

# **Bebauungsplan Nr. 144 „Dortustraße/ Hoffbauerstraße (Stadtkanal)“ der Landeshauptstadt Potsdam**

Stand: November 2017, Satzung

## **Teil B Textliche Festsetzungen**

### **BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig.

1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Läden sind zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen. In der Potsdamer Sortimentsliste ist definiert, um welche Sortimente es sich bei zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung handelt. Diese sind:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Außerdem sind weitere Läden ausnahmsweise zulässig, wenn sie sonstige zentrenrelevante Sortimente der Potsdamer Liste anbieten und standortgerecht dimensioniert sind. Bei diesen handelt es sich um folgende Sortimente:

- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumen-erde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und
- Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Unterbringung von Einzelhandel nach § 1 Abs. 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur im Erdgeschoss zulässig.

## 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 2.1. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
- 2.3 Die zulässige Grundfläche (GR) darf im Allgemeinen Wohngebiet durch die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO um bis zu 70 v.H. überschritten werden. Die zulässige Grundfläche (GR) darf innerhalb der Gemeinbedarfsfläche durch die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden. Eine darüber hinausgehende Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig.
- 2.4 Innerhalb der Fläche 1 - 6 ist die Gemeinbedarfsfläche von Nebenanlagen freizuhalten.
- 2.5 Gemeinschaftsaufstellflächen für Abfallbehälter im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich innerhalb der gekennzeichneten Flächen (GSt) zugelassen.

## 3. Verkehrsflächen

- 3.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- 3.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A - B, C - D, E - F, G - H, I - J, J - K, K - L, M - N ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 3.3 Die orange gekennzeichneten Fläche ist zurzeit für Bahnanlagen gewidmet. Die festgesetzte Nutzung (hier: öffentliche Verkehrsfläche) wird erst am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheids gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zulässig.
- 3.4 Die gelb gekennzeichneten Flächen sind zurzeit dem Schiffsverkehr gewidmet. Die festgesetzte Nutzung (hier: öffentliche Verkehrsfläche) wird erst am Tag nach Verkauf der Flächen als öffentliche Verkehrsfläche wirksam.
- 3.5 Das Flurstück 1077, Flur 23, der Gemarkung Potsdam der Deutschen Bahn AG ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

## 4. Grünordnerische Festsetzungen

- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Befestigung von Nebenanlagen, Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 4.2 Der Erhalt der Bäume mit Erhaltungsbindung ist zu sichern. Bei Abgang der zu erhaltenden Bäume ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mind 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen.
- 4.3 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche H) ist eine Strauchpflanzung anzulegen. Je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens 1 Strauch zu pflanzen.

## 5. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

- 5.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und gegebenenfalls andere Außenbauteile) von Gebäuden mit lärmempfindli-

chen Nutzungen (wie z.B. Wohnungen, Kitanutzungen, Büronutzungen) ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämm-Maß ( $R'_{w, res}$  nach DIN 4109, Ausgabe Juli 2016) aufweisen, und zwar:

- Für die im Lärmpegelbereich IV gelegenen Gebäudeteile mindestens 40 dB (Büroräume 35 dB)
- Für die im Lärmpegelbereich V gelegenen Gebäudeteile mindestens 45 dB (Büroräume 40 dB)

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer prognostizierter Außen-Lärmpegel nachgewiesen wird, als in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan berechnet wurde.

- 5.2 Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden, deren Fassaden in den Lärmpegelbereichen IV und V liegen und die zu den Schienenwegen gerichtet sind, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen und Gebäuden von diesen abgewandt sein. Bei Wohnungen und Gebäuden mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mind. zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von dieser Straße abgewandt sein. Ist diese Grundorientierung nicht umsetzbar, so muss der erforderliche Lärmschutz für diese Aufenthaltsräume mit den Fenstern an Neubauten bzw. genehmigungspflichtigen Umbauten durch zusätzliche passive Maßnahmen erbracht werden. Diese müssen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen (z.B. Doppelfassaden, besondere Fensterkonstruktionen oder andere schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) und dafür sorgen, dass der erforderliche Luftaustausch unter Berücksichtigung des notwendigen Lärmschutzes garantiert wird.
- 5.3 Hinsichtlich der Anforderungen an die resultierende Lärmschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" festgesetzt.

### **BAUORDNUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)**

- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet gelten für die Hauptgebäude folgende Gestaltungsvorschriften: Die Außenwandflächen sind mit Putz zu versehen.

Die Farbgebung der Außenwandflächen ist in folgendem Farbspektrum auszuführen:

Der Sockel ist in den folgenden Farben auszuführen:

S3005 - Y 20 R

Die verbleibenden Flächen sind in den folgenden Farben auszuführen:

S2005 - Y 20 R

S20005 - G 70 Y

Die Fenster sind in den folgenden Farben auszuführen:

S0500 - N

Die Türen sind in den folgenden Farben auszuführen:

S 5010 - G50Y

Die Geländer sind in den folgenden Farben mit Glimmeranteil auszuführen:

DB 602, 601, 603

Außenwandflächen mit glänzender Oberfläche sind unzulässig.

- 6.2 Auf der überbaubaren Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebiets ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Die Dachneigung des Dachgeschosses darf 30 Grad nicht unterschreiten und 45 Grad nicht überschreiten.

- 6.3 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Eindeckung geneigter Dächer eines Gebäudes einheitlich auszuführen. Als Dachdeckung sind nur naturrote bis rotbraune Dachziegel mit matter Oberfläche zulässig.
- 6.4 An den der Dortustraße zugewandten Außenwänden:
- sind Loggien, Erker und Balkone unzulässig,
  - dürfen Fassadenöffnungen nicht geschossübergreifend ausgebildet werden,
  - darf der Anteil der Fassadenöffnungen für Fenster, Türen und Tor insgesamt 50 % der Wandfläche nicht überschreiten,
  - ist der obere Fassadenabschluss mit einem mindestens 20 cm tiefen Dachüberstand auszubilden,
  - sind Wandflächen mit Glattputz und feinem Kratzputz (Körnung bis 1,5 mm) zu versehen.
- 6.5 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist bei den Gebäuden die Oberkante des Fertigfußbodens im 1. Geschoss maximal 0,7 m über der festgesetzten Geländeoberkante (31,40 m ü NHN) zulässig.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### 7.1 Denkmalbereich "Stadtkern Potsdam" (Satzung vom 2. März 2016)

Der Straßenzug der Dortustraße/Hoffbauerstraße liegt innerhalb des eingetragenen Denkmalbereichs „Stadtkern Potsdam“ und wird daher im Bebauungsplan entsprechend (D) gekennzeichnet.

### 7.2 Bodendenkmal 2140

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals 2140. Der Geltungsbereich wird daher im Bebauungsplan entsprechend (BD) gekennzeichnet. Es werden folgende Bodendenkmale aufgeführt:

- der unterirdisch weitgehend erhaltene Stadtkanal mit allen Bauelementen und Vorgängerbauten,
- Siedlungen der Jungsteinzeit, Bronzezeit, vorrömischen Eisenzeit, des slawischen Mittelalters,
- der mittelalterlich/frühneuzeitliche Kiez,
- Wegeverbindungen zwischen der mittelalterlichen/ frühneuzeitlichen Stadt, Hospital und Kiez
- ein Bestattungsplatz der Jungsteinzeit

### 7.3 Baudenkmale

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich Einzeldenkmale. Einzelne Gebäude oder Bauteile von Gebäuden stehen als konstituierende Bestandteile des Einzeldenkmals unter Denkmalschutz. Der Geltungsbereich wird daher im Bebauungsplan entsprechend (D) gekennzeichnet.

- Straßenraum im Kiez-Viertel, ursprünglich slawische Siedlung, südliche Dortustraße (ID 09156848),
- Einzeldenkmale der Dortustraße 38 - 45 (im Geltungsbereich des Bebauungsplans: Freitreppen).

### 7.4 Bahnanlage

Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich eine Bahnüberführung, die durch die Umgrenzung 7-10 gekennzeichnet ist.

## **KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (OHNE NORMCHARAKTER)**

### 8.1 Überschwemmungsgebiet (HQ 100)

Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel teilweise als Gebiet mit „Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jährliches Ereignis - HQ100)“ dargestellt (siehe <http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten>).

### 8.2 Artenschutzbelange

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) 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 (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

### 8.3 Alleenschutz

Alleen sind gemäß § 17 Abs. 1 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) i.V.m. § 29 Absatz 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützt. Alleebäume dürfen laut Gesetzgebung nicht zerstört, beseitigt, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Unter dieses Verbot fallen unter anderem Baumfällungen, Bau- und Schnittmaßnahmen. Die Beseitigung von Alleen sowie alle Maßnahmen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Darüber hinausgehende Maßnahmen, die aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich sind und für die keine anderen Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit durchgeführt werden können, sind der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Ersatzpflanzungen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Beeinträchtigungen des geschützten Alleebaumbestandes sind sowohl bauzeitlich als auch betriebsbedingt zu minimieren.

### 8.4 Denkmalschutz

Der Straßenzug, sowie die den Straßenzug begleitende Bebauung stehen als konstituierende Bestandteile des Denkmalbereichs Potsdam unter Denkmalschutz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in der Dortustraße unmittelbar von Gebäuden begrenzt, welche als Einzeldenkmale und als Bestandteile des Denkmalbereichs "Stadtkern Potsdam" denkmalrechtlich geschützt sind.

Bodendenkmale sind nach BbgDSchG §§ 1 (1), 2 (1)-(3), 7 (1) im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse der menschlichen Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt.

Schutzgut sind die im Boden oder in Gewässern erhaltenen gegenständlichen Funde, Befunde und sonstigen Zeugnisse menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens sowie der zwischen ihnen bestehende Zusammenhang.

Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis nach Planfeststellung oder bauordnungsrechtlicher Genehmigung und - im Falle erteilter Erlaubnis - ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (BbgDSchG §§ 7 Abs. 3, 9 und 11 Abs. 3). Alle Veränderun-

gen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren ( §9Abs. 3 BbgDSchG).

#### 8.5 Munitionsbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich in einer Kampfmittelverdachtsfläche. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Die Vorhabenträger/Grundstückseigentümer können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

#### 8.6 Barrierefreies Bauen

Die für die Öffentlichkeit bestimmten und öffentlich zugänglichen Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen (§ 45 BbgBO und DIN 18024).

#### 8.7 Einsichtnahme in DIN - Vorschriften und das Farbspektrum

Die der Planung zugrunde liegenden DIN Vorschriften sowie das Farbspektrum können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Hegelallee 6 - 10 Haus 1, 14476 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.