Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Mindestens 70 % der zulässigen Geschossfläche sind für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.
§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO

TF 1.2 Mindestens 10 % der zulässigen Geschossfläche sind für Wohnungen zu verwenden.
§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO

TF 1.3 In den Erdgeschossen der Gebäude ist eine Wohnnutzung nicht zulässig
§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO

TF 1.4 Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden Sortimenten der Potsdamer Sortimentsliste können ausnahmsweise zugelassen werden – in den Erdgeschossen der Baufelder entlang der "Plantage" sowie der Werner-Seelenbinder-Straße und um den Quartiersplatz:
Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Sonstige zentrenrelevante Sortimente
- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Heimtextilien
- Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck

Nicht-zentrenrelevante Einzelhandelssortimente
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO

TF 1.5 Ausnahmsweise zugelassen werden können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben aller Art, wenn sie ausschließlich dort hergestellte oder weiterzuverarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte veräußern und in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem entsprechenden Gewerbebetrieb stehen. Die Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche darf nur einen deutlich untergeordneten Teil von höchstens 10 % der Nettogrundfläche des Gewerbebetriebs einnehmen. Bei zentrenrelevanten Sortimenten darf die Verkaufsfläche zusätzlich höchstens 100 m² betragen.
§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

TF 1.6 Im Plangebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

TF 2.1 In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude einseitig an die Grundstücksgrenze angebaut werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

TF 2.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Loggien, Erker und Balkone kann ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 3 m zugelassen werden, wenn der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 40 % der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

TF 2.3 Zwischen den Punkten K4 und K5 ist ein Überschreiten der Baulinie durch einen Mittelrisalit bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

TF 2.4 Ein Überschreiten der Baulinie zwischen den Punkten X und Y durch untergeordnete Bauteile in geringfügigem Maß, ist ausnahmsweise zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

TF 2.5 Oberirdische Kfz-Stellplätze und Garagen sind mit Ausnahme von oberirdischen Stellplätzen für die Fahrzeuge behinderter Menschen nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

TF 2.6 Auf der schraffierten Teilfläche der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Unterbauung der Baugrundstücke zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Abstandsflächen

TF 3 Bauliche Anlagen dürfen ungeachtet ihrer Höhe untereinander die gemäß § 6 BbgBO notwendigen Abstandsflächen bis zu einer Tiefe von jeweils 2,5 m unterschreiten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 87 Abs. 2 BbgBO

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

TF 4.1 Die Fläche GFL1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 643, 1401, 1402, 1403, 1405, 1406, 1407, 1408, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1798 zu belasten. Die lichte Höhe der Durchfahrt darf 3,5 m nicht unterschreiten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

TF 4.2 Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung GFL2 ist eine mindestens 4 m breite, durchgehende Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer der Flurstücke 643, 1401, 1402, 1403, 1405, 1406, 1407, 1408, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1798 zu belasten. Die lichte Höhe von Durchfahrten bzw. Durchgängen darf 3,5 m nicht unterschreiten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

TF 4.3 Die Fläche GFL3 ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit, zugunsten der Feuerwehr und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die lichte Höhe von Durchfahrten bzw. Durchgängen darf 3,5 m nicht unterschreiten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

TF 4.4 Die Fläche GFL5 ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

TF 5.1 Je 1.200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Davon sind mindestens zwei Bäume auf dem festgesetzten Quartiersplatz zu pflanzen. Es sind Bäume der Pflanzliste zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume, die erhalten werden, einzurechnen, sofern sie den vorgenannten Anforderungen entsprechen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF 5.2 Unterirdische Geschosse sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und zu begrünen und zu bepflanzen. Die Pflanzbindung gilt nicht für Terrassen, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Zufahrten und Wege.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF 5.3 Im Blockinnerbereich sind Flachdächer sowie Dachflächen oder Teile von Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° ungeachtet technischer Einrichtungen und Beleuchtungsflächen zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Dächer auf zulässigen Nebenanlagen i.S.d. § 19 BauNVO. Dabei ist ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Es sind Pflanzen der Pflanzliste zu verwenden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 5.4 Die im Blockinnerbereich liegenden Außenwandflächen von Gebäuden sind insgesamt zu mindestens 20 % mit Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind Pflanzen der Pflanzliste zu verwenden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF 5.5 Flächenbefestigungen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Immissionsschutz

TF 6 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
$R'_{w,ges}$ = $L_a - K_{Raumart}$
mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.
Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.
Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von KSZ Ingenieurbüro GmbH mit Projektnummer 20-062-10V2 vom 03.02.2021 nebst ergänzender Stellungnahme vom 06.05.2021 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.
Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Örtliche Bauvorschriften

TF 7.1 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung G1 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Die Neigung des Dachgeschosses muss zwischen 30° und 45° liegen. Entlang der Werner-Seelenbinder-Straße darf die Dachneigung 35° nicht überschreiten.
§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

TF 7.2 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung G3 sind Gebäude mit geneigten Dachflächen auszubilden. Die Dachneigung entlang der Plantage muss zwischen 30° und 45° liegen.
§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

TF 7.3 Bei der Errichtung eines geneigten Daches auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung G3 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante bis zu einer Höhe von 48,5 m ü.NHN für den Dachfirst zugelassen werden, sofern der Dachfirst durch die Aufbauten des Schauportals aus Blickrichtung Süden und Südwesten vollständig verdeckt wird.
§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

TF 7.4 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung G1 bzw. G3 sind geneigte Dachflächen mit nicht glasierten, keramischen, naturroten Dachziegeln einzudecken.
§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

TF 7.5 Auf den der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Plantage zugewandten Dachflächen mit der Festsetzung G3 dürfen
- Dachfenster nur in stehenden Formaten ausgeführt und nur in einer Reihe angeordnet werden,
- die Flächen von Dachfenstern in der Summe nicht mehr als 25 % der Dachfläche einnehmen,
- die Breiten der Dachfenster in der Summe nicht mehr als 50 % der betroffenen Länge der Traufe einnehmen,
- Dachgauben nur als Einzelgauben mit einer Breite von bis zu 3 m ausgebildet werden.

Andere von der öffentlichen Grünfläche aus sichtbare Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie sonstige technische Anlagen sind unzulässig.
§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

TF 7.6 Auf den der Werner-Seelenbinder-Straße zugewandten Satteldachflächen mit der Festsetzung G1 dürfen
- Dachfenster nur einzeln und in stehenden Formaten mit einer Breite von bis zu 1 m ausgebildet werden,
- Dachgauben nur als Einzelgauben mit einer Breite von maximal 1 m ausgebildet werden,
- Dachfenster und Gauben nur in einer Reihe und mit einem Mindestabstand von 3,5 m unterhalb des Dachfirstes (horizontal zum Firstpunkt gemessen) angeordnet werden,
- Dachfenster und Gauben nur mit einem Mindestabstand hinter der straßenseitigen Hauptfassade von 1,2 m zwischen den Punkten L und K2 angeordnet werden,
- die Flächen von Dachfenstern und Gauben in der Summe nicht mehr als 25 % der Dachfläche einnehmen,
- die Ansichtsbreiten der Dachfenster und Gauben in der Summe nicht mehr als 40 % der betroffenen Länge der Traufe einnehmen.

Dachaufbauten, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie andere technische Anlagen sind dort unzulässig.
§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

TF 7.7 Zwischen den Punkten K4 und K5 ist ein Dacheinschnitt bis zu einer Tiefe von 4,5 m gemessen ab Vorderkante Brüstung zulässig. Im Bereich der Dachterrasse darf die darüber liegende, straßenseitige Satteldachfläche nicht angehoben werden.
§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

TF 7.8 An den der Werner-Seelenbinder-Straße zugewandten Außenwänden
- sind Loggien, Balkone und Erker unzulässig,
- dürfen Fassadenöffnungen nicht geschossübergreifend ausgebildet werden,
- darf der Anteil der Fassadenöffnungen für Fenster, Türen und Tore insgesamt 50 % der Wandfläche nicht überschreiten,
- ist der obere Fassadenabschluss mit einem mindestens 20 cm tiefen Dachüberstand auszubilden, der höhengleich unterhalb einer Terrassenbrüstung im Bereich des Mittelrisalits verlaufen kann,
- sind Wandflächen mit Glattputz oder feinem Kratzputz (Korngröße bis 1,5 mm) zu versehen oder in Naturstein mit stumpfer Oberfläche (z.B. Sandstein) auszuführen,
- ist ein Mittelrisalit zwischen den Punkten K4 und K5 mit einer Tiefe bis zu 0,5 m zulässig. Dieser darf die festgesetzte Traufhöhe um maximal 1 m überschreiten.

§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

Nachrichtliche Übernahmen

- Baudenkmale
Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend stehen die Einzeldenkmale Werner-Seelenbinder-Straße 3, Yorckstraße 18-20, Am Neuen Markt 9 (Kutschpferdestall einschließlich Schmiede und Nebengebäude) und das Schauportal des ehemaligen Langen Stalls an der Werner-Seelenbinder-Straße gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG unter Schutz. Der Umgebungsschutz gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG ist zu beachten.

- Bodendenkmale
Das Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals Nr. 2140 "Potsdam Friedhof Neuzeit, Burgwall slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Brücke Neuzeit, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Befestigung Neuzeit, Grab Neuzeit, Altstadt Neuzeit, Burg deutsches Mittelalter, Schloss Neuzeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum".
Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Bei Inanspruchnahme von bisher unbebauten oder nicht durch tief reichende Einbauten gestörte Flächen können archäologische Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen notwendig werden.

Hinweise

- Kampfmittel
Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese kann durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg (KMBD) oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit einer vom Grundstückseigentümer/ Antragsteller beauftragten Fachfirma beigebracht werden.

- Versickerungserfordernis
Trotz einer anliegenden Regenwasserleitung im öffentlichen Straßenraum besteht grundsätzlich gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG die gesetzliche Vorgabe, das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Sollte dies aufgrund der faktischen Über- und Unterbauung (gemäß der zulässigen Festsetzungen des Bebauungsplans) oder aufgrund der Baugrundverhältnisse und der Grundwasserstände nicht möglich sein, kann nur dann an das öffentliche Netz angebunden werden.
Der jeweilige grundstücksbezogene Nachweis zur Niederschlagsentwässerung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen.

- Altlasten
Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sind gemäß § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

- Lichtimmissionen
Hinsichtlich der Vermeidung möglicher Lichtimmissionen wird auf die Lichtleitlinie des Landes Brandenburg verwiesen.

- Artenschutz
Im Plangebiet müssen zwei Fledermauskästen fachgerecht an Fassaden angebracht werden.
Im Plangebiet müssen jeweils ein Mauersegelerkasten und Nischenbrüterkasten sowie 9 Nistschalen für die Mehlschwalbe hergestellt werden.
Zum Schutz vor Vogelschlag müssen geeignete Maßnahmen getroffen werden. Möglich ist z.B. die Begrünung von Fassaden, Baumpflanzungen, die Anbringung von Schriftzügen oder sonstiger Strukturen auf den Glasflächen, die Verwendung von reflexionsarmem Glas und die Gliederung von Fenstern.
Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Bauzeitenregelung, Herstellung von Ersatzquartieren).

- Sanierungsgebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte".

- Erhaltungssatzung
Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für den Bereich „Neuer Markt/ Plantage".

- Werbesatzung
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Innenstadt".

- Fernwärmesatzung
Das Gebiet liegt im Fernwärmevorranggebiet.

- Denkmalbereich
Das Plangebiet liegt im Bereich der Denkmalbereichssatzung Stadtkern Potsdam.

- Barrierefreies Bauen
Die für die Öffentlichkeit bestimmten oder öffentlich zugänglichen Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften (§ 50 BbgBO und DIN 18024) barrierefrei zu bauen.

- DIN-Normen und Schallgutachten
Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Normen sowie das in der TF 6 bezeichnete Schallgutachten nebst ergänzender Stellungnahme vom 06.05.2021 können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Hegelallee 6-10 – Haus 1, 14467 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

Pflanzliste

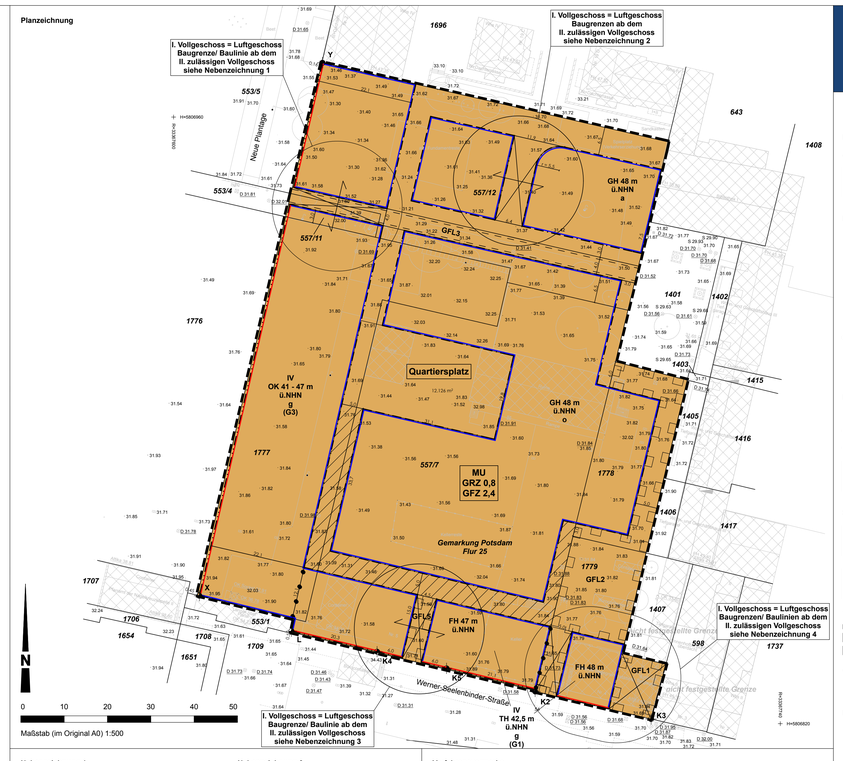
- Laubbäume
Baumhasel, Corylus columa
Bergahorn, Acer pseudoplatanus
Blumen-Esche, Fraxinus ornus
Buche, Fagus sylvatica
Feldahorn, Acer campestre
Gemeine Trauben-Kirsche, "Prunus padus"
Gewöhnbaum, Gymnocladus dioicus
Hainbuche, Carpinus betulus
Hopfenbuche, "Ostrya carpinifolia"
Eberesche, Sorbus aucuparia
Esche, Fraxinus excelsior
Lederhülsenbaum, Gleditsia triacanthos "Skyline"
Rosskastanie, Aesculus hippocastanum "Baumannii"
Rotdorn, Crataegus in Sorten
Säulen-Eiche, Quercus robur „Fastigiata"
Säulen-Hainbuche, Carpinus betulus "Frans Fontaine"
Silberweide, Salix alba
Sommerlinde, Tilia platyphyllos
Winterlinde, Tilia cordata

- Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung
Scharfzähniger Strahlengriffel, Actinidia arguta
Akebie, Akebia quinata
Pfeifenwinde, Aristolocia macrophylla
Trompetenblume, Campsis radicans
Herbst-Waldrebe, Clematis paniculata
Anemonen-Waldrebe, Clematis montana 'Rubens'
Gemeiner Efeu, Hedera helix
Echtes Geißblatt, Lonicera caprifolium
Wilder Wein, Parthenocissus quinquefolia
Schling-Knöterich, Polygonum (Fallopia) aubertii

- Dachbegrünung
Fingersegge, Carex digitata
Blauschwingel, Festuca glauca
Perigras, Melicaciliata
Blaugrüne Segge, Carex flacca
Schillergras, Koeleria glauca
Blaugras, Sesleria varia
Rundblättrige Glockenblume, Campanula rotundifoia
Knackerdbeere, Fragaria viridis
Kleines Habichtskraut, Hieracium pilosella
Kartäuser-Nelke, Dianthus carthusianorum
Blutroter Storchenschnabel, Geranium sanguineum
Frühlings-Fingerkraut, Potentilla neumanniana
Dachwurz, Sempervivum tectorum
Milder Mauerpfeffer, Sedum sexangulare
Felsenfetthenne, Sedum reflexum
Weiße Fetthenne, Sedum album
Gelber Lauch, Allium luteum
Kugellauch, Allium spaerocephalon

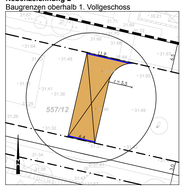
Rechtliche Grundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 114 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436).
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).
Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) in der Fassung vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04 [Nr. 09], S. 215).
Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, [Nr. 05], S.40) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

Planzeichnung

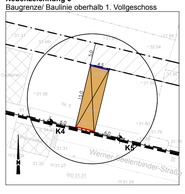


Nebenzeichnung 1
Baugrenze/ Baulinie oberhalb 1. Vollgeschoss

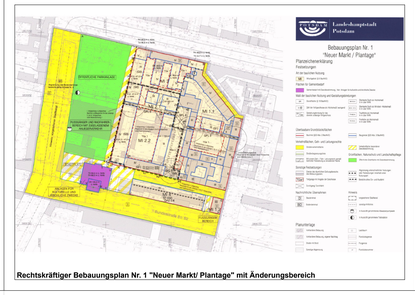
Nebenzeichnung 2
Baugrenzen oberhalb 1. Vollgeschoss



Nebenzeichnung 3
Baugrenze/ Baulinie oberhalb 1. Vollgeschoss



Nebenzeichnung 4
Baugrenzen/ Baulinien oberhalb 1. Vollgeschoss



Plangrundlage Bebauungsplan inkl. Nebenzeichnungen
Vermessung Nedeß - Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Friedrich-Engels-Allee 71-73 14612 Falkensee
Fon +49 3322 29830 Fax +49 3322 298383
uwe.nedess@vbnedess.de

Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan Nr. 1 "Neuer Markt/ Plantage" 1. Änderung
Satzung, Stand: August 2021

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

MU	Urbanes Gebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8	Grundflächenzahl 0,8 § 19 Abs. 2 BauNVO
GFZ 2,4	Geschossflächenzahl 2,4 § 20 Abs. 2 BauNVO
IV	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. 4 Geschosse § 16 Abs. 2 BauNVO
TH 42,5 m ü.NHN	Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 z.B. 42,5 m § 16 Abs. 2 BauNVO
FH 47 m ü.NHN	Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 z.B. 47 m § 16 Abs. 2 BauNVO
OK 41 - 47 m ü.NHN	Oberkante Dach als Mindest- und Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 z.B. 41 - 47 m § 16 Abs. 2 BauNVO
GH 48 m ü.NHN	Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 z.B. 48 m § 16 Abs. 2 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o/ g/ a	offene/ geschlossene/ abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
	Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO
	Unterbauung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Sonstige Planzeichen

GFL 1	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Quartiersplatz	Besonderer Nutzungszweck von Flächen - Quartiersplatz § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
9,8	Bemaßung in Meter
K2	Maßpunkt z.B. K2

Nutzungsschablone

MU GRZ 0,8 GFZ 2,4	Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl Geschossflächenzahl
	zugehörige Baufelder

Legende der Plangrundlage

	Flurstücksgrenzen
1777	Flurstücksnummern
31.36	Geländehöhen in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016
	Bestandsgebäude
	Bestandsbaum

Gemarkung: Potsdam
Flur: 25
Lagesystem: ETRS89
Höhensystem: DHNN2016

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 eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Falkensee, den .....
.....
Hersteller der Planunterlage

2. Ausfertigung

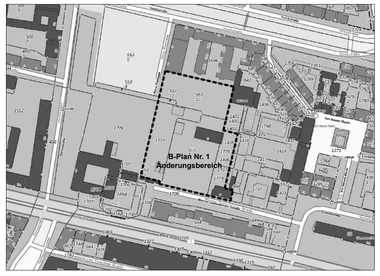
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Der Bebauungsplan 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 (M 1:2.500)
zum Bebauungsplan Nr. 1 "Neuer Markt/ Plantage" 1. Änderung
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB <2021>
Basiert auf Grundlage des Liegenschaftskatasters - Dieser Auszug ist kein amtlicher Nachweis.

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadterneuerung