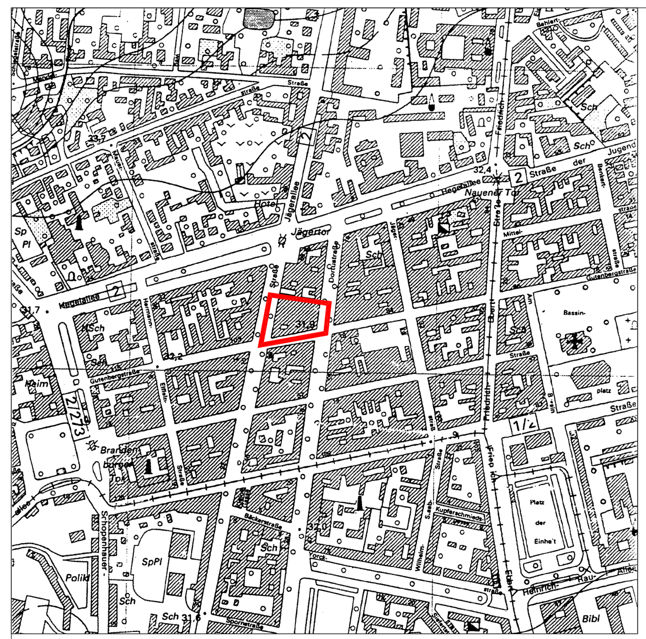
# Bebauungsplan SAN - P 03 "Block 04 - Süd"

# Landeshauptstadt Potsdam



Übersichtskarte M 1:10.000

## Geltungsbereich

das Gelände begrenzt durch die Dortustraße, die Gutenbergstraße und die Lindenstraße sowie durch die Grundstücke Lindenstraße 62 und Dortustraße 7

## Rechtsgrundlagen

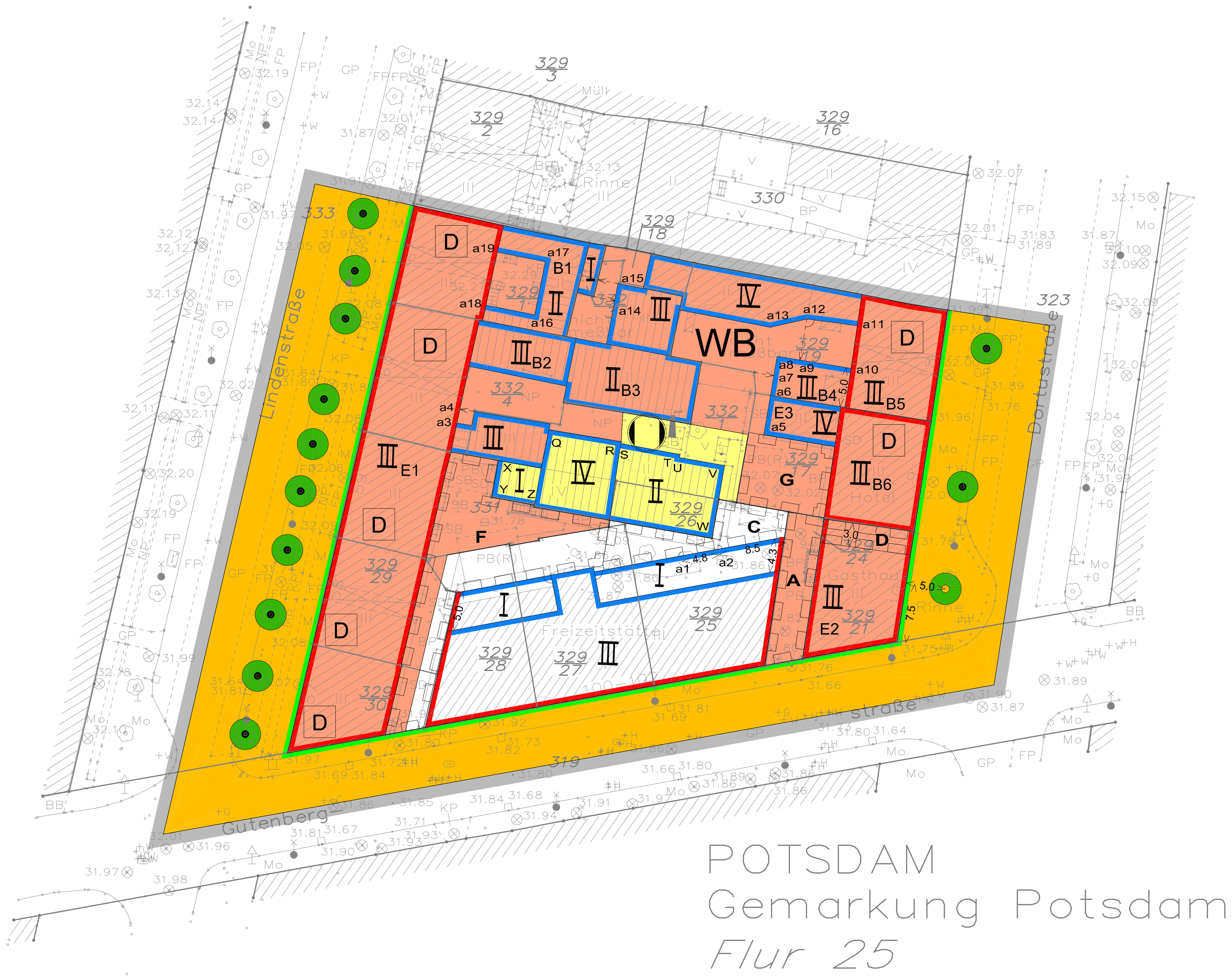
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1818/1824); Auf Grund § 233 Abs. 1 BauGB wurde das Verfahren nach dem BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. S. 2850/2852) durchgeführt.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I, Nr. 12, S.210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.2005 (GVBl. I, S. 267)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1797); Auf Grund § 25 Abs. 2 UVPG wurde das Verfahren nach dem UVPG in der vor dem 3. August 2001 geltenden Fassung durchgeführt.




Die Darstellung des Katasterbestandes stimmt inhaltlich mit der amtlichen Flurkarte Stand 26.05.2005 überein. Eine Grenzherstellung ist nicht erfolgt.

Landeshauptstadt Potsdam
Stadtverwaltung
Fachbereich Kataster- und Vermessung

Planunterlage
"SAN-P03, Block 04-Süd"

| | | |
|---|---|---|
| Lagebezug: System ETRS 89 | Blatt 1 (1) | Potsdam, den 03.06.2005 |
| Höhenbezug: DHHN 92 | Maßstab: 1:500 | |
| Stand: April 2005 | ZV: Stadtkarte Potsdam | Fachbereichsleiter Siegel |

Plotausgabe: 17.01.2006

## Zeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**
- WB – Besonderes Wohngebiet
- Fläche für besonderen Nutzungszweck

**Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie, Straßenverkehrsfläche

**Flächen für Versorgungsanlagen**
- Zweckbestimmung: Fernwärme

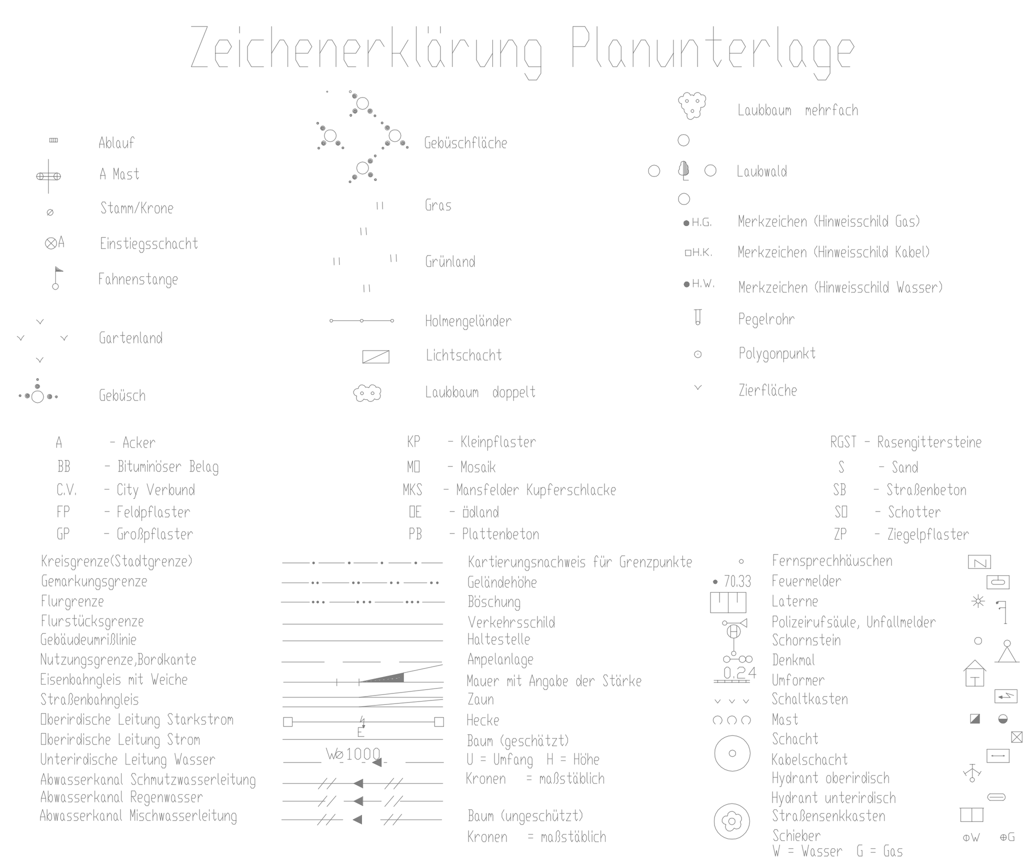
**Maß der baulichen Nutzung**
- IV – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Baulinien, Baugrenzen**
- Baulinie
- Baugrenze

**Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung**
- Erhaltung/ Anpflanzung von Bäumen

**Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

**Nachrichtliche Übernahme**
- D – Baudenkmal




Maßstab 1:500

0 5 10 15 25

N

## 1. Textliche Festsetzungen

1.1 Im besonderen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im besonderen Wohngebiet sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe oder Einrichtungen zur Schaustellung von Personen handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.

1.3 Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck sind im 1. Vollgeschoss ausschließlich Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Alle realisierten Einrichtungen sind behindertengerecht auszubauen. Die realisierte Fläche für Läden und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe darf insgesamt 50 m2 Bruttoflächenanteil nicht überschreiten. Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 gilt entsprechend.

1.4 Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck sind im 2. Vollgeschoss ausschließlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Büronutzungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Alle realisierten Einrichtungen sind behindertengerecht auszubauen. Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 gilt entsprechend.

1.5 Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck sind im 3. Vollgeschoss ausschließlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Alle realisierten Einrichtungen sind behindertengerecht auszubauen.

1.6 Im besonderen Wohngebiet und innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ein Flächenanteil von maximal 30 % der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes nicht überschritten wird. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind z.B. durch selbstklimmende Pflanzen einzugrünen.

1.7 In den Baugebieten sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Flächen F und G zulässig. Die Errichtung von Garagen ist nicht zulässig. Die realisierten Stellplätze pro Fläche F und G sind zu gleichen Teilen auf die jeweils begünstigten Anlieger aufzuteilen.

1.8 Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger Dortustraße 9 und 10, Gutenbergstraße 100-102 sowie des zur Betreibung des Heizwerkes Lindenstraße 60 zuständigen Unternehmensträgers und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
Innerhalb der Fläche A sind Anpflanzungen zulässig, sofern die Geh- und Fahrrechte in einer Breite von mindestens 3,50 m mit Anschluß an die angrenzende Straßenverkehrsfläche und die Fläche G, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten ist, gesichert sind und die Leitungsrechte und die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt werden.

1.9 Die Fläche F ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger Lindenstraße 57, 58 und 59, Gutenbergstraße 100-102 sowie des zur Betreibung des Heizwerkes Lindenstraße 60 zuständigen Unternehmensträgers und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
Innerhalb der Fläche F sind Stellpätze zulässig, sofern ein Flächenanteil von 15 % der Gesamtfläche nicht eüberschritten wird. Zufahrten hierzu sind unberücksichtigt zu lassen. Die Stellplätze sind z.B. durch eine Pergola einzugrünen.
Innerhalb der Fläche F sind Anpflanzungen zulässig, sofern die Geh- und Fahrrechte in einer Breite von mindestens 3,50 m mit Anschluß an die angrenzende Straßenverkehrsfläche gesichert sind und die Leitungsrechte und die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt werden.

1.10 Innerhalb der Fläche F sind mindestens 3 Laubbäume zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind auf diese Festsetzung anrechenbar.

1.11 Die Fläche C ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht des zur Betreibung des Heizwerkes Lindenstraße 60 zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

1.12 Die Fläche D ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zur Betreibung des Heizwerkes Lindenstraße 60 zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

1.13 Die Fläche G ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger Dortustraße 9 und 10 sowie Gutenbergstraße 100-102 und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
Innerhalb der Fläche G sind Stellplätze zulässig, sofern ein Flächenanteil von 50 % der Gesamtfläche nicht überschritten wird. Zufahrten hierzu sind unberücksichtigt zu lassen. Die Stellplätze sind z.B. durch eine Pergola einzugrünen. Weitere Anpflanzungen sind zulässig, sofern die Geh- und Fahrrechte in einer Breite von mind. 3,50 m mit Anschluß an die angrenzende Fläche A, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten ist, gesichert ist und die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt wird.

1.14 Innerhalb der Fläche G sind Zufahrten so anzulegen, daß ein versickerungsfähiger Flächenanteil, z.B. durch Gittersteine, von 60 % gewährleistet ist.

1.15 Entlang der mit Q-R-S-T-U-V-W und X-Y-Z gekennzeichneten Linien müssen die Außenbauteile eine Schalldämmung aufweisen, die eine Lärmbelastung von mehr als 44 dB(A) in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr, gemessen in 1 m Abstand außerhalb des Heizwerkes, ausschließt.

1.16 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Abweichungen von der Baulinie für untergeordnete gestalterische Bauteile wie Gesimsbänder und Stuckelemente in geringfügigem Maße ausnahmsweise zugelassen werden.

1.17 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nicht den erschließenden Verkehrsflächen zugewandten Außenwandflächen der Gebäude mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu mindestens 25 % zu begrünen.

1.18 Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen. Dabei ist, sofern statische Gründe nicht dagegen sprechen, ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10-12 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen oder Beleuchtungsflächen.

1.19 Die Bäume innerhalb der Dortustraße und der Lindenstraße sind zu erhalten. Die Verschiebung der Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist zulässig.

1.20 Der Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht der zulässigen Größe der baulichen Anlagen.

1.21 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

1.22 In den mit B1 - B6 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Geschoss in einem Dachraum handelt, das ein Vollgeschoss ist. Die Grundfläche des jeweils zusätzlich zulässigen Vollgeschosses darf eine Höhe von 2,30 m gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut auf maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes überschreiten.

1.23 In den mit E1 - E3 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist das jeweils zulässige oberste Vollgeschoss im Dachraum auszubilden. Die Grundfläche des zulässigen obersten Vollgeschosses darf eine Höhe von 2,30 m gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut auf maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes überschreiten.

## 2. Übernahmen landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Die nachfolgende, zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung sowie der erhaltenswerten Eigenart der 2. Barocken Stadterweiterung erforderliche, nach § 81 Abs. 2 BbgBO notwendige örtliche Bauvorschrift zur Reduzierung der Abstandsflächen wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 9 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

2.1 Anstatt der erforderlichen Abstandsfllächen werden solche mit geringerer Tiefe festgesetzt. Es gelten die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Grenzabstände, die zur Erhaltung und Wiederherstellung der historischen Brandgassen und Hofgebäude dienen. Die Reduzierung der Abstandsflächen ist zulässig bis maximal
0,15 H zwischen den Punkten a12-a13
0,2 H zwischen den Punkten a5-a6; a6-a7; a8-a9 und a11-a12
0,25 H zwischen den Punkten a3-a4; a9-a10 und a14-a15
0,3 H zwischen den Punkten Q-R
0,35 H zwischen den Punkten a1-a2
0,45 H zwischen den Punkten a16-a17 und a18-a19.

Die nachfolgenden, zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung sowie der erhaltenswerten Eigenart der 2. Barocken Stadterweiterung erforderlichen, nach § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO notwendigen örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs 9 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

2.2 Innerhalb der Fläche für besonderen Nutzungszweck darf bei Gebäuden die Traufhöhe 7,0 m und die Firsthöhe 12,7 m bezogen auf das Niveau der erschließenden Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten werden.

2.3 Innerhalb der Fläche für besonderen Nutzungszweck sind Eindeckungen ausschließlich in roten Biberschwanzziegeln zulässig.

2.4 Innerhalb der Fläche für besonderen Nutzungszweck darf entlang der erschließenden Verkehrsfläche die Länge von Dachgauben, Zwerchhäusern oder ähnlichen Bauteilen insgesamt 60 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

## 3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als Einzeldenkmal ausgewiesen ist.

3.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt ist.

3.3 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, für den eine Erhaltungssatzung förmlich festgesetzt ist.

## Verfahrensvermerke

**Katastervermerk**

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

Potsdam, den ....................... ...............................................
Hersteller der Planunterlage

**Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05. April 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 17. August 1995 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 8/1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den ....................... ...............................................
Beigeordnete für
Stadtentwicklung und Bauen

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele hat in der Zeit vom 04. September 1995 bis 18. September 1995 stattgefunden.

Potsdam, den ....................... ...............................................
Leiterin des Bereichs
Stadterneuerung

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Potsdam, den ....................... ...............................................
Leiterin des Bereichs
Stadterneuerung

**Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 2. Oktober 1996 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Beschluss wurde am 18. Oktober 1996 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 10/ 1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den ....................... ...............................................
Beigeordnete für
Stadtentwicklung und Bauen

**Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 04. November bis einschließlich 04. Dezember 1996 stattgefunden.

Potsdam, den ....................... ...............................................
Leiterin des Bereichs
Stadterneuerung

**Eingeschränkte Beteiligung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung aufgrund von Anregungen und Bedenken zur öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Potsdam, den ....................... ...............................................
Leiterin des Bereichs
Stadterneuerung

**Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 2. Juli 2003 die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Potsdam, den ....................... ...............................................
Oberbürgermeister

Potsdam, den ....................... ...............................................
Vorsitzende der
Stadtverordnetenversammlung

**Ausfertigung**

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den ....................... ...............................................
Oberbürgermeister

**Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses**

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am ........................... im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. ....... . Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, kann der Bekanntmachung entnommen werden. In der Bekanntmachung ist auch auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den ....................... ...............................................
Oberbürgermeister