Textliche Festsetzungen

Überschriften, Nummerierung und Hinweise sind nicht Gegenstand der Festsetzungen

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

1.1 Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten im Mischgebiet
Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 der Baunutzungsverordnung zulässigen sowie die nach § 6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet
Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten der Potsdamer Liste nicht zulässig. Diese Sortimente sind:

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

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten und Nachbarschaftsläden (z.B. Kioske, Brotläden) zugelassen werden.

1.3 Dienstwohnungen im Bereich Gemeinbedarfsfläche
Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke" können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, soweit sie der Zweckbestimmung zugeordnet und nach der Grundfläche untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

2.1 Bestimmung der zulässigen Grundfläche
Soweit keine Grundfläche oder Grundflächenzahl festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

2.2 Abweichende Bauweise im MI 2/3 und MI 4: Festschreibung eines durchgängigen Baukörpers
Entlang der festgesetzten Baulinien in den Mischgebietsteilen mit der Bezeichnung MI 2.1, MI 2.2 und MI 3 ist zwischen den Punkten R und S sowie im Mischgebietsteil mit der Bezeichnung MI 4 ist zwischen den Punkten I und J jeweils ein durchgängiger Baukörper zu errichten. Dies gilt im Mischgebietsteil mit der Bezeichnung MI 2.1 nicht für den mit einem Geh-, Radfahr- und Leitungsrecht zu belastenden Abschnitt der Fläche GFL 3 und den dort zugelassenen Durchgang.

2.3 Unterschreitung von Abstandsflächen
Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke" dürfen zur Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der festgesetzten Oberkante 120,0 m ü. NHN (Baugrenzen des zu rekonstruierenden Turms der Garnisonkirche) sowie an der Baugrenze zwischen den Punkten T und U sowie U und V (Teilabschnitt der Nordfassade sowie die Ostfassade der rekonstruierten Garnisonkirche) ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden.

Im Mischgebietsteil mit der Bezeichnung MI 2.2 dürfen zur Wiederherstellung oder Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses bauliche Anlagen an der Baulinie zwischen den Punkten L und M, N und O sowie P und Q (Südfassade des Langen Stalls) mit einer Tiefe der Abstandsfläche von 0,3 H errichtet werden.

Im Mischgebietsteil mit der Bezeichnung MI 2.1 und MI 2.2 ist an der westlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 557/12 und 557/7 zwischen den Punkten Z1 und Z2 eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand bis zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse zulässig.

Im Mischgebietsteil mit der Bezeichnung MI 3 dürfen zur Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses bauliche Anlagen an der Baulinie entlang der Siefertstraße mit einer Tiefe der Abstandsfläche von 0,25 H errichtet werden.

2.4 Abweichungen von Baugrenzen zur Rekonstruktion der Garnisonkirche
Bei den Außenwänden von Gebäuden auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke" kann ausnahmsweise ein Überschreiten der Baugrenzen in geringfügigem Umfang zugelassen werden, wenn dies für die Errichtung der Außenwände auf vorhandenen historischen Fundamenten erforderlich ist.

2.5 Überschreiten von Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile
In den Mischgebietsteilen MI 2.1, MI 2.2 und MI 3 kann ausnahmsweise ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Loggien, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 3,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 40 % der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

2.6 Einschränkungen von oberirdischen Garagen und Stellplätzen
Oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebietsteil MI 2.1 und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Punkten b1b2b3b4b1 im Mischgebietsteil MI 2.2 nur ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.1 Geh- und Fahrrecht zur Erschließung des Kutschpferdestallensembles von der Werner-Seelenbinder-Straße
Die Fläche GFL1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 643, 1401, 1402, 1403, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1423, 1424 zu belasten. Die lichte Höhe der Durchfahrt darf 3,5 m nicht unterschreiten.
Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung GFL 2 ist zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Werner-Seelenbinder-Straße und der Strecke c1c2 eine mindestens 4,0 m breite, durchgehende Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer der Flurstücke 643, 1401, 1402, 1403, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1423, 1424 zu belasten. Die lichte Höhe der Durchfahrt darf 3,5 m nicht unterschreiten.

3.2 Geh-, und Leitungsrecht zur Herstellung einer blockinternen Wegeverbindung
Die Fläche GFL3 ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die lichte Höhe der Durchgänge darf jeweils 3,5 m nicht unterschreiten.

3.3 Geh- und Fahrrecht zur Erschließung des Blockinnenbereichs von der Werner-Seelenbinder-Straße
Die Fläche GFL4 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 557/7 und 557/12 zu belasten.

4. Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Lärmschutzanforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile von Gebäuden einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen, die unmittelbar auf eine an das jeweilige Baugrundstück angrenzende Verkehrsfläche ausgerichtet sind oder von deren Emissionen betroffen sind, bei Wohnungen mindestens folgende bewertete Luftschalldämm-Maße (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) aufweisen:

a) für die Südfassaden entlang der Breiten Straße und die Ostfassaden entlang der Schloßstraße im Abschnitt südlich der Werner-Seelenbinder-Straße mindestens 50 dB,

b) für die West- und Ostfassaden von Gebäuden an der Breiten Straße und die Ostfassaden entlang der Schloßstraße im Abschnitt nördlich der Werner-Seelenbinder-Straße mindestens 45 dB,

c) für die Nordfassaden entlang der Yorckstraße sowie die Nord- und Südfassaden entlang der Werner-Seelenbinder-Straße mit einem Abstand von weniger als 30,0 m zur Einmündung Schloßstraße und westlich des Punktes K1 mindestens 40 dB,

d) für die seitlichen Fassaden von Gebäuden an der Yorckstraße bzw. die westliche Fassade entlang der Siefertstraße mit einem Abstand von weniger als 20 m zur Einmündung Yorckstraße, die westliche Fassade der Bebauung im Mischgebietsteil MI 3 und die Nord- und Südfassaden entlang der Werner-Seelenbinder-Straße mit einem Abstand zwischen 30,0 m und 85,0 m zur Einmündung Schloßstraße mindestens 35 dB.
Für Übernachtungsräume in Wohnheimen und Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und vergleichbare Nutzungen gelten die gleichen Schallschutzanforderungen an Außenbauteile wie für Wohnungen. Für Büroräume, Veranstaltungsräume und vergleichbare Nutzungen gelten um jeweils 5 dB reduzierte erforderliche Luftschalldämm-Maße.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der in Satz 1 genannten Luftschalldämm-Maße um bis zu 5 dB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren für das betreffende Außenbauteil ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

Es können auch andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung getroffen werden.

4.2 Lärmschützende Grundrissausrichtung bzw. Einbau von Lüftungsanlagen
Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang der Breiten Straße, der Yorckstraße und der Dortustraße mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen mit den notwendigen Fenstern zu der von den genannten Straßen abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von den genannten Straßen abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine der Festsetzung gemäße Ausrichtung von Aufenthaltsräumen in der erforderlichen Zahl baulich nicht möglich ist, sofern schutzbedürftige Aufenthaltsräume in der festgesetzten Mindestanzahl je Wohnung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen mit Ausrichtung zur Breiten Straße sowie Übernachtungsräume in Wohnheimen und Beherbergungsbetrieben mit Ausrichtung zur Breiten Straße, zur Yorckstraße oder zur Dortustraße müssen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet sein oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.
Die Schalldämmanforderungen gemäß textlicher Festsetzung 4.1 müssen auch bei Aufrechterhaltung eines erforderlichen Mindestluftwechsels eingehalten werden.

5. Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

5.1 Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses (G1)
Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (G1) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Die Dachneigung des obersten zulässigen Dachgeschosses darf 30 Grad nicht unterschreiten und 45 Grad nicht überschreiten. Entlang der Werner-Seelenbinder-Straße darf die Dachneigung zwischen den Punkten L und K2 30 Grad nicht unterschreiten und 35 Grad nicht überschreiten.

5.2 Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses (G2)
Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (G2) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dach- oder als Staffelgeschoss auszubilden. Bei Ausbildung als geneigtes Dach darf die Dachneigung 30 Grad nicht unterschreiten und 45 Grad nicht überschreiten. Bei Ausbildung als Staffelgeschoss müssen die Umfangswände des obersten zulässigen Vollgeschosses allseitig um mindestens 1,5 m hinter die Umfangswände des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Das damit verbundene Zurücktreten gegenüber der festgesetzten Baulinie im IV. Vollgeschoss ist zulässig.

5.3 Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses (G3)
Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (G3) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dach- oder als Staffelgeschoss auszubilden.

Bei der Errichtung eines geneigten Daches kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante bis zu einer Höhe von 48,5 m über NHN für den Dachfirst zugelassen werden, sofern der Dachfirst durch die Aufbauten des Schauportals aus Blickrichtung Süden und Südwesten vollständig verdeckt wird.

Bei Ausbildung als Staffelgeschoss muss die Außenwand des obersten zulässigen Vollgeschosses gegenüber der öffentlichen Grünfläche um mindestens 1,5 m hinter die Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Das damit verbundene Zurücktreten gegenüber der festgesetzten Baulinie im IV. Vollgeschoss ist zulässig.

5.4 Allgemeine Gestaltungsbindungen für Dachflächen im Mischgebiet
In den Mischgebietsteilen mit der Bezeichnung MI 1.1, MI 1.2, MI 2.1, MI 2.2 und MI 3 sind geneigte Dachflächen mit nicht glasierten, keramischen, naturroten Dachziegeln einzudecken.

5.5 Weitere Gestaltungsbindungen für Dachflächen entlang der Plantage
Auf den der festgesetzten öffentlichen Grünfläche 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 v.H. der Dachfläche einnehmen,
- die Breiten der Dachfenster in der Summe nicht mehr als 50 v.H. der betroffenen Länge der Traufe einnehmen,
- Dachgauben nur als Einzelgauben mit einer Breite von bis zu 3,0 m ausgebildet werden.

Andere von der öffentlichen Grünfläche aus sichtbare Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie sonstige technische Anlagen sind unzulässig.

5.6 Weitere Gestaltungsbindungen für Dachflächen entlang der Werner-Seelenbinder-Straße
Im Mischgebietsteil MI 2.2 dürfen auf den der Werner-Seelenbinder-Straße zugewandten Satteldachflächen

- Dachfenster nur einzeln und in stehenden Formaten mit einer Breite von bis zu 1,0 m ausgebildet werden,
- Dachgauben nur als Einzelgauben mit einer Breite von bis zu 1,0 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 1,75 m zwischen den Punkten L und K2 bzw. 1,5 m zwischen den Punkten K2 und K3 angeordnet werden,
- die Flächen von Dachfenstern und Gauben in der Summe nicht mehr als 25 v.H. der Dachfläche einnehmen,
- die Ansichtsbreiten der Dachfenster und Gauben in der Summe nicht mehr als 40 v.H. der betroffenen Länge der Traufe einnehmen,

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie andere technische Anlagen sind unzulässig.

5.7 Gestaltungsbindungen für Außenwandflächen entlang der Werner-Seelenbinder-Straße
An den der Werner-Seelenbinder-Straße zugewandten Außenwänden im Mischgebietsteil MI 2.2

- 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 30 cm tiefen Dachüberstand auszubilden
- sind Wandflächen mit Glattputz oder feinem Kratzputz (Korngröße bis 1,5 mm) zu versehen oder in Naturstein mit stumpfer Oberfläche (z.B. Sandstein) auszuführen.

6. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Bepflanzung der Baugrundstücke mit Bäumen
Im Mischgebietsteil MI 1.1 sind innerhalb der Fläche a1a2a3a4a1 mindestens vier Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen.

Im Mischgebietsteil MI 2.1 sind mindestens zwei Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen.

Im Mischgebietsteil MI 2.2 sind innerhalb der Fläche b1b2b3b4b1 mindestens 800 m² von einer Unterbauung mit Tiefgaragen freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und mit mindestens acht Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche c1c2c3c4c1 sind mindestens fünf Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen.

Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den vorgenannten Anforderungen entsprechen.

6.2 Bepflanzung des Fußgänger- und Radfahrerbereichs mit Bäumen
Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich mit zugelassenem Anliegerverkehr" sind die gebäudeseitigen Flächen, ausgehend von der östlichen Flächenbegrenzung, in einer Tiefe von mindestens 3,25 m gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünungsverpflichtung gilt nicht für notwendige Hauszugänge der unmittelbar angrenzenden Gebäude

Hinweis: Gehölzliste

Apfel	Malus spec
Baumhasel	Corylus colurna
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Buche	Fagus sylvatica
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Rosskastanie	Aesculus hippocastanum `Baumannii´
Rotdorn	Crataegus in Sorten
Säulen-Eiche	Quercus robur „Fastigiata"
Silberweide	Salix alba
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata

6.3 Begrünung von Tiefgaragen
Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. Die Pflanzbindung gilt nicht für Terrassen, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Zufahrten und Wege.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Geltungsbereichsgrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie
Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B, C und D, E und F sowie G und H zugleich Straßenbegrenzungslinie.

7.2 Integrierte Nutzungen innerhalb der Parkanlage
Die öffentliche Parkanlage ist so zu gestalten, dass auch spielerische und sportliche Betätigungen im Rahmen des schulischen Sportunterrichts und Schulhorts möglich sind.

Ausnahmsweise können in der öffentlichen Parkanlage untergeordnete technische Anlagen der Ver- und Entsorgung zugelassen werden.

Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmalschutz
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals 2140 ("Altstadt des deutschen Mittelalters und Neuzeit; Rast- und Werkplatz des Mesolithikums; Gräberfeld und Siedlung des Neolithikums; Gräberfeld und Siedlung der Bronzezeit; Siedlung der Eisenzeit; Burgwall, Siedlung und Gräberfeld des slawischen Mittelalters").

Hinweise

1- Lage im Sanierungsgebiet
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte", festgesetzt durch Beschluss vom 06. Oktober 1999 (bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12/99).

2- Lage im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt teilweise im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für den Bereich „Neuer Markt / Plantage" der Landeshauptstadt Potsdam, festgesetzt durch Beschluss vom 09. September 1997 (bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 10/97)

3- Lage im Geltungsbereich einer Werbesatzung
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Innenstadt", festgesetzt durch Beschluss vom 25. Januar 2006 (bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 9/2006). Die erste Änderung wurde am 04. Dezember 2013 beschlossen und ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 07/2014 am 28. Mai 2014 in Kraft getreten.

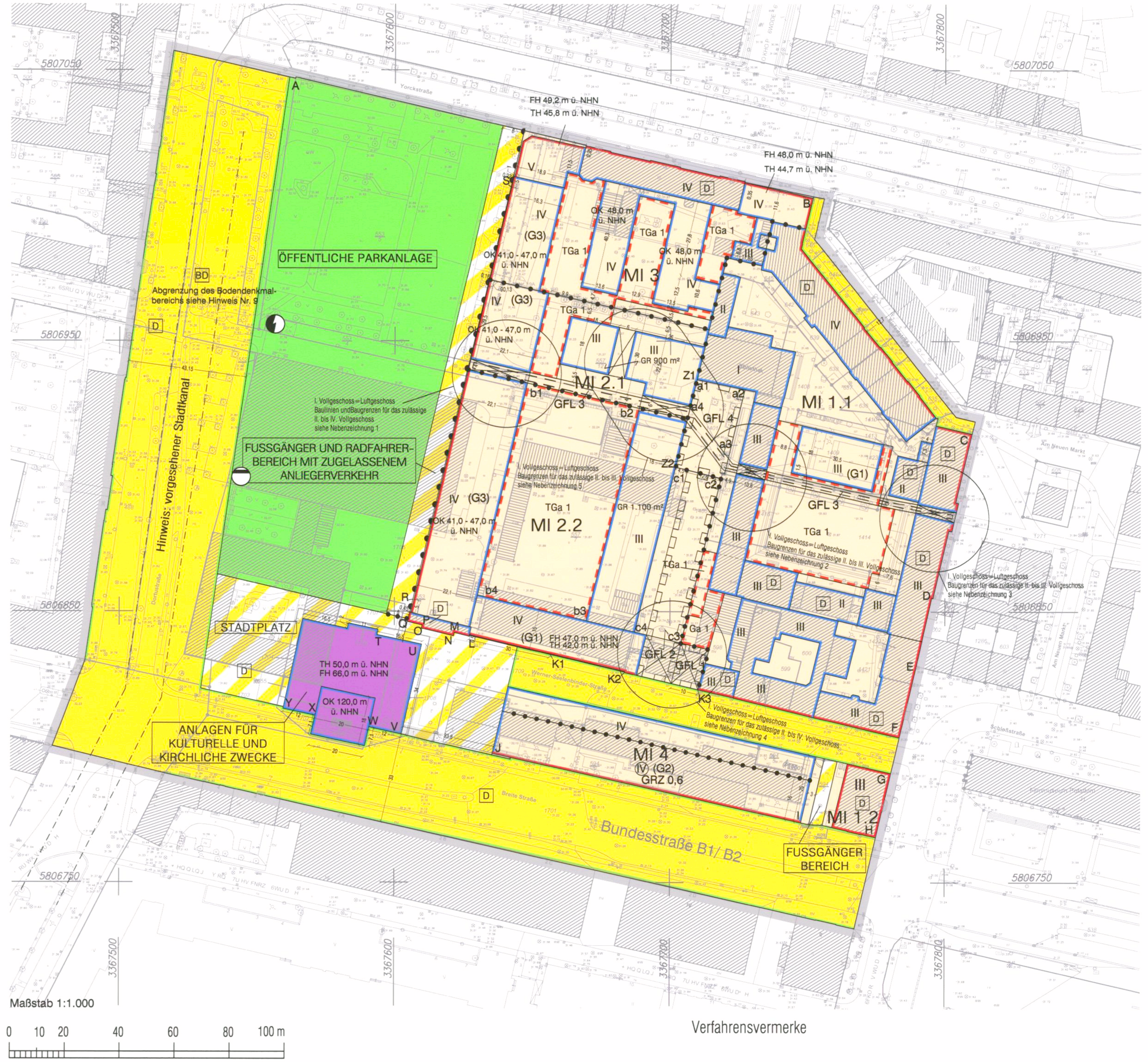
4- Künftige Denkmalsatzung
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im künftigen Denkmalbereich, der den Bereich innerhalb der Stadtmauer von 1733 umfasst.

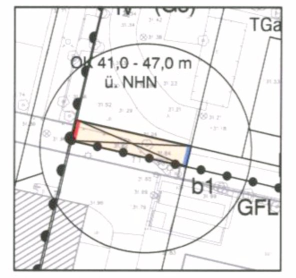
5- Barrierefreies Bauen
Die für die Öffentlichkeit bestimmten oder öffentlich zugänglichen Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen (§ 45 BbgBO und DIN 18024).

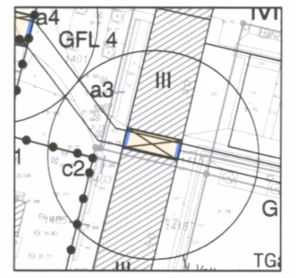
6- Höhenfestsetzungen
Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (Oberkanten, Traufhöhen etc.) beziehen sich auf die Bezugsfläche Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92). Die tatsächliche Geländeoberfläche liegt im Mittel bei 31,70 m.

7- DIN-Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Hegelallee 6-10 - Haus 1, 14467 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

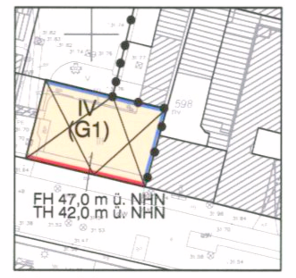
8- Artenschutzbelange
Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 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).

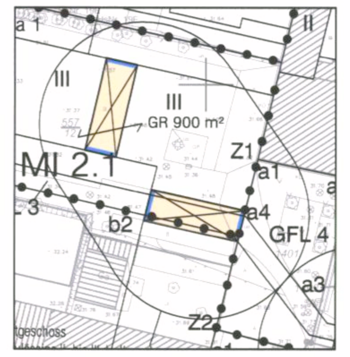



Nebenzeichnung 1:
Baugrenze und Baulinie für das zulässige II. bis IV. Vollgeschoss


Nebenzeichnung 2:
Baugrenzen für das zulässige II. bis III. Vollgeschoss

Nebenzeichnung 3:
Baugrenze und Baulinie für das zulässige II. bis III. Vollgeschoss


Nebenzeichnung 4:
Baugrenzen und Baulinie für das zulässige II. bis IV. Vollgeschoss


Nebenzeichnung 5:
Baugrenzen für das zulässige II. bis III. Vollgeschoss

Lagebezugssystem ETRS 89
Höhenbezugssystem DHHN 92

Liegenschaftskarte des Fachbereichs Kataster und Vermessung Potsdam
Stand: August 2014

Gemeinde: Potsdam
Gemarkung: Potsdam
Flur: 23 und 25

Verfahrensvermerke

1. Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 26.08.2014 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 11.03.2015 [Siegel: Stadt Potsdam] [Unterschrift]
FB Kataster und Vermessung

2. Ausfertigung
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 04.03.2015 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 13.3.15 [Unterschrift]
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 26.03.2015 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 03/2015 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 13.4.15 [Unterschrift]
Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan Nr. 1 "Neuer Markt / Plantage"

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Flächen für Gemeinbedarf
- Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung, hier: Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke

Maß der baulichen Nutzung und Gestaltungsbindungen
- GR – Grundfläche (§ 19 BauNVO)
- III / Ⓘ – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß/ zwingend
- (G1)/(G2) – Gestaltungsbindung für das oberste zulässige Vollgeschoss
- OK 47,0 m – Oberkante Dach als Höchstmaß in m über NHN
- OK 41 - 47 m – Oberkante Dach als Mindest- Höchstmaß in m über NHN
- TH 42,0 m – Traufhöhe als Höchstmaß in m über NHN
- FH 47,0 m – Firsthöhe als Höchstmaß in m über NHN

Überbaubare Grundstücksflächen
- Baulinie (§23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen, Geh- und Leitungsrechte
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Mit einem Geh- / Fahr- Leitungsrecht gemäß textlicher Festsetzung zu belastende Fläche

Grünflächen, Naturschutz und Landschaftspflege
- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung

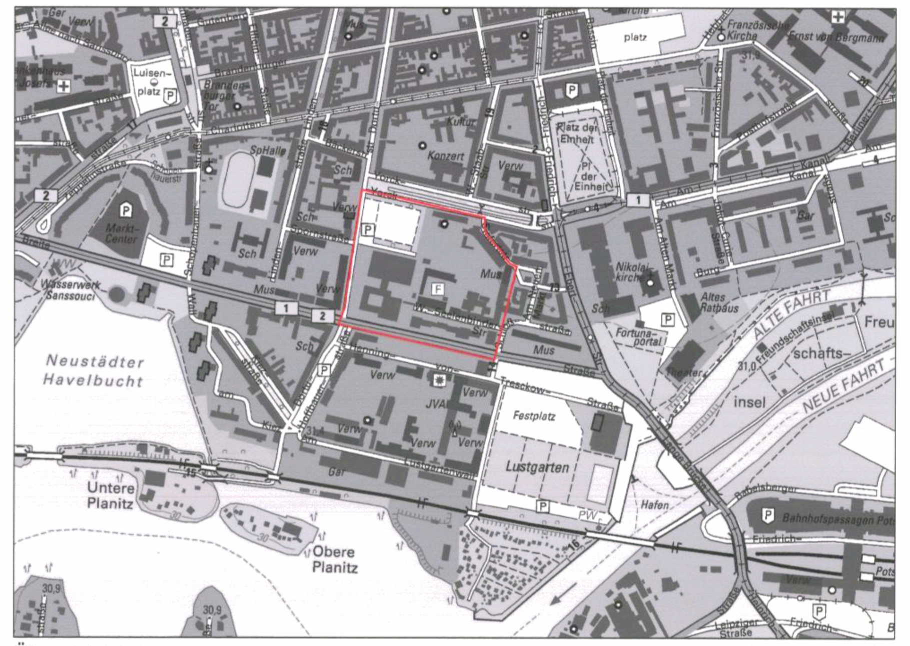
Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Festsetzungen innerhalb einer Nutzungsart
- TGa1 – Tiefgarage mit Angabe der Geschosse
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Durchgang/ Durchfahrt

Nachrichtliche Übernahmen
- D – Baudenkmal
- BD – Bodendenkmal

Hinweis
- vorgesehener Stadtkanal
- sonstige Hilfslinie
- in Aussicht genommenes Abwasserpumpwerk
- in Aussicht genommene Trafostation

Planunterlage
- Vorhandene Bebauung
- Laubbaum
- Vorhandene Bebauung, eigener Nachtrag
- Flurstücksgrenze
- Straße mit Bord
- Flurgrenze
- Sonstige Abgrenzung
- 27 – Flurstücksnummer

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 zugrunde.



Übersichtskarte
Maßstab 1:10.000

zum Satzungsbeschluss
Stand November 2014

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadterneuerung