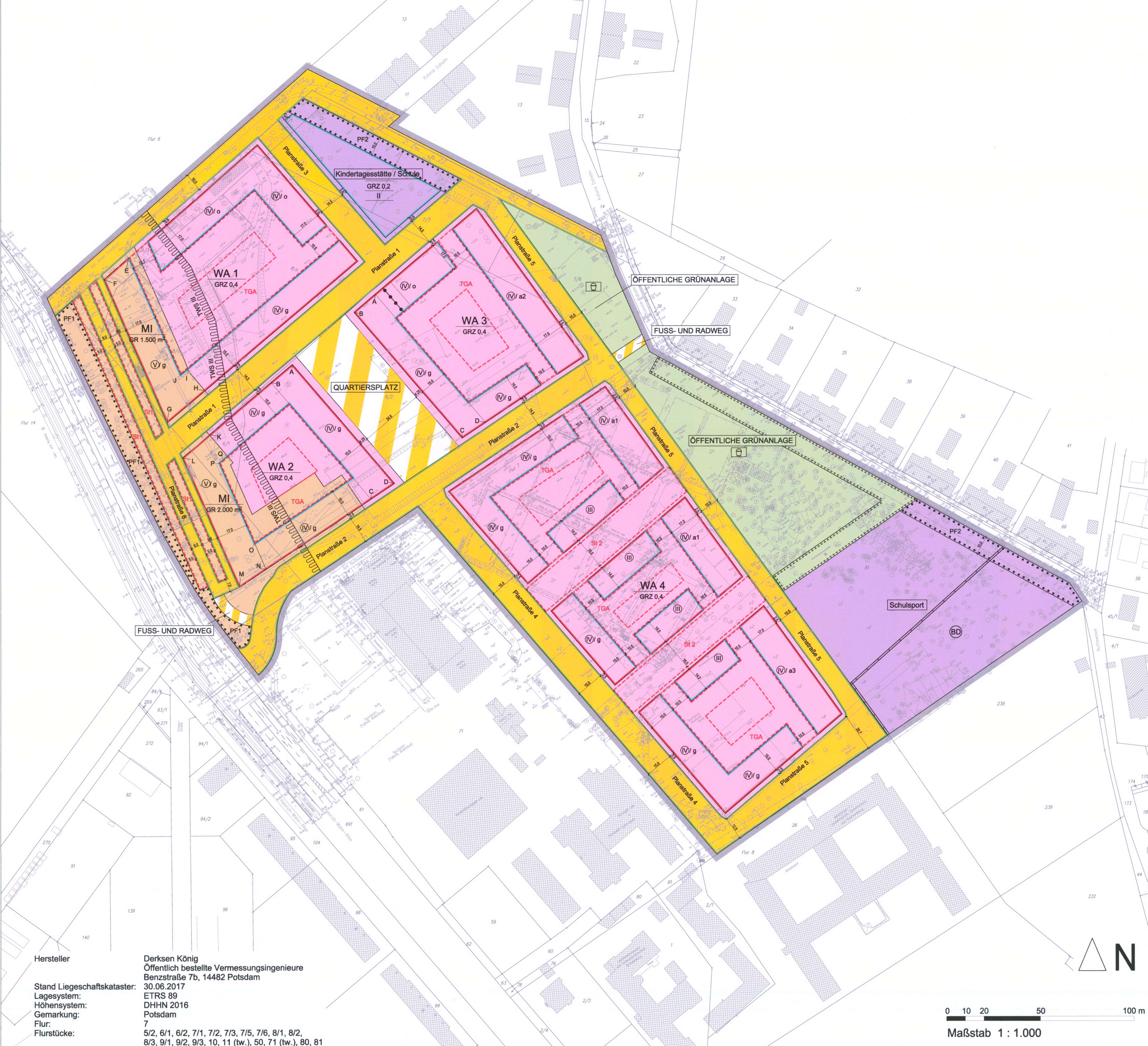


Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 sind Läden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht zulässig.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden nur innerhalb der mit A-B-C-D-A gekennzeichneten Flächen zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsläden (Convenience-Store) entsprechen.
- Ausnahmsweise sind weitere kleinflächige Läden zulässig, wenn sie zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung der Potsdamer Liste anbieten und standortgerecht dimensioniert sind. Bei diesen handelt es sich um folgende Sortimente:
- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
 - Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
 - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- Außerdem sind weitere kleinflächige Läden ausnahmsweise zulässig, wenn sie sonstige zentrenrelevante Sortimente der Potsdamer Liste anbieten und standortgerecht dimensioniert sind. Bei diesen handelt es sich um folgende Sortimente:
- 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
 - Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
 - Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
 - Sonstiger Fach Einzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe
- 1.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.4 Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur in den Flächen E-F-G-H-I-J-E und K-L-M-N-O-P-Q-K zulässig. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsläden (Convenience-Store) entsprechen.
- Ausnahmsweise sind weitere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie im Kernort zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung der Potsdamer Liste anbieten und standortgerecht dimensioniert sind. Bei diesen handelt es sich um folgende Sortimente:
- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
 - Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
 - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- 1.5 Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsgaststätten in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht zulässig.
- 1.6 Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsgaststätten außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- In den allgemeinen Wohngebieten und den Gemeinbedarfsfächern ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die der Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Im Mischgebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die vorgenannten Anlagen bis zu einer GR von 7,100 m² zulässig.
3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)**
- Für die Teile der allgemeinen Wohngebiete, für die die abweichende Bauweise "a1" festgesetzt ist, sind mindestens 2 Einzelgebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, deren straßenseitige Längsseiten eine Länge von jeweils 18,0 m nicht unterschreiten dürfen.
- 3.2 Für die Teile der allgemeinen Wohngebiete, für die die abweichende Bauweise "a2" festgesetzt ist, sind mindestens 3 Einzelgebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, deren straßenseitige Längsseiten eine Länge von jeweils 23,0 m nicht unterschreiten dürfen.
- 3.3 Für die Teile der allgemeinen Wohngebiete, für die die abweichende Bauweise "a3" festgesetzt ist, sind mindestens 2 Einzelgebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, deren straßenseitige Längsseiten eine Länge von jeweils 27,0 m nicht unterschreiten dürfen.
- 3.4 In den Baugebieten sind oberirdische Pkw - Stellplätze zwischen den straßenseitigen Baulinien oder Baugrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind baurechtlich erforderliche Pkw-Stellplätze für Behinderte.
- 3.5 In den Teilen der Baugebiete, für die eine geschlossene oder offene Bauweise festgesetzt ist, dürfen die straßenseitigen Außenwände von Gebäuden bis zu maximal 2,0 m zurücktreten, wenn die straßenseitigen Außenwände zu mindestens 50 % ihrer Länge auf der Baulinie gebaut sind. Sind die straßenseitigen Außenwände von Gebäuden zu mindestens 70 % ihrer Länge auf der Baulinie gebaut, gilt keine Begrenzung des Maßes des Zurücktretens.
- 3.6 In den Teilen der allgemeinen Wohngebiete, für die eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, ist das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Bei einem Staffelgeschoss müssen die Außenwände zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie die seitlichen Außenwände von den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses um mindestens 1 m zurückspringen. Das nach der textlichen Festsetzung 3.5 zulässige Zurücktreten der straßenseitigen Außenwände von Gebäuden von der Baulinie im 1. - 3. Vollgeschoss ist im 4. Vollgeschoss um das Maß von mindestens 1 m aufzunehmen. Zur Integration von außenliegenden Erschließungskernen ist das bündige Fortführen der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses in das Staffelgeschoss auf einer Breite von maximal 4,5 m zulässig.
- 3.7 In den Baugebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baulinien oder Baugrenzen und den öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht zulässig. Für Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können Ausnahmen zugelassen werden.

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 4.1 In der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist die vorhandene Vegetation in der Weise zu erhalten und durch heimische standortgerechte Bäume, Sträucher, Gräser und Stauden zu ergänzen, dass der Eindruck einer mehrschichtig gestalteten naturnahen Parkanlage gesichert ist. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wegeflächen.
- 4.2 In den Baugebieten sowie in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte / Schule" ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenzufahrten.
- 4.3 In den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Befestigung von Wegen und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind nicht zulässig.
- 4.4 In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Grünanlage" ist eine Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers zulässig.
- 4.5 In den Baugebieten sowie in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte / Schule" ist mindestens 50 % der Fläche eines jeden Daches extensiv zu begrünen.
- 4.6 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Grünanlage" ist eine maximale Versiegelung von bis zu 5 % der Gesamtfäche zulässig.
5. **Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**
- 5.1 In den Flächen für Stellplätze "St 2" ist ein Gehweg für die Allgemeinheit zwischen den Plansträßen 4 und 5 mit einer Breite von mindestens 3,0 m einzurichten und dauerhaft zu unterhalten.
- 5.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen kann in den Blockinnerbereichen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn innerhalb des jeweiligen Baugebietes weiterhin eine zusammenhängende, nicht unterbaute gleich große Fläche erhalten bleibt.
6. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
- 6.1 In den allgemeinen Wohngebieten und in der Fläche für Gemeinbedarf sind in folgender Anzahl großkronige heimische Laubbäume der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen:
- | allgemeines Wohngebiet WA 1 | allgemeines Wohngebiet WA 2 | allgemeines Wohngebiet WA 3 | allgemeines Wohngebiet WA 4 |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| mindestens 7 Bäume | mindestens 4 Bäume | mindestens 6 Bäume | mindestens 12 Bäume |
- Fläche für Gemeinbedarf mindestens 8 Bäume. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen.
- 6.2 In den Baugebieten und in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte / Schule" sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume aufgrund von Fällungen nach Potsdamer Baumschutzverordnung die gemäß der textlichen Festsetzungen 6.1 und 6.3 zu pflanzenden Bäume anzurechnen.
- 6.3 Für Stellplatzanlagen mit mehr als 4 zusammenhängenden Stellplätzen ist zusätzlich zu den Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 6.1 je 4 Stellplätze ein Laubbaum der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang 20/25 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen.
- 6.4 In der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und Erhalt mit der Bezeichnung PF1 sind vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 45 cm in 1,0 m Höhe zu erhalten. Das Entfernen von Robinie, Pappel, Spitzahorn und Traubenkirsche mit einem Stammumfang von weniger als 45 cm in 1,0 m Höhe ist zulässig. Es sind Nachpflanzungen von Eichen (Quercus robur oder petraea) mit einem Stammumfang 12/14, 1 Baum je angefangener 300 m Grundstücksfläche vorzunehmen.
- 6.5 Die Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhalt mit der Bezeichnung PF2 sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 2 Quadratmeter Fläche ist ein Gehölz der Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- 6.6 In den Baugebieten sind Tiefgaragen und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungsmauern von Gebäuden mit einer Erdschicht von mindestens 30 cm zu überdecken und zu begrünen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Zufahrten oder Wege überdeckt werden oder für technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen.
- 6.7 In der Planstraße 2 sind beidseitig Laubbäume der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 20/25 in einem regelmäßigen Abstand von maximal 15m zu pflanzen. Die Taktung kann für Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
7. **Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 7.1 Entlang der Baulinien zwischen den Punkten E-F, G-H, K-L und N-C-D müssen an den diesen Linien zugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile an Fassaden von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 35 dB, von Büroräumen von mindestens 30 dB aufweisen.
- 7.2 Entlang der Baulinien zwischen den Punkten F-G und L-M-N müssen an den diesen Linien zugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile an Fassaden von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 40 dB, von Büroräumen von mindestens 35 dB aufweisen.
- 7.3 Entlang der Baulinien zwischen den Punkten E-F-G-H und K-L-M-N-C-D muss ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Baulinie abgewandt sein. Alternativ ist der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen in den der vorgenannten Baulinie zugewandten Aufenthaltsräumen vorzusehen.
- 7.4 In Ausnahmefällen können Fassaden mit einem um 5 dB(A) geringeren Bauschalldämmmaß ausgestattet werden, wenn für diese im begründeten Einzelfall aufgrund ihrer Lage im Raum und/oder vorgelagerter Gebäude ein geringerer Verkehrslärmpegel und damit ein geringeres erforderliches Bauschalldämmmaß nach DIN 4109 nachgewiesen worden sind.
8. **Sonstige Festsetzungen**
- 8.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
9. **Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)**
- 9.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, in vegetationsbedeckten Versickerungs- oder Mulden-Rigolen-Systemen oder Maßnahmen gleicher Wirkung zu versickern.
- Das auf der Planstraße 5 anfallende Niederschlagswasser ist in straßenbegleitenden vegetationsbedeckten Versickerungs- oder Mulden-Rigolen-Systemen oder Maßnahmen gleicher Wirkung zu versickern. Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Quartiersplatz" anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, in vegetationsbedeckten Versickerungs- oder Mulden-Rigolen-Systemen oder durch Maßnahmen gleicher Wirkung zu versickern.

10. **Örtliche Bauvorschriften (§ 87 Abs. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)**
- Geltungsbereich
- Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 10 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird, ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.
- Dächer
- Die Dächer sind als Flachdächer oder als fachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° auszubilden.
- Dachaufbauten und Dachzeinschnitte sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Anlagen zum Einsatz erneuerbarer Energien. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens 1,0 m hinter die Fassade zurücktreten.
- Fassaden
- Die Außenwandflächen von Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen; Sichtmauerwerk, Klinker und sonstige tonkeramische Werkstoffe sowie Holz und Naturstein sind nur in ihrem natürlichen Materialbild zulässig. Holzwerkstoffe sind in ihrem natürlichen Materialbild oder auch im festgesetzten Farbspektrum zulässig. Außenwandflächen mit glänzender Oberfläche sind unzulässig.
- Staffelgeschosse müssen sich bei der Gestaltung der Fassaden farblich von den darunter liegenden Geschossen absetzen. Ferner ist der Sockel eines Gebäudes farblich von den darüber liegenden Geschossen abzuheben.
- Außenwandflächen müssen einen Farbton mit einem Hellbezugswert zwischen 30 und 65 aufweisen.
- Nebenanlagen sind in Material und Farbgebung den Gebäuden der Hauptnutzung anzugleichen.
- Einfriedungen
- Einfriedungen sind nur in Kombination mit einer Hecke der Pflanzliste zulässig. Die Einfriedung ist auf der der Straße abgewandten Seite der Hecke herzustellen. Die Einfriedung darf die Hecke in ihrer Höhe sowie eine Höhe von maximal 1,4 m nicht überschreiten.
- Hinweise
1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 104 "Heinrich-Mann-Allee / Kolonie Daheim" liegt teilweise in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserverks Potsdam - Leipziger Straße.
2. Veränderungen und Maßnahmen im Bereich des im Plan gekennzeichneten Bodendenkmal bedürfen der Erlaubnis durch die untere Denkmal-schutzbehörde und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Vurnachschers (§ 15 Abs. 1 und 3 BgBDSchG). Wer Bodendenkmale entdeckt, muss dies unverzüglich der unteren Denkmal-schutzbehörde anzeigen.
3. Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Sekretariat des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung, Haus 1, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam während der Dienststunden eingesehen werden.
4. Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbodvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).
- Pflanzlisten
- Pflanzliste 1: Solitär-bäume
- Ahorn-Art (Acor campestre)
 - A. platanoides, A. pseudoplatanus
 - Eskastanie (Castanea sativa)
 - Gemeine Birke (Betula pendula)
 - Hainbuche (Cornus betulus)
 - Pfaffenhütchen (Eucornus europaea)
 - Obstbaumarten (Hochstämme)
 - Eichen (Quercus robur, Q. petraea)
 - Linden (Tilia cordata, T. platyphyllos)
- Pflanzliste 2: Sträucher und Hecken
- Faldahorn (Acor campestre)
 - Hainbuche (Cornus betulus)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Haselnuss (Corylus avellana)
 - Hainbuche (Cornus sanguinea)
 - Pfaffenhütchen (Eucornus europaea)
 - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Rosen (Rosa canina, R. rubiginosa)
 - Flieder (Syringa vulgaris)
 - Liguster (Ligustrum vulgare)
- Verfahrensvermerk
1. **Katastervermerk**
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 30.06.2017 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungs-relevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
2. **Ausfertigung**
- Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 30.06.2017 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 ist hiermit aufgeführt.
- Potsdam, den 20.09.18
- Hersteller der Planunterlage
- Hersteller
- Stand Liegenschaftskataster:
- Lagesystem:
- Höhensystem:
- Gemarkung:
- Flur:
- Flurstücke:
- Potsdam, den 20.09.18
- Überbürgermeister
- Überbürgermeister



Landeshauptstadt
Potsdam

Bebauungsplan Nr. 104

"Heinrich-Mann-Allee / Kolonie Daheim"

Satzung

Planzeichenerklärung
Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (MI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

a	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
a	Zulässige Grundfläche (GR) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
a	Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

	Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
	offene / geschlossene / abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf

	Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
--	--

Verkehrsflächen

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Quartiersplatz, Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

	Öffentliche Grünanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Kinderspielplatz

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 BauGB)
	Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

	Trinkwasserschutzzone III
	Bodendenkmal

Stand: 26.06.2018

Übersichtsplan (1:15.000)

Bebauungsplan Nr. 104

"Heinrich-Mann-Allee / Kolonie Daheim"

Satzung

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche
Bauleitplanung
14461 Potsdam