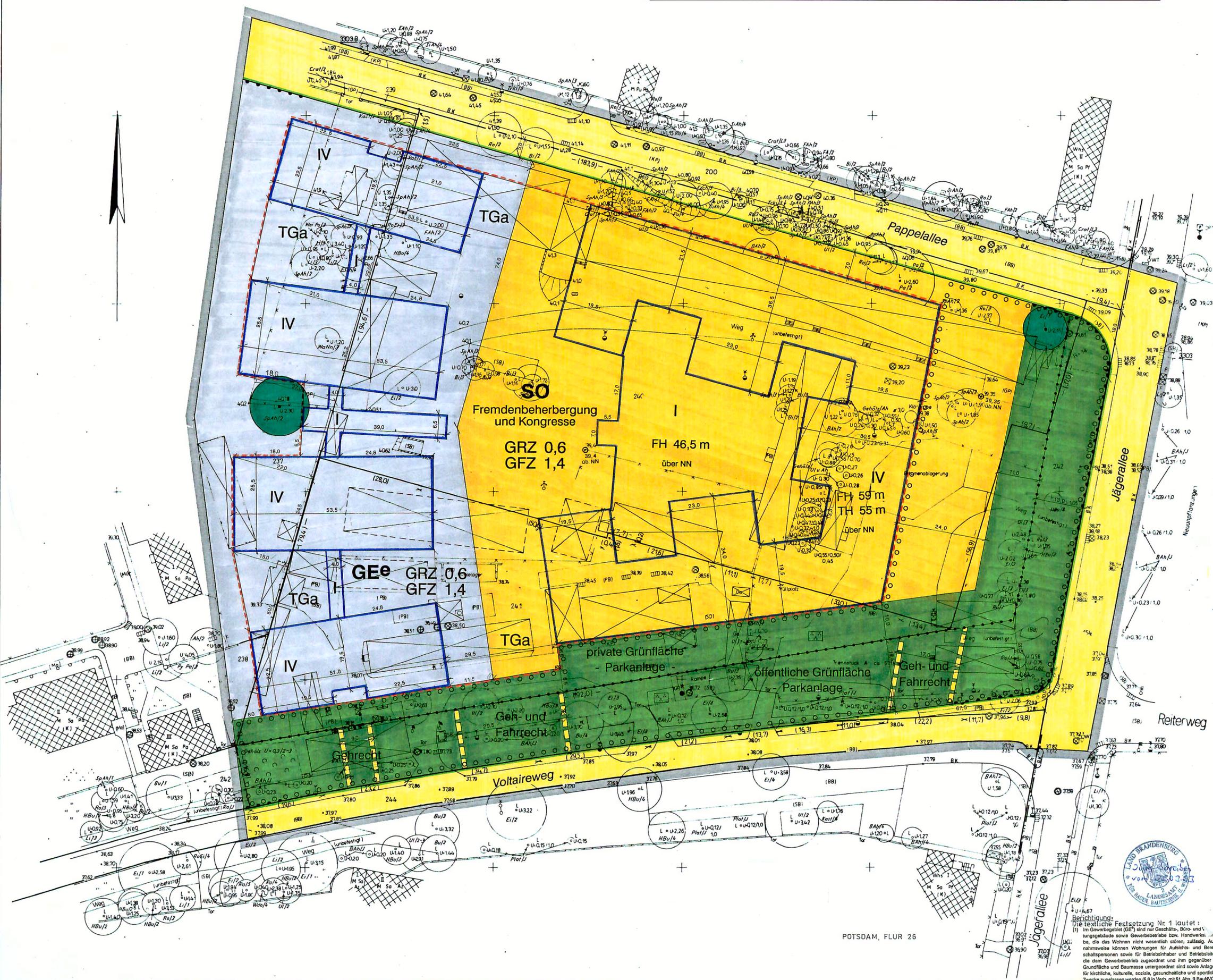


# Bebauungsplan Nr. 16 "Hotel und Büropark Voltaireweg"

## STADT POTSDAM Bebauungsplan Nr. 16 Hotel und Büropark Voltaireweg



- ### Festsetzungen

**Abgrenzungen**

  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**

  - GE<sup>o</sup> eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sup>o</sup>) (§ 8 BauNVO)
  - SO Sondergebiet für Fremdenbeherbergung und Kongresse (SO) (§ 11 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**

  - GRZ Grundflächenzahl
  - GFZ Geschossflächenzahl
  - IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - FH Firsthöhe über NN in m als Höchstmaß
  - TH Traufhöhe über NN in m als Höchstmaß

**Überbauere Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)**

  - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

**Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)**

  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**

  - Grünflächen - Parkanlage

**Sonstige Festsetzungen**

  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a)
  - Einhaltungsbereich für einzelne Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b)
  - mit Geh- und / oder Fahrrecht zugunsten der Grundstücke des Büroparks und des Hotel- und Büroparks (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)
  - TGa Flächen für Tiergaragen

**Kennzeichnungen**

  - zu beseitigende Gebäude oder bauliche Anlagen

**Textliche Festsetzungen**

  - Im Gewerbegebiet (GE<sup>o</sup>) sind nur Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Ausnahmeweise können Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden (§ 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO).
  - Im Sondergebiet für Fremdenbeherbergung und Kongresse (SO) sind Betriebe des Beherbergungswesens, Schenke und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsbetriebe, die über die Versorgung der Beherbergungsgäste sowie der Teilnehmer an Kongressen und Tagungen dienen, allgemein zulässig. Bis zu 25 % zulässigen Geschosflächen können für Wohnungen zugelassen werden (§ 11 Abs. 1 und 2).
  - Im Gewerbegebiet GE<sup>o</sup> sind oberirdische Stellplätze mit Ausnahme von bis zu 15 Stellplätzen für Besucher unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
  - Im Sondergebiet SO sind oberirdische Stellplätze mit Ausnahme von bis zu 15 Stellplätzen für Besucher unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
  - Im GE<sup>o</sup> und SO müssen Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit mehr als einem Geschoss, eine Dachneigung zwischen 30° und 40° aufweisen. Im GE<sup>o</sup> darf die maximal zulässige Firsthöhe von 59 m über NN nur in Teilbereichen, die zulässig für technische Anlagen erforderlich sind, erreicht werden (§ 9 Abs. 4 BauNVO und § 83 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO).
  - Die im GE<sup>o</sup> und im SO zulässige Geschosflächen erhöht sich um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebeneinrichtungen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschosfläche, die der Geschosflächenzahl 1,6 entspricht (§ 21a Abs. 5 BauNVO).
  - Im Sondergebiet SO sind Dachflächen von Gebäudeteilen, die 7,0 m und weniger über der Geländeoberfläche liegen zu begrünen und zu unterhalten, dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauNVO).
  - Innere der privaten und öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauNVO), sind auf den privaten Flächen 25 und auf den öffentlichen Flächen 30 standortgerechte Laubbäume (Wuchshöhe über 15 m), mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, einzeln und in Gruppen über die Gesamtsfläche verteilt, zu pflanzen. Auf der öffentlichen Fläche entlang der Jägerallee sind die Baumpflanzungen entsprechend der oben genannten Anforderungen als Alleebäume zu pflanzen. Auf mindestens 25 % der Fläche sind Stüchler (Mindestwuchshöhe 1,0 m) in Gruppen über die Gesamtsfläche verteilt zu pflanzen. Die übrigen Flächen ist als Wiesens anzulegen. Die Pflanzungen und Aussaaten sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Für abgängige Pflanzen ist entsprechend der oben genannten Anforderungen Ersatz zu leisten. Diese Bindung gilt nicht für zulässige Wege, Zufahrten, Stellplätze für Besucher und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.
  - Im GE<sup>o</sup> und im SO sind alle nicht überbaubaren Flächen, für die die oben (8) genannten Festsetzungen nicht zutreffen, gärtnerisch anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauNVO). Dies gilt auch für Flächen oberhalb der Geländeoberfläche. Es sind mindestens 15 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm, gemessen in 1 m Höhe, einzeln und in Gruppen über die Gesamtsfläche verteilt zu pflanzen. Auf mindestens 25 % der Fläche sind Stüchler (Mindestwuchshöhe 1,0 m) in Gruppen über die Gesamtsfläche verteilt zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als Wiesens anzulegen. Die Pflanzungen und Aussaaten sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Für abgängige Pflanzen ist entsprechend der oben genannten Anforderungen Ersatz zu leisten. Die Erdbelastung über unterirdischen Anlagen muß mindestens 0,7 m betragen. Diese Bindung gilt nicht für zulässige Wege, Zufahrten, Stellplätze für Besucher und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.
  - Auf der Grundkategorie zwischen öffentlicher und privater Grünfläche ist die Errichtung von Einfriedungen und Zäunen nicht zulässig (§ 9 Abs. 4 BauNVO und § 83 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO).
  - Niederdruckwasser von Dachflächen ist zur Grundwassererhebung auf dem Grundstück zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO).

### Verfahrensmerkmale

  - Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung in der 31. Sitzung am 04.06.1991. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Potsdam vom 18.09.1992, Jahrgang 2, Nr. 9 erfolgt.  
Potsdam, den 11.11.92. Przewitz, Präsident der STW
  - Die für Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.  
Potsdam, den 11.11.92. Dr. v. Feldmann, Stadtrat für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Gewerbe
  - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist zwischen dem 07.10.1991 und dem 30.10.1991 durchgeführt worden.  
Potsdam, den 11.11.92. Dr. v. Feldmann, Stadtrat für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Gewerbe
  - Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.02.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Potsdam, den 11.11.92. Dr. v. Feldmann, Stadtrat für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Gewerbe
  - Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer XXX. Sitzung am 03.06.1992 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Dieser Bescheid wurde im Amtsblatt der Stadt Potsdam vom 18.06.1992, Jahrgang Nr. 6 veröffentlicht.  
Potsdam, den 11.11.92. Przewitz, Präsident der STW
  - Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.06.1992 bis zum 21.09.1992 während folgender Zeiten Mo 9.00 - 12.00 und 14.00 - 16.00 Uhr Di 9.00 - 12.00 und 14.00 - 16.00 Uhr Mi 14.00 - 16.00 Uhr Do 9.00 - 12.00 und 14.00 - 16.00 Uhr Fr 9.00 - 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungstzeit schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Potsdam vom 03.06.1992, Jahrgang 3 Nr. 6 öffentlich bekannt gemacht worden.  
Potsdam, den 11.11.92. Dr. v. Feldmann, Stadtrat für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Gewerbe
  - Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschneigt.  
Potsdam, den 17.12.92. Prof. Leif des Vermessungs- und Katasteramtes
  - Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange auf ihrer 27. Sitzung am 11.11.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Potsdam, den 11.11.92. Przewitz, Präsident der STW
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 11.11.92 von der Stadtverordnetenversammlung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 11.11.92 genehmigt.  
Potsdam, den 11.11.92. Przewitz, Präsident der STW
  - Das Landesamt f. Bauen, Bautechnik und Wohnen hat mit Schreiben vom 25.3.93 mitgeteilt, daß der Bebauungsplan in formeller und materieller Hinsicht geprüft wurde und keine Rechtsvorschriften verletzt wurden.  
Potsdam, den 13.11.92. Przewitz, Präsident der STW
  - Die Entlegung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 17.11.92 im Amtsblatt der Stadt Potsdam öffentlich bekanntgemacht 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.11.92 im Amtsblatt der Stadt Potsdam veröffentlicht.  
Potsdam, den 13.11.92. Przewitz, Präsident der STW
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche in der Planzeichnung ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt die Bauartverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Ausnahmevorschriften für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im gegenseitigen Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden (§ 8 in Verb. mit § 9 Abs. 9 BauNVO).
- POTS DAM, FLUR 26
- STADT POTSDAM  
VERMESSUNGSBÜRO  
1591 POTSDAM

18.11.1992

M 1 : 500