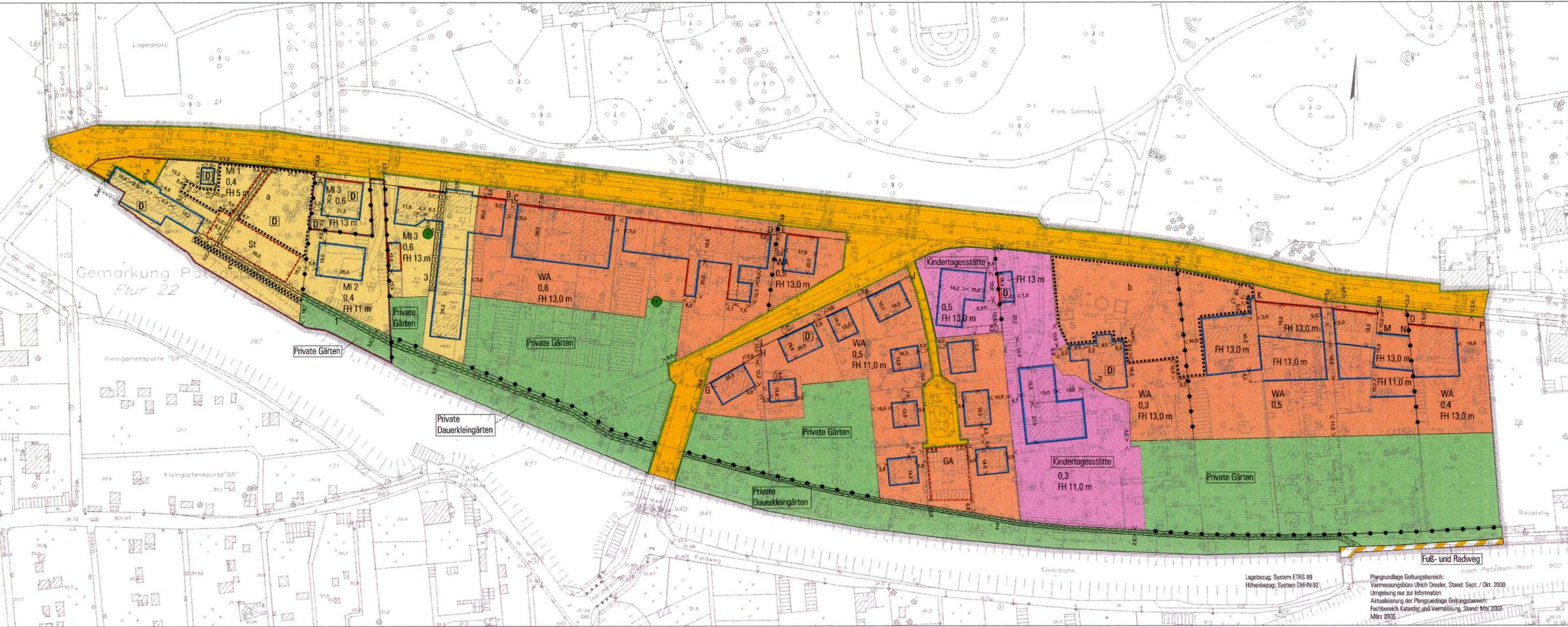


Bebauungsplan Nr. 88 "Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße"

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 23 BauNVO)
- z.B. 0,6 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)
 - z.B. Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt (DHHN 92) als Höchstmaß Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 1, 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 1, 3 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Einzeldenkmal, bestehend aus mehreren baulichen Anlagen und Freiflächen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - St Zweckbestimmung Stellplätze
 - GA Zweckbestimmung Garagen
- Planunterlage (nur ausgewählte Darstellungen)
- Öffentliches Gebäude oder Wohngebäude
 - Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
 - Geländehöhe, Straßenhöhe (Höhenbezug: System DHHN 92)
 - Laubbaum
 - Zaun / Hecke



Textliche Festsetzungen

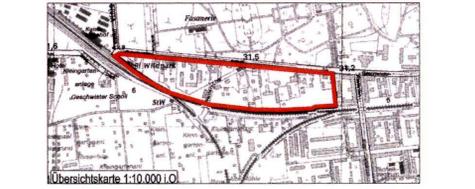
- Im allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)
- In den Baugebieten und auf den Flächen für den Gemeinbedarf darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- Als Bezugshöhe der Firsthöhe gilt die mittlere Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie (Gehweg). (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Eine Überschreitung der nördlichen Baulinien durch Balkone, Loggien, Veranden, Freitreppen, Erker, Treppenhäuserbauten und architektonische Gliederungen kann bis zu einer Tiefe von 2 m zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
- Im Mischgebiet MI 1 sind Garagen nicht zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Im Mischgebiet MI 2 sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche unterzubringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
- Im allgemeinen Wohngebiet sowie in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sind auf den Flächen zwischen den südlichen Straßenbegrenzungslinien der Geschwister-Scholl-Straße, des Werderschen Weges und den Linien ABCDEF, GHJ, KLMNOP Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Die Flächen sind, mit Ausnahme notwendiger Wege und Zufahrten, zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Auf den Flurstücken 34, 128/18 t/w. (MI 2), 35/1, 35/2, 36, 37/1, 37/2, 39/1, 39/2, 41, 42, 43, 44, 45/2, 46, 47, 48, 73, 74, 75, 76, 77 der Flur 22, Gemarkung Potsdam, sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in einem Abstand von 3 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und in einer Tiefe bis 40 m, gemessen von der südlichen Straßenbegrenzungslinie Geschwister-Scholl-Straße, ist ein resultierendes Schalldämm-Maß von 40 dB gemäß Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 zu gewährleisten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
- In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 t/w. (Flurstück 38 der Flur 22, Gemarkung Potsdam) sind Wohngebäude nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Gebäude auf den Flurstücken 128/18, 38, 56, 93/1, 60 und 67 der Flur 22, Gemarkung Potsdam, sind so zu bauen, dass die Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer auf der der Bahn abgewandten Seite liegen. Für die Fenster und Außenfassaden von Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmern und Unterrichtsräumen ist generell ein resultierendes Schalldämm-Maß von 40 dB und für die Fenster und Außenfassaden von Büroräumen von 35 dB gemäß Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 zu gewährleisten. Alle Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Gebäude auf den Flurstücken 35/1, 36, 37/2, 46 (südl. Baufeld), 47 (südl. Baufeld), 95/3, 95/4, 63, 62/2, 62/3, 81, 69, 70/1, 71/3, 72/2, 73, 74 (südl. Baufeld), 75 (südl. Baufeld), 76 (südl. Baufeld) der Flur 22, Gemarkung Potsdam, sind so zu bauen, dass die Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer vorzugsweise auf der der Bahn abgewandten Seite liegen. Für Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster der Bahn zugewandt sind (auch Giebelfassaden), ist ein resultierendes Schalldämm-Maß von 45 dB gemäß Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 zu gewährleisten. Für diese Räume sind zusätzlich schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- In den Baugebieten und den Flächen für den Gemeinbedarf sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum, Stammumfang mindestens 14 cm, zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- Gebäude auf den Flurstücken 34, 35/2, 37/1, 39/1, 39/2, 41, 42, 43, 44, 45/2, 46 (nördl. Baufeld), 47 (nördl. Baufeld), 48, 74 (nördl. Baufeld), 75 (nördl. Baufeld), 76 (nördl. Baufeld), 77 sind so zu bauen, dass die Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer vorzugsweise auf der der Straße abgewandten Seite liegen. Für Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster der Straße zugewandt sind (auch Giebelfassaden), ist ein resultierendes Schalldämm-Maß von 40 dB gemäß Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 zu gewährleisten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
- In den privaten Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und Aufenthaltsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 1 BauGB)
- In den privaten Grünflächen ist pro angefangene 200 m² Gartenfläche ein Obst- oder Laubbaum, Stammumfang mindestens 14 cm, zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- In den Baugebieten und den Flächen für den Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen, Aufenthaltsflächen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 1 BauGB)
- Im allgemeinen Wohngebiet sowie in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 ist pro angefangene 450 m² Baugrundstückfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum, Stammumfang mindestens 14 cm, zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laub- und Obstbäume sowie die gemäß Festsetzung Nr. 17 zu pflanzenden Bäume einzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- In den Baugebieten und den Flächen für den Gemeinbedarf sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum, Stammumfang mindestens 14 cm, zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- Auf den Flächen a und b mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Bäume, die nicht in der Pflanzliste 1 aufgeführt sind. Bei Abgang sind Bäume der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm nachzupflanzen. Auf der Fläche a ist die Anlage von Rasenflächen und die Anpflanzung von insgesamt ca. 120 Sträuchern und Bodendeckern, zu etwa gleichen Teilen, Sträucher mindestens 1x verpflanzt, vorzunehmen. Innerhalb der Flächen a und b sind notwendige Wege und Zufahrten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b und Nr. 20 BauGB)
- Auf der Fläche c mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei Abgang und Neupflanzung sind auf der Fläche c Linden (Tilia cordata), Stammumfang mindestens 14 cm, zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b und Nr. 20 BauGB)
- Im allgemeinen Wohngebiet auf den Flurstücken 56, 93/1, 95/3, 95/4, 63, 62/2, 62/3, 61, 60, 67, 69 und 70/1 der Flur 22, Gemarkung Potsdam, sind Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 30° auszubilden. Auf den übrigen Flurstücken im allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sind Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 20° auszubilden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- Das Neuanbringen von Außentritten und Fahrstühlen ist nur an den straßenabgewandten bzw. rückwärtigen Gebäudeteilen und Fassaden zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- Die Flächen 1 und 2 sind mit einem Geh- und Fahrradrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Hinweis:
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen 14, 16 und 17 wird die Verwendung von Arten die der Begründung beigefügten Pflanzlisten empfohlen.

*** "Unwirksame Festsetzungen"**
Das OVG Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 30.04.2008 rechtskräftig entschieden:
„Die textliche Festsetzung TF 23 des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/Geschwister-Scholl-Straße“ der Landeshauptstadt Potsdam ist unwirksam, mit Ausnahme der Belastung mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger des Grundstücks Geschwister-Scholl-Straße 40 (Flurstück 38 der Flur 22, Gemarkung Potsdam).“
„Die textliche Festsetzung TF 22 des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/Geschwister-Scholl-Straße“ der Landeshauptstadt Potsdam ist für den Bereich zwischen der westlichen Grenze der Fläche 1 und der östlichen Grenze des Flurstücks 38 der Flur 22 unwirksam. In diesem Umfang ist auch die Festsetzung der privaten Grünfläche unwirksam.“

Der Bebauungsplan liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.
Der Bebauungsplan liegt innerhalb der Satzung zum Schutz des Denkmalsbereiches Innere Brandenburger Vorstadt der Landeshauptstadt Potsdam vom 07.11.2001 (Denkmalbereichssatzung Brandenburger Vorstadt).

Die Flurstücke 54, 128/15, 128/16, 128/18 und 987 innerhalb des Geltungsbereiches sind planfestgestellte Bahnhöfe. Die Flurstücke 54, 128/15, 128/16, 128/18 und 987 teilweise werden offensichtlich nicht mehr dauerhaft für den öffentlichen Eisenbahnverkehr benötigt, d.h. sie sind "entbehrlich".



- KATASTERVERMERK**
Die veränderte Planunterlage 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 die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.
Potsdam, den 25.08.2006
Horstler der Planunterlage
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.05.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.06.2006 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 6/2006 ortsüblich bekannt gemacht.
Potsdam, den 12.09.06
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen
- ANFRAGE NACH DEN ZIELEN DER RAUMORDNUNG**
Die Anfrage an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.
Potsdam, den 11.09.06
Leiter des Fachbereichs Stadtplanung und Bauordnung
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG**
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele hat in der Zeit vom 28.08.2006 bis einschließlich 08.09.2006 stattgefunden.
Potsdam, den 27.09.06
Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauplanung
- TRÄGERBETEILIGUNG**
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.
Potsdam, den 27.09.06
Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauplanung
- BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.10.2006 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.10.2006 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13/2006 ortsüblich bekannt gemacht.
Potsdam, den 22.09.06
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 10.11.2006 bis einschließlich 12.12.2006 stattgefunden.
Potsdam, den 27.09.06
Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauplanung
- INGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG**
Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt.
Potsdam, den 27.09.06
Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauplanung
- BESCHLUSS ZUR ERNEUTEN (INGESCHRÄNKTEN) ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.11.2006 die Erneuerung des Bebauungsplans beschlossen. Die erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung wurde am 23.02.2006 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 3/2006 ortsüblich bekannt gemacht.
Potsdam, den 16.09.06
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen
- ERNEUTE (INGESCHRÄNKTE) ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Die erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 06.03.2006 bis einschließlich 07.04.2006 stattgefunden.
Potsdam, den 27.09.06
Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauplanung
- BESCHLUSS ZUR ÄNDERUNG / HERAUSLÖSUNG DES GELTUNGSBEREICHES**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 22.02.06 die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci / Geschwister-Scholl-Straße“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.02.06 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 2/2006 ortsüblich bekannt gemacht.
Potsdam, den 22.02.06
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen
- ABWÄGUNG**
Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Potsdam, den 11.09.06
Leiter des Fachbereichs Stadtplanung und Bauordnung
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 30.08.06 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Potsdam, den 24.09.06
Oberbürgermeister
- AUSFERTIGUNG**
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
Potsdam, den 24.09.06
Oberbürgermeister
- 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 22.09.06 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 4/2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Potsdam, den 16.10.06
Oberbürgermeister