Teil B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Im Mischgebiet sind im Erdgeschoss innerhalb von Nutzeinheiten, die mit mindestens einem Raum dem festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Friedrich-Ebert-Straße, Schwertfegerstraße (mit Ausnahme des Abschnitts zwischen den Punkten b und c), Am Alten Markt, Alter Markt, Schloßstraße, Steubenplatz) zugewandt sind, Wohnungen unzulässig. Abweichend von Satz 1 können Wohnungen im Erdgeschoss von entlang der festgesetzten Baulinien errichteten baulichen Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie ausschließlich dem rückwärtigen, vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbaren Hofbereich zugewandt sind und straßenzugewandt weiterhin eine Nutzungseinheit nach § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO verwirklicht werden kann.

1.4 Innerhalb der mit den Buchstaben ABCDEFGHIJA gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind abweichend von der textlichen Festsetzung 1.3 Wohnungen auch im Erdgeschoss allgemein zulässig.

1.5 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche KLMNOPK sind ausschließlich Einzelhandelsnutzungen allgemein zulässig.

1.6 Einzelhandelsbetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen. Ausnahmsweise sind weitere Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgend genannten zentrenrelevanten Sortimenten nach Potsdamer Liste zulässig, wenn das Sortiment als Kernsortiment angeboten wird, bezogen auf das Sortiment eine Nahversorgungslücke vorliegt und der Einzelhandelsbetrieb standortgerecht dimensioniert ist:

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

Außerdem sind weitere Einzelhandelsbetriebe der nachfolgend aufgeführten Sortimente ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Kernsortiment sonstige zentrenrelevante Sortimente der Potsdamer Liste anbieten und standortgerecht dimensioniert sind:

- 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 Blumenerde,
- 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.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhen und straßenseitigen Traufhöhen für die baulichen Anlagen entlang der Friedrich-Ebert-Straße einschließlich der Eckgebäude haben je Gebäude als Bezugspunkt die Höhe, die sich als durchschnittliche Höhe der Gehwegoberfläche der Friedrich-Ebert-Straße zwischen den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen des jeweiligen Gebäudes ergibt.

2.2 Die festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhen und straßenseitigen Traufhöhen für die baulichen Anlagen, soweit sie nicht ganz oder als Eckgebäude mit einer Gebäudeseite an der Friedrich-Ebert-Straße liegen, haben als Bezugspunkt die jeweiligen geplanten Höhenlagen folgender Straßen: Schwertfegerstraße, Am Alten Markt, Schloßstraße. Der Bezugspunkt je baulicher Anlage ergibt sich aus der durchschnittlichen Deckenhöhe der geplanten Gehwegoberfläche bzw. - bei Eckgebäuden - der beiden Gehwegoberflächen zwischen den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen des jeweiligen Gebäudes.

2.3 Innerhalb der in der Fläche ABCDEFGHIJA festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche beträgt die maximale Höhe der baulichen Anlagen 8,0 Meter. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen nach Satz 1 liegt bei 32,5 Meter über Normalhöhenull (NHN).

2.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche der zulässigen überbaubaren Grundfläche. Die zulässige Grundfläche nach Satz 1 darf innerhalb der Fläche ABCDEFGHIJA durch bauliche Anlagen überschritten werden, wobei die innerhalb der Fläche ABCDEFGHIJA liegenden Teile der Grundstücke im Mischgebiet jeweils zu einem Flächenanteil von maximal 20 Prozent von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Die Grundflächen von Anlagen und Einrichtungen, die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, bleiben hierbei unberücksichtigt.

2.5 Die nach der textlichen Festsetzung 2.4 festgesetzte zulässige Grundfläche darf innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Tiefgaragen durch die Grundflächen von Tiefgaragen sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

2.6 Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche darf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zur rückwärtigen Hofseite um maximal 2 Geschosse überschritten werden, wenn dieser Gebäudeteil mindestens 3,0 m hinter die festgesetzte äußere Baulinie zurücktritt und soweit durch die Überschreitung der Geschosszahl die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten wird.

2.7 Die festgesetzte Firsthöhe darf durch technische Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt eine geschlossene Bauweise.

3.2 Innerhalb der Fläche ABCDEFGHIJA dürfen bauliche Anlagen auch in offener Bauweise errichtet werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

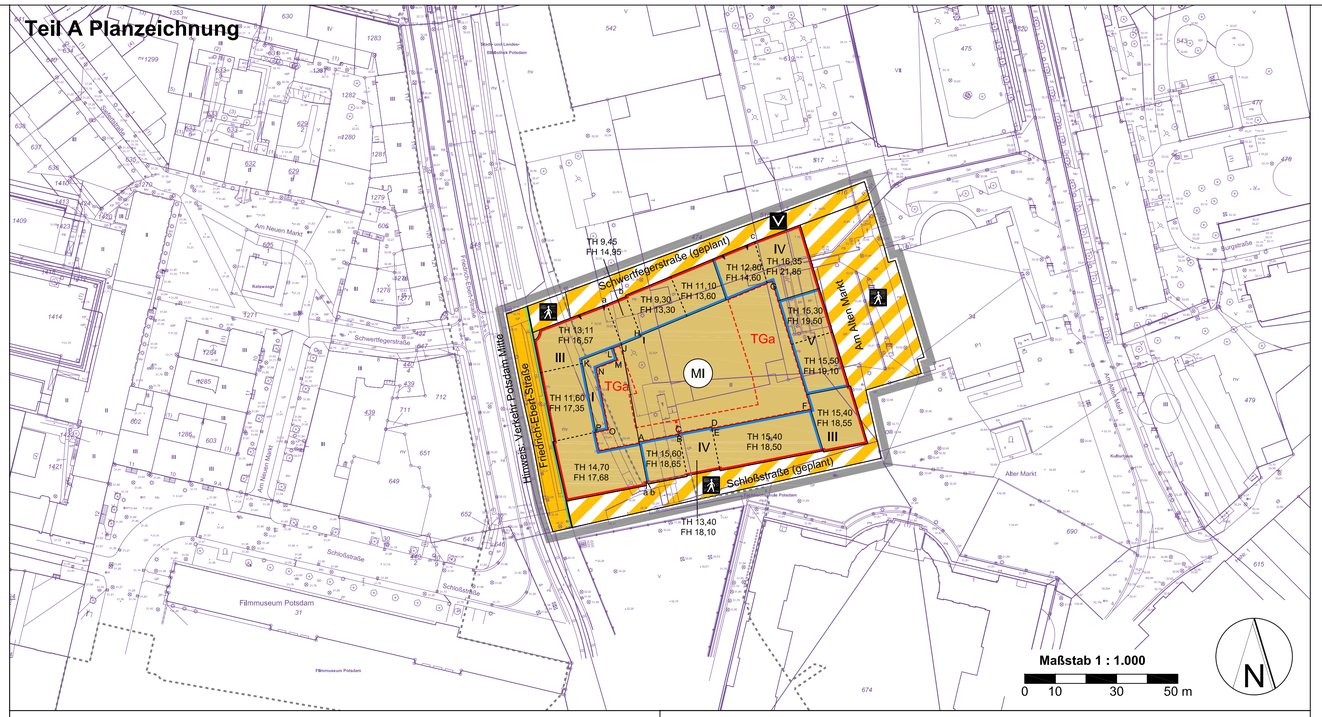
4.1 Für die Außenwände der Gebäude im Mischgebiet kann ein geringfügiges Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie aufgrund eines archäologischen Nachweises zugelassen werden, wenn damit der Bau der Außenwände in der Lage der historischen Fundamente möglich ist.

5. Stellplätze und Fahrradstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Abweichend von der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam beschränkt sich die Pflicht der Stellplatzsatzung zur Bereitstellung notwendiger Stellplätze auf die Grundstücke im Bebauungsplan mit ausgewiesenen, unterhalb der Geländeoberfläche liegenden Tiefgaragen. Auf den Grundstücken ohne ausgewiesene Tiefgaragen müssen Stellplätze weder bereitgestellt noch abgelöst werden. Sätze 1 und 2 gelten nicht für Stellplätze für die Kraftfahrzeuge behinderter Menschen nach § 50 Abs. 4 BbgBO.

5.2 Die Regelungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam zu Fahrradabstellanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzuwenden.

Teil A Planzeichnung



6. Örtliche Bauvorschriften (§ 87 Abs. 1 BbgBO)

6.1 Der Dachfirst der entlang der öffentlichen Verkehrsflächen stehenden baulichen Anlagen muss parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen.

6.2 Die Dachneigung der baulichen Anlagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 35° und darf maximal 45° betragen.

6.3 An den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden der baulichen Anlagen sind Wärmedämmverbundsysteme unzulässig. Glänzende Fassadenoberflächen wie polierter Granit oder glasierte Ziegel sind ebenfalls unzulässig. Satz 2 gilt jeweils nicht für die Fassaden der zwischen den Punkten a und b liegenden Abschnitte.

6.4 Auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachseiten sind nur naturrote Dachziegel zu verwenden. Engobierte oder glasierte Dachziegel sind unzulässig. Sätze 1 und 2 gelten jeweils nicht für die straßenzugewandten Dachseiten der zwischen den Punkten a und b liegenden Abschnitte.

6.5 Gauben sind auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten nicht zulässig.

6.6 Balkone und Loggien sind auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten nicht zulässig. Abweichend von Satz 1 darf an der Fassade des an der Schloßstraße geplanten Gebäudes westlich des Punktes a ein Balkon - auch nach Lage und Dimension - nach dem historischen Vorbild des Plögerschen Gasthofs ausgebildet werden. Der Balkon darf nach dem historischen Vorbild vor die festgesetzte Baulinie treten.

6.7 Auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachseiten sind Dacheinschnitte unzulässig. Abweichend von Satz 1 sind entlang der Schwertfegerstraße im Abschnitt zwischen den Punkten a und c Dacheinschnitte zulässig, wenn sie in ihrer Gesamtheit ein Drittel der Fassadenbreite nicht überschreiten.

6.8 Auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachseiten dürfen Dachflächenfenster nicht unmittelbar nebeneinander angeordnet werden. Dachflächenfenster gelten als nebeneinander angeordnet, wenn der Abstand zwischen ihnen weniger als 1,5 m beträgt.

6.9 Fenster- und Türöffnungen der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden dürfen 50 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht für den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden im Abschnitt zwischen den Punkten a und c.

6.10 Stark spiegelnde und reflektierende Fenstergläser sind unzulässig.

6.11 Für die Zwecke des Wetter- und Sonnenschutzes sind ausschließlich bewegliche Markisen zulässig. Korbmarkisen sind unzulässig.

6.12 Zum Schutz von Einzelhandelsbetrieben, Büronutzungen und andere Nutzungseinheiten im Erdgeschoss sind ausschließlich Sicherheitsglas sowie Roll- und Scherengitter zulässig. Blickdichte geschlossene Rollläden sind unzulässig.

6.13 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Innenstadt" (1. Änderung) vom 14.01.2014, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 28.05.2014 im Amtsblatt für die Stadt Potsdam (7/2014) mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Geltungsbereich in Abweichung von der Werbesatzung nicht als "Gebiet mit Schutzstatus" im Sinne des § 7 der Werbesatzung, sondern als "Gebiet mit besonderem Schutzstatus" im Sinne des § 6 der Werbesatzung zu werten und zu behandeln ist.

Textliche Hinweise

1. Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte". Die Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB wurde bekannt gemacht im Amtsblatt 12/99 der Landeshauptstadt Potsdam, Seite 4.

2. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur Traufhöhe beziehen sich auf die Bezugsfläche Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92).

3. 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).

4. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals 2140 "Burgwall slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter, Grab Bronzezeit, Altstadt deutsches Mittelalter".

5. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des Denkmalbereichs Stadtkern der Landeshauptstadt Potsdam vom 2. März 2016 (Denkmalbereichssatzung Stadtkern Potsdam), in Kraft getreten am Tag nach der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Potsdam (5/2016) vom 28.04.2016.

Verfahrensvermerke

1. 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 einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

(Ort), den __.__.____

Hersteller der Planunterlage

2. AUSFERTIGUNG

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.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den __.__.____

Oberbürgermeister

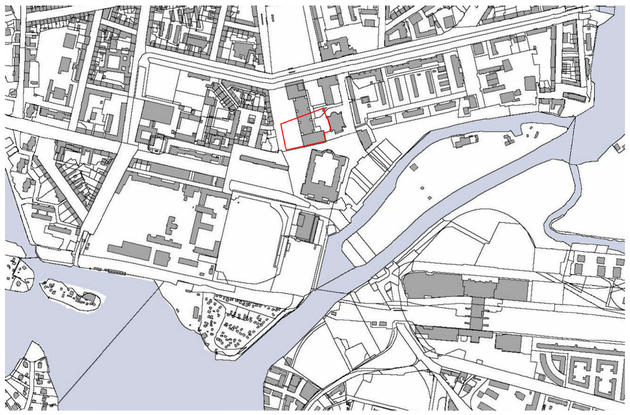
3. BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan 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 __.__.____

Oberbürgermeister

Übersichtskarte



Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB <2017>
Basiert auf Grundlage des Liegenschaftskatasters – Dieser Auszug ist kein amtlicher Nachweis.

POTSDAM Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan SAN-P 18 "Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz"

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 21a BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

TH — Straßenseitige Traufhöhe als Höchstmaß (in Meter) über dem in den textl. Festsetzungen 2.1 und 2.2 festgesetzten Bezugspunkt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

FH — Firsthöhe als Höchstmaß (in Meter) über dem in den textl. Festsetzungen 2.1 und 2.2 festgesetzten Bezugspunkt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

-------- Linie zur Abgrenzung verschiedener Trauf- und Firsthöhen

A - S — Buchstaben zur Abgrenzung von Teilflächen

a - c — Buchstaben gemäß textlichen Festsetzungen unter Nr. 6 (Örtliche Bauvorschriften)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrtbereich zur Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

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

TGa — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

6. Darstellungen der Kartengrundlage

629 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

32.92 — Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (NHN)

vorhandenes Gebäude

vorhandener Baum

7. Hinweise

..... Geltungsbereich Verkehr Potsdam Mitte (planfestgestellt, 26.07.2007)

Stand: 16. Februar 2017
Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Landeshaupstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadterneuerung