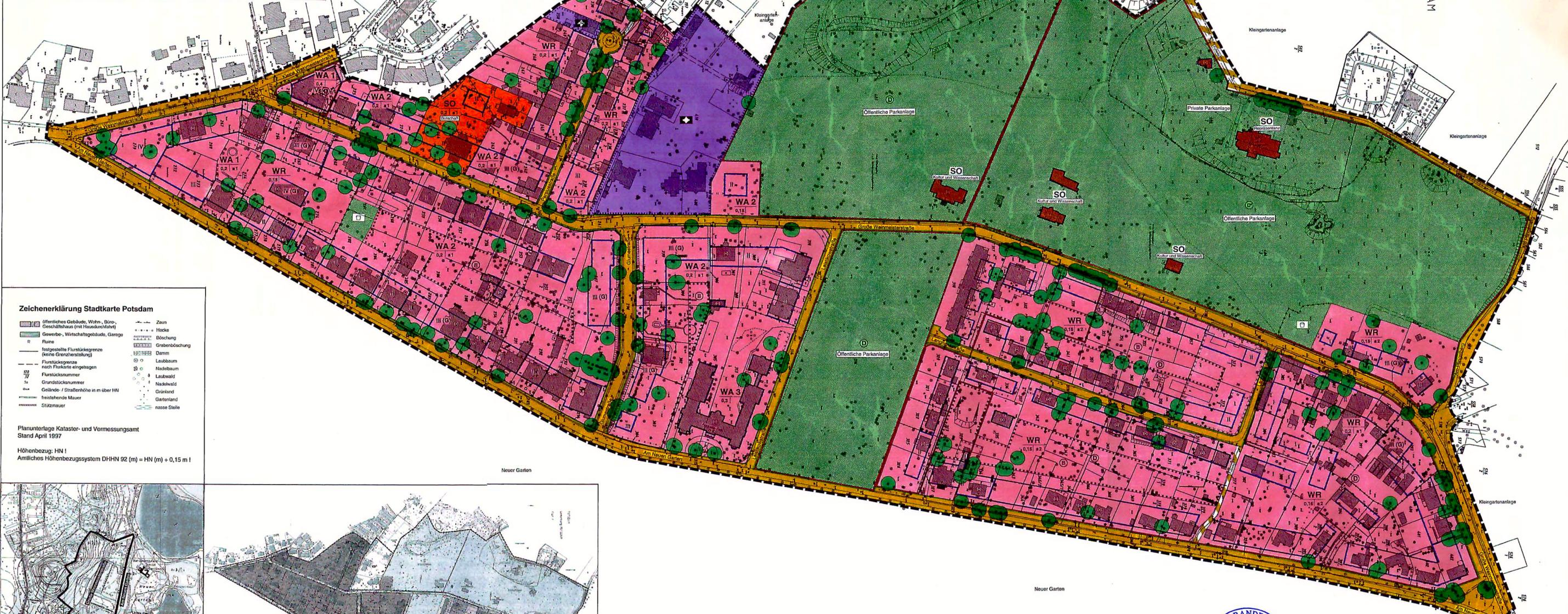


Bebauungsplan Nr. 48  
"Am Neuen Garten"  
Nebenzzeichnung 1: Festsetzung von Bezugshöhen  
(in Meter über NN) zur Bestimmung von  
Obergrenzen für Tief- und Firsthöhen  
ohne Maßstab



**Zeichenerklärung Stadtkarte Potsdam**

<ul style="list-style-type: none"> <li>Öffentliches Gebäude, Wohn-, Büro-, Geschäftshaus (mit Hausdurchfahrt)</li> <li>Gewerbe-, Wirtschaftsgebäude, Garage</li> <li>Flur</li> <li>Festgestellte Flurstücksgrenze (keine Grenzsetzung)</li> <li>Flurstücksgrenze nach Flurstück eingetragene</li> <li>Flurstücknummer</li> <li>Gelände-/Straßenhöhe in m über NN</li> <li>freistehende Mauer</li> <li>Stützmauer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zaun</li> <li>Höcke</li> <li>Böschung</li> <li>Grabenböschung</li> <li>Dünen</li> <li>Laubbium</li> <li>Nadelbaum</li> <li>Nadelwald</li> <li>Grünland</li> <li>Gartenland</li> <li>nasse Stelle</li> </ul>
---	--

Planunterlage Kataster- und Vermessungsamt  
Stand April 1997

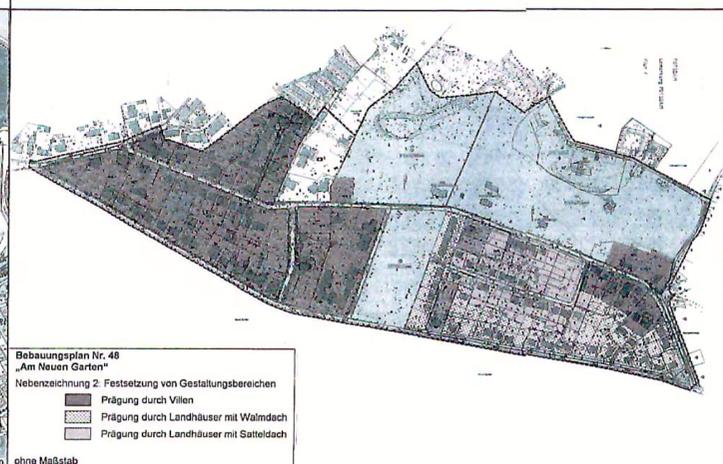
Höhenbezug: NN 1  
Amtliches Höhenbezugssystem DHHN 92 (m) = NN (m) + 0,15 m



Bebauungsplan Nr. 48  
"Am Neuen Garten"  
Nebenzzeichnung 2: Festsetzung von Gestaltungsbereichen

<ul style="list-style-type: none"> <li>Prägung durch Villen</li> <li>Prägung durch Landhäuser mit Walmdach</li> <li>Prägung durch Landhäuser mit Satteldach</li> </ul>
--

ohne Maßstab



- ### Bebauungsplan Nr. 48 "Am Neuen Garten"
- Festsetzungen und sonstige Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung
- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
  - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - SO** Sondergebiet mit Angabe der Zweckbestimmung (§ 11 BauNVO) - z.B. Botschaft
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
  - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Maß der baulichen Nutzung
- 0,2** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), z.B. GRZ 0,2
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier 2 (§ 20 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO)
  - Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) gemäß textlicher Festsetzung 3.1
- Verkehrflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen, gemäß textlicher Festsetzung 4.2 und 4.3
- Grünflächen, Naturschutz und Umweltschutz
- Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
  - Öffentlicher Spielplatz
  - Erhaltungsbündel für Bäume (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
  - Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
  - Naturdenkmal (nachrichtliche Übernahme)
  - Flächen mit Altlastenverdacht (Hinweis)
- Gestaltung / Denkmalschutz
- (G) Gestaltungsbindung für das oberste zulässige Vollgeschoss (§ 99 BbgBO) gemäß textlicher Festsetzung 5.1
  - (D) Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt (nachrichtliche Übernahme)
  - (D<sup>+</sup>) Gesamtanlage mit eingeleitetem Unterschutzstellungsverfahren (Hinweis)
  - (D<sup>-</sup>) Einzelgebäude, das dem Denkmalschutz unterliegt (nachrichtliche Übernahme)
- Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (2)-(9), § 16 (5) BauNVO)

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegen die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993 und die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 zugrunde.

Landeshauptstadt Potsdam

**Bebauungsplan Nr. 48  
"Am Neuen Garten"**

- Satzung -

Planzeichnung  
Blatt 1 von 2

Maßstab 1 : 1.000  
Stand August 1999



Im Auftrag: Günter...  
vom 26.04.2000  
Hoffmann  
26.04.00

Toxliche Festsetzungen

Die Zwischenüberschriften und Hinweise sind nicht Gegenstand der Festsetzungen

(1.) Art der baulichen Nutzung

(1.1) Zulässige Nutzungen im WA 1 (§ 1 (5) i.V.m. § 1 (7) BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und § 5 BauNVO nicht zulässig

(1.2) Zulässige Nutzungen im WA 2 (§ 1 (6), 1 (9) BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften...

(1.3) Zulässige Nutzungen im WA 3 (§ 1 (5), 1 (6) Nr.2 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 (3) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig

(1.4) Ausnahmeweise Zulässigkeits von Räumen für freie Berufe in den reinen Wohngebieten (§ 1 (5) BauNVO)

In den reinen Wohngebieten sind Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO ausnahmeweise zulässig

(1.5) Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

Auf den Grundstücken Am Neuen Garten 36 bis 52, Große Weinmeisterstraße 21, 23 bis 29 und 33 bis 35, Langhanstraße (alle Grundstücke)...

(1.6) Zweckbestimmung der sonstigen Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet "Botschall" (Große Weinmeisterstraße 53) dient der Unterbringung einer Auslandsvertretung (Botschaft)...

Das sonstige Sondergebiet "Repräsentanz" (Große Weinmeisterstraße 43 - Villa Henckel) dient der Unterbringung von Repräsentanten...

Die sonstigen Sondergebiete "Kultur und Wissenschaft" (Villa Quandt, Villa Lepsius, Villa Wasser) an der Großen Weinmeisterstraße...

(2.) Maß der baulichen Nutzung

(2.1) Zulässigkeit von GRZ-Überschreitungen (§ 19 (4) BauNVO)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Flächen von Balkonen, Erkern und ausragenden Geschossen...

(2.2) Abweichende Bauweise / Längebeschränkung für Gebäude (§ 22 (4) BauNVO)

Für die Teile der Wohngebiete, für die der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise 1 festsetzt, gelten folgende Bindungen:

(2.3) Untereinander Überschreiten von Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen durch Teilgaragen kann ausnahmeweise zugelassen werden...

(4.) Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(4.1) Einleitung der Straßenverkehrsfläche

Die Einleitung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung

(4.2) Sicherung einer Blockdurchwegung (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

Die Fläche G ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Träger der Grünanlage zu belasten...

(4.3) Sicherung von Grundstücksschließungen (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

Die Flächen F sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anleger der Grundstücke sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuleitenden Versorgungsträger zu belasten

(5.) Erhaltung- und Pflanzbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(5.1) Erhaltungsbinding für Einzelbäume und Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen (§ 9 (1) Nr.25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten...

(5.2) Pflanzung von Straßenbäumen (§ 9 (1) Nr.25 a und b BauGB)

An den folgenden Standorten innerhalb von Straßenräumen sind Bäume zu pflanzen:

(5.3) Begrenzung der Grundstücke mit Bäumen im südlichen Bereich (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

In den Baugruben südlich der Lessingstraße bzw. ihrer nach Westen gedachten Verlängerung ist pro angefangene 100 m Grundstücksfläche ein Laubbau mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm zu pflanzen...

(5.4) Begrenzung der Grundstücke mit Bäumen im nördlichen Bereich (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

In den Baugruben nördlich des Mirbachwäldchens bzw. seiner nach Westen gedachten Verlängerung ausgenommen das Grundstück der Villa Henckel ist pro angefangene 100 m Grundstücksfläche ein Laubbau mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm zu pflanzen...

(5.5) Begrenzung der Grundstücke mit Bäumen im südlichen Bereich (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

In den Baugruben südlich der Lessingstraße bzw. ihrer nach Westen gedachten Verlängerung ist pro angefangene 100 m Grundstücksfläche ein Laubbau mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm zu pflanzen...

(5.6) Begrenzung der Grundstücke mit Bäumen im südlichen Bereich (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

In den Baugruben südlich der Lessingstraße bzw. ihrer nach Westen gedachten Verlängerung ist pro angefangene 100 m Grundstücksfläche ein Laubbau mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm zu pflanzen...

(5.7) Begrenzung der Grundstücke mit Bäumen im südlichen Bereich (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

In den Baugruben südlich der Lessingstraße bzw. ihrer nach Westen gedachten Verlängerung ist pro angefangene 100 m Grundstücksfläche ein Laubbau mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm zu pflanzen...

(5.4) Begrenzung der Grundstücke mit Bäumen im nördlichen Bereich (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

In den Baugruben nördlich des Mirbachwäldchens bzw. seiner nach Westen gedachten Verlängerung ausgenommen das Grundstück der Villa Henckel ist pro angefangene 100 m Grundstücksfläche ein Laubbau mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm zu pflanzen...

(5.5) Befestigung der Vorgärten (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 89 BauO)

In den Vorgärten der Grundstücke Große Weinmeisterstraße Nr. 1 bis 18, 22 und 49 (Pfingstkirche) bis 56, Am Neuen Garten Nr. 8 bis 32 und 35, Glumestraße (alle Grundstücke), Persusstraße (alle Grundstücke) und Lessingstraße (alle Grundstücke) sind:

(5.6) Befestigung der Grundstücke Große Weinmeisterstraße Nr. 1 bis 30 sind:

(5.7) Fassadengliederung

(5.8) Fassadeingliederung

(5.9) Fassadengliederung

(5.10) Fassadengliederung

(5.11) Fassadengliederung

(5.12) Fassadengliederung

(5.13) Fassadengliederung

(5.14) Fassadengliederung

(5.15) Fassadengliederung

(5.16) Fassadengliederung

(5.17) Fassadengliederung

(5.18) Fassadengliederung

(5.19) Fassadengliederung

(5.20) Fassadengliederung

(5.21) Fassadengliederung

(5.22) Fassadengliederung

(5.23) Fassadengliederung

(5.24) Fassadengliederung

(5.25) Fassadengliederung

(5.26) Fassadengliederung

(5.27) Fassadengliederung

(5.28) Fassadengliederung

(5.29) Fassadengliederung

(5.30) Fassadengliederung

(5.31) Fassadengliederung

(5.32) Fassadengliederung

(5.33) Fassadengliederung

(5.34) Fassadengliederung

(5.35) Fassadengliederung

(5.36) Fassadengliederung

(5.37) Fassadengliederung

(5.38) Fassadengliederung

(5.39) Fassadengliederung

(6.5.7) Dachneigungen

Für Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² gelten folgende Beschränkungen für die Dachneigung:

(6.5.8) Dachneigungen

(6.5.9) Dachneigungen

(6.5.10) Dachneigungen

(6.5.11) Dachneigungen

(6.5.12) Dachneigungen

(6.5.13) Dachneigungen

(6.5.14) Dachneigungen

(6.5.15) Dachneigungen

(6.5.16) Dachneigungen

(6.5.17) Dachneigungen

(6.5.18) Dachneigungen

(6.5.19) Dachneigungen

(6.5.20) Dachneigungen

(6.5.21) Dachneigungen

(6.5.22) Dachneigungen

(6.5.23) Dachneigungen

(6.5.24) Dachneigungen

(6.5.25) Dachneigungen

(6.5.26) Dachneigungen

(6.5.27) Dachneigungen

(6.5.28) Dachneigungen

(6.5.29) Dachneigungen

(6.5.30) Dachneigungen

(6.5.31) Dachneigungen

(6.5.32) Dachneigungen

(6.5.33) Dachneigungen

(6.5.34) Dachneigungen

(6.5.35) Dachneigungen

(6.5.36) Dachneigungen

(6.5.37) Dachneigungen

(6.5.38) Dachneigungen

(6.5.39) Dachneigungen

(6.5.40) Dachneigungen

(6.5.41) Dachneigungen

(6.5.42) Dachneigungen

(6.5.43) Dachneigungen

(6.7.) Festsetzungen für den durch Landhäuser mit Satteldach geprägten Bereich

(6.7.1) Übergrenzen für Trauf- und Firsthöhe

Die zulässige Trauf- bzw. Firsthöhe (in m über NN) ergibt sich aus der Summe der in der Nebenebene 1 berechneten festgesetzten Bezugshöhe (in m über NN) und der im folgenden berechneten festgesetzten Trauf- und Firsthöhe.

(6.7.2) Dachneigungen

(6.7.3) Dachneigungen

(6.7.4) Dachneigungen

(6.7.5) Dachneigungen

(6.7.6) Dachneigungen

(6.7.7) Dachneigungen

(6.7.8) Dachneigungen

(6.7.9) Dachneigungen

(6.7.10) Dachneigungen

(6.7.11) Dachneigungen

(6.7.12) Dachneigungen

(6.7.13) Dachneigungen

(6.7.14) Dachneigungen

(6.7.15) Dachneigungen

(6.7.16) Dachneigungen

(6.7.17) Dachneigungen

(6.7.18) Dachneigungen

(6.7.19) Dachneigungen

(6.7.20) Dachneigungen

(6.7.21) Dachneigungen

(6.7.22) Dachneigungen

(6.7.23) Dachneigungen

(6.7.24) Dachneigungen

(6.7.25) Dachneigungen

(6.7.26) Dachneigungen

(6.7.27) Dachneigungen

(6.7.28) Dachneigungen

(6.7.29) Dachneigungen

(6.7.30) Dachneigungen

(6.7.31) Dachneigungen

(6.7.32) Dachneigungen

(6.7.33) Dachneigungen

(6.7.34) Dachneigungen

(6.7.35) Dachneigungen

(6.7.36) Dachneigungen

Verfahrensvermerke

1. Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Details hinsichtlich der Genauigkeit zu prüfen.

Die Übereinstimmung der neuzubildenden Grenzen mit der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Putzdam, den 02.04.2000

Verkehrsamt

2. Auftragsbescheid

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.04.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans und die öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 12 Abs. 1 beschließen. Der Beschluss wurde am 02.04.2000 im Amtsblatt Nr. 42, vom 26.04.2000, der Stadt Potsdam veröffentlicht.

Putzdam, den 02.04.2000

Amtsleiter Stadtplanung

3. Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Die Anfrage an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 10 mit dem 26.04.2000 erfolgt.

Putzdam, den 02.04.2000

Amtsleiter Stadtplanung

4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 1 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Debatte der Planungsbereiche hat in der Zeit vom 30.03.2000 bis zum 22.04.2000 stattgefunden.

Putzdam, den 02.04.2000

Amtsleiter Stadtplanung

5. Trägerbeteiligung

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 1 BauGB sowie § 3 Abs. 2 beteiligt.

Putzdam, den 02.04.2000

Amtsleiter Stadtplanung

6. Beschallung zur öffentlichen Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat bei ihrer Sitzung am 02.04.2000 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 beschließen. Dieser Beschluss wurde am 02.04.2000 im Amtsblatt Nr. 42/2000 der Stadt Potsdam veröffentlicht.

Putzdam, den 02.04.2000

Amtsleiter Stadtplanung

7. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 in der Fassung vom 02.04.2000 hat in der Zeit vom 26.04.2000 bis zum 06.05.2000 stattgefunden.

Putzdam, den 02.04.2000

Amtsleiter Stadtplanung

8. Abmägung

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Abmägung der vorgelegten Besideken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist veröffentlicht worden.

Putzdam, den 02.04.2000

Amtsleiter Stadtplanung

9. Sättigungskreislauf

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.04.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 02.04.2000 als Satzung beschließen und die Begründung gebilligt.

Putzdam, den 02.04.2000

Amtsleiter Stadtplanung

10. Genehmigung

Das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr hat mit Schreiben vom 26.04.2000 den Bebauungsplan genehmigt.

Putzdam, den 27.04.2000

Bürgermeister

11. Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Putzdam, den 28.04.2000

Oberbürgermeister

12. Bekanntmachung der Genehmigung

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.05.2000 im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht worden.

Putzdam, den 02.05.2000

Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan Nr. 48

- Satzung -

Verfahrensvermerke und

Toxliche Festsetzungen

Blatt 2 von 2

Stand August 1999



Im Geheiß der Bürgermeisterin  
vom 26.04.2000  
Hoffmann  
26.04.00