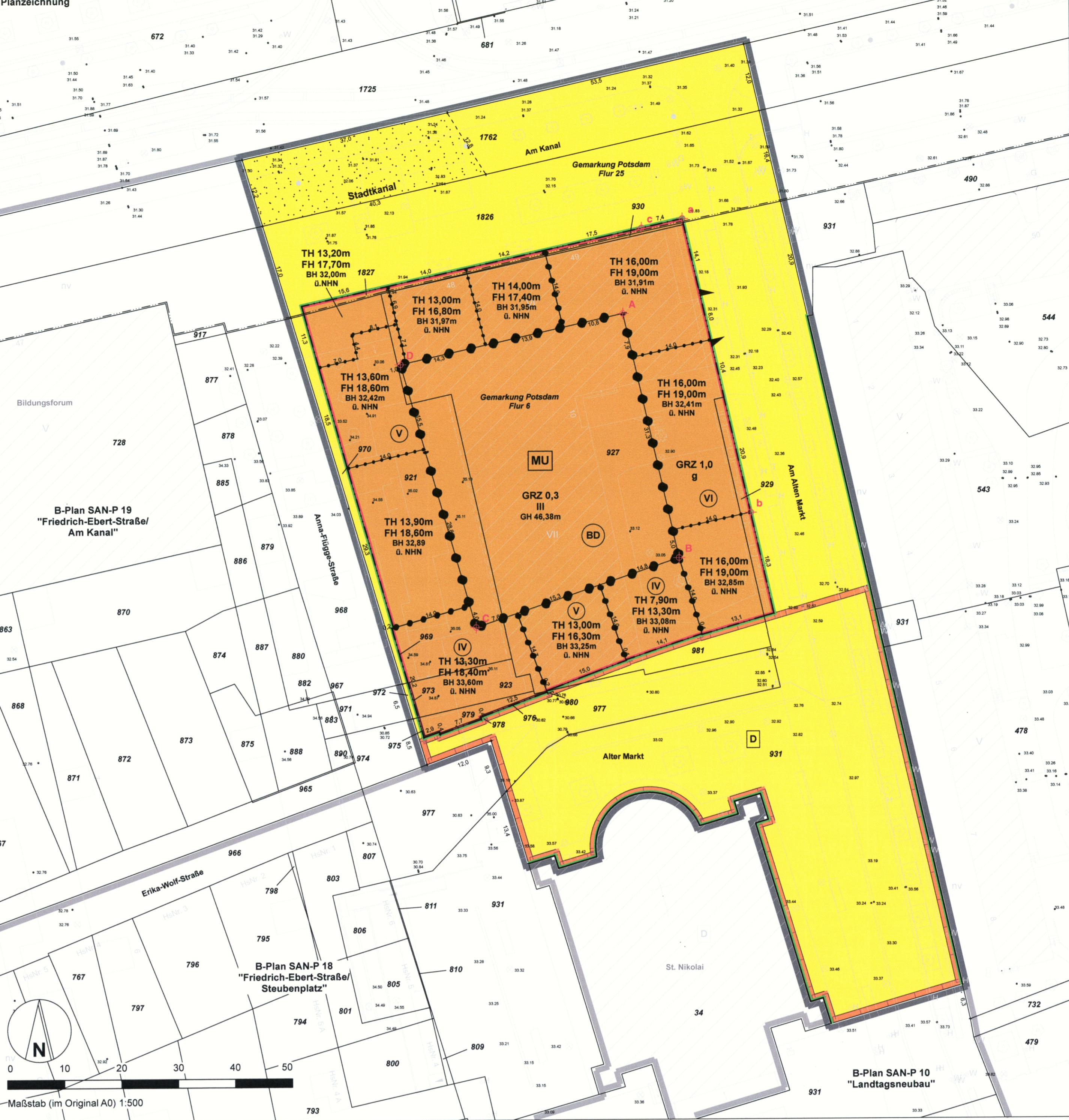
**Pflanzlisten**

**Pflanzliste 1 - Bäume**  
Baumhasel, Corylus colurna  
Spitz- oder Schneeball-Ahorn, Acer platanoides oder opalus  
Blumen-Esche, Fraxinus ornus  
Buche, Fagus sylvatica  
Feldahorn, Acer campestre  
Gemeine Trauben-Kirsche, „Prunus padus“  
Geweißbaum, Gymnocladus dioica  
Hainbuche, Carpinus betulus  
Silber-Linde, Tilia tomentosa  
Winterlinde, Tilia cordata

**Pflanzliste 2 - Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung**  
Scharfzahniger Strahlengriffel, Actinidia arguta  
Clematis vitalba  
Echtes Gelblind, Lonicera caprifolium  
Wildler Wein, Parthenocissus quinquefolia  
Schling-Knöterich, Polygonum aubertii

**Pflanzliste 3 - Dachbegrünung**  
Fingersegge, Carex digitata  
Blauschwingel, Festuca glauca  
Perlgas, Melicacalia  
Blaugrüne Segge, Carex flacca  
Schillergras, Koeleria varia  
Blaugras, Sesleria varia  
Rundblättrige Glockenblume, Campanula rotundifolia  
Knackerbeere, Fragaria viridis  
Kleines Habichtskraut, Hieracium pilosella

**Kartäuser-Neike, Dianthus carthusianorum**  
**Blutroter Storchenschnebel, Geranium sanguineum**  
**Frühlings-Fingerkraut, Potentilla neumanniana**  
**Dachwurz, Sempervivum tectorum**  
**Milder Mauerpfeffer, Sedum sexangulare**  
**Felsenfenchel, Sedum reflexum**  
**Weißes Fetthenne, Sedum album**  
**Geiber Lauch, Allium luteum**  
**Kugellauge, Allium sphaerocephalon**



**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. 176) 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

Planzonenverordnung (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)

**Verfahrensvermerke**

**Katastervermerk**  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 27.10.2024 und weist die planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig, die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist eindeutig möglich.

Potsdam, den 19.09.2025  
Hersteller der Planunterlage

**Satzungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 03.12.2025 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 30.1.2026  
Oberbürgermeisterin

**Ausfertigung**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.12.2025 übereinstimmen.

Potsdam, den 30.1.2026  
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 26.02.2026 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 021/..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdschön von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 16.5.26  
Oberbürgermeisterin

Maßstab 1:500 (im Original A0)

**Plangrundlage**  
Quellen:  
Hersteller:  
Liegenschaftskataster:  
Stadtkarte:  
Lagesystem:  
Höhensystem:  
Gemarkung:  
Flur:

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

**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

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

**Verkehrsfläche**

**g** Straßenverkehrsfläche  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**g** Straßenbegrenzungslinie

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

**Sonstige Planzeichen**

**g** Abgrenzung unterschiedlicher Grundflächenzahlen und Bauweisen § 16 Abs. 5 BauNVO

**g** Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeiten § 16 Abs. 5 BauNVO

**g** Abgrenzung unterschiedlicher Trauf-, First- und Bezugshöhen § 16 Abs. 5 BauNVO

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

**g** Bemaßung in Meter

**g** 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**

**1826** Flurstücksgrenze  
Flurstücksnummer z. B. Flurstück 1826

**g** Flurgrenze

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

**g** Bestandsgebäude

**g** Einzellenkmal außerhalb des Plangebiets

**g** Bestandsbaum

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

**Hinweise**

**g** 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