

**1. Katastervermerk**  
Die verwendete Flangendatei enthält den Immissionskataster und weist die planrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege etc. vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestimmung einwandfrei. Die Übertragung der neuzubildenden Gepl. Fl. Nr. 1 ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den 19.07.2001 Personal  
Verwaltungsabteilung Vermessungsstelle

**2. Aufstellungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.07.99 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.07.99 im Amtsblatt Nr. 12 der Landeshauptstadt Potsdam öffentlich bekannt gemacht.

Potsdam, den 06.08.01 Fachbereich für Stadtplanung und Bauordnung

**3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele hat in der Zeit vom 02.08.98 bis 23.08.98 stattgefunden.

Potsdam, den 06.08.01 Fachbereich für Stadtplanung und Bauordnung

**4. Träger - Beteiligung**  
Die von der Planung beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Potsdam, den 06.08.01 Fachbereich für Stadtplanung und Bauordnung

**5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.07.99 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.07.99 im Amtsblatt Nr. 12 der Landeshauptstadt Potsdam öffentlich bekannt gemacht.

Potsdam, den 06.08.01 Fachbereich für Stadtplanung und Bauordnung

**6. Öffentliche Auslegung**  
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 02.08.98 bis 02.09.98 stattgefunden.

Potsdam, den 06.08.01 Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bauen

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

Potsdam, den 06.08.01 Fachbereich für Stadtplanung und Bauordnung

**8. Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.12.00 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.12.00 im Amtsblatt Nr. 12 der Landeshauptstadt Potsdam öffentlich bekannt gemacht. Die von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 i. V. m. § 3 BauGB beteiligt.

Potsdam, den 06.08.01 Fachbereich für Stadtplanung und Bauordnung

**9. Erneute öffentliche Auslegung**  
Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 02.08.01 bis 02.08.01 stattgefunden.

Potsdam, den 06.08.01 Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bauen

**10. Abwägung**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Potsdam, den 06.08.01 Fachbereich für Stadtplanung und Bauordnung

**11. Satzungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.07.01 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt.

Potsdam, den 02.11.01 19.6.02 Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

**12. Genehmigungsverfahren**  
Das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr hat mit Schreiben vom 02.11.01 das Genehmigungsverfahren - mit Auflagen und Bedingungen - genehmigt.

Potsdam, den 02.11.01 Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bauen

**13. Beiratsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.07.01 den Bebauungsplan in den Maßgaben außer der Genehmigung des Bebauungsplans gefasst.

Potsdam, den 02.07.01 Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

**14. Bestätigung der Maßgabenerfüllung**  
Das Ministerium für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat im Schreiben vom 02.11.01 die Erfüllung der Maßgaben bestätigt.

Potsdam, den 02.11.01 Fachbereich für Stadtplanung und Bauordnung

**15. Ausfertigung**  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Potsdam, den 02.11.01 Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bauen

**16. Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten**  
Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.11.01 im Amtsblatt Nr. 12 der Landeshauptstadt Potsdam öffentlich bekanntgegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vernetzung von Verfahrensformvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erhebungs von Entscheidungsgesprächen (§§ 44, 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten.

Potsdam, den 02.11.01 Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bauen

[illegible]

## 1. Städtebauliche Festsetzungen

**1.1 Art der Nutzung:** Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiete keine Ausnahmen zulässig. In dem Mischgebiet MI sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB).

**1.2 Überschreitung der Grundfläche:** Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Nebenanlagen und Stellplätze und ihre Zufahrten um bis 75% zulässig. In dem Mischgebiet MI ist eine entsprechende Überschreitung der zulässigen Grundflächen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO).

**1.3 Berechnung der Geschoßfläche:** Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO).

**1.4 Traufhöhe:** Die festgesetzte maximale Traufhöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 kann ausnahmsweise um bis zu 0,50m überschritten werden (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

**1.5 Bauweise:** In dem Baugebiet WA 1 ist ausschließlich eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von mindestens 45 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB).

**1.6 Ausnahme auf dem Fahrrecht F:** Die mit 8m Breite festgesetzte Tordurchfahrt mit dem Fahrrecht F kann ausnahmsweise auf bis zu 6m reduziert und um bis zu 3m in beide Richtungen verschoben werden, wenn verkehrliche Belange nicht entgegenstehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

**1.7 Tiefgaragen und Stellplätze:** Die Geschoßdecke von Tiefgaragen darf bis zu 1,40 m über der Geländeoberfläche von 32,25m über DHNN 92 liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 16 Abs.5 BauNVO).

**1.8 Tiefgaragen und Stellplätze in den WA:** Tiefgaragen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur auf der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten / Rampen sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO).

**1.9 Tiefgaragen und Stellplätze im MI:** Im Mischgebiet MI sind Stellplätze, Garagen und Garagenschosse im Bereich einer Grundstückstiefe von 12m - gemessen von den Straßenbegrenzungslinien - nicht zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen, deren Deckenoberkante unter der Geländeoberfläche von 32,25m über DHNN 92 liegt. Im übrigen sind Stellplätze innerhalb des gesamten Baugebietes, Garagenschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den gesondert festgesetzten Flächen zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO).

**1.10 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:** Entlang der Strecke XY ist eine 7,50m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Diese muss einschließlich zulässiger Tore ein Schalldämmmaß von mindestens  $R'w = 12$  dB aufweisen. Im Bereich der mit Z gekennzeichneten Fläche müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster und Lüftungsanlagen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R'w$  res nach DIN 4109, Ausgabe 6/96) von mindestens 30 dB aufweisen. Innerhalb der Fläche Z dürfen zudem in den dem Mischgebiet zugewandten Giebelseiten keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 liegen. Es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden (§ 9 Abs. Nr.24 BauGB).

## 2. Gestaltungsfestsetzungen nach § 89 Abs.1 Nr.1 BbgBO

**2.1 Einfriedungen:** Einfriedungen sind auf den als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Flächen nicht zulässig. Dies gilt nicht für die Grenzen der Allgemeinen Wohngebiete zu dem Mischgebiet sowie für Spielplätze.

**3. Grünfestsetzungen**

**3.1 Bepflanzung von Stellplatzflächen:** Ebenere, offene Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

**3.2 Dachbegrünungen von Tiefgaragen:** Mindestens 50 % der nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen (Tiefgaragendächer) in den Allgemeinen Wohngebieten sind extensiv zu begrünen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muß im Mittel mindestens 25 cm betragen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25a BauGB).

**3.3 Dachbegrünungen:** Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 30° Grad ab einer Größe von mehr als 100 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Dies gilt nicht für eine Bebauung im WA 2, sofern sie vier Geschosse aufweist sowie im MI bis zu einer Grundstückstiefe von 18 m gemessen von den straßenseitigen Grundstücksgrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25a BauGB).

**3.4 Bepflanzung im Bereich der Tiefgarage:** Im Bereich der Tiefgarage sind mindestens sechs großkrönige Laubbäume der Mindestortierung Solitärbaum, 200 - 300 cm Höhe zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 25a BauGB).

**3.5 Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen:** In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätze nur in Wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. großformatig verlegtes Pflaster) herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Die Festsetzung gilt nicht für behindertengerechte Rampen. Im Mischgebiet gilt diese Festsetzung für mindestens 25 % der offenen oberirdischen Pkw-Stellplätze. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).

**3.6 Bepflanzung von Fassaden und Müllsammlerplätzen:** Innerhalb der Fläche Z sind die nach Süden gerichteten Fassaden mit rankenden Pflanzen der Mindestortierung 100/150 cm hoch / eine Pflanze je 2 lfdm zu begrünen. Müllsammlerplätze sind mit Rankgittern einzufassen und ebenfalls mit rankenden Pflanzen der Mindestortierung 3 x verpfanzl im Container, 100/150 cm hoch / eine Pflanze je 2 lfdm zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

**3.7 Bepflanzung von Garagengebäuden:** Außenwandflächen von Garagengebäuden im Mischgebiet MI sind mit rankenden Pflanzen der Mindestortierung 100/150 cm hoch / eine Pflanze je 2 lfdm zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

auf der Grundlage der Planzeichenverordnung nach PlanZVO 1990)

## Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB, § 6, §§ 16-20 BauNVO)

|                              |                                    |                |                                                                 |
|------------------------------|------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>MI</b>                    | Mischgebiet mit Gebietsbezeichnung | <b>WA 1</b>    | Allgemeines Wohngebiet mit Gebietsbezeichnung                   |
| <b>3.200m²</b>               | maximale Grundfläche               | <b>TH</b>      | Traufhöhe von-bis in Meter über Bezugspunkt 32,25m über DHNN 92 |
| <b>III-IV</b>                | Zahl der Vollgeschosse von-bis     | <b>IV</b>      | Zahl der Vollgeschosse (zwingend)                               |
| <b>10.200m²<br/>12.200m²</b> | Geschoßfläche von-bis              | <b>TH max.</b> | Traufhöhe maximal über Bezugspunkt 32,25m über DHNN 92          |
| <b>0,6</b>                   | Grundflächenzahl (GRZ)             | <b>3.0</b>     | Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)                          |

## Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, § 22 BauNVO)

|          |                       |  |                             |
|----------|-----------------------|--|-----------------------------|
| <b>g</b> | geschlossene Bauweise |  | First- oder Gebäuderichtung |
|----------|-----------------------|--|-----------------------------|

|                                                   |                                                        |                                     |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                   | Baugebiet                                              | max. Grundfläche / Grundflächenzahl |
| Geschossfläche von-bis / Geschößflächenzahl       | Bauweise                                               |                                     |
| Traufhöhe von-bis soweit im Baugebiet einheitlich | Zahl der Vollgeschosse soweit im Baugebiet einheitlich |                                     |

## Baugrenzen und Baulinien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, § 23 Abs. 1-3 BauNVO)

|  |           |  |          |
|--|-----------|--|----------|
|  | Baugrenze |  | Baulinie |
|--|-----------|--|----------|

## Erhalt und Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b Bau GB)

|  |                  |
|--|------------------|
|  | Erhaltung: Bäume |
|--|------------------|

## Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

|  |                                |
|--|--------------------------------|
|  | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte |
|--|--------------------------------|

|          |                                                                                                                                                                          |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b> | Die mit Gehrechten zugunsten der Nutzer und Besucher der Allgemeinen Wohngebiete zu belastende Fläche                                                                    |
| <b>B</b> | Die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Nutzer und Besucher der Allgemeinen Wohngebiete zu belastende Fläche                                                          |
| <b>C</b> | Die mit Fahrrechten zugunsten der Allgemeinen Wohngebiete für Rettungsfahrzeuge zu belastende Fläche                                                                     |
| <b>D</b> | Die mit Gehrechten zugunsten der Nutzer und Besucher der Allgemeinen Wohngebiete sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche |
| <b>E</b> | Die mit Gehrechten zugunsten der Nutzer und Besucher des Mischgebietes MI zu belastende Fläche                                                                           |
| <b>F</b> | Die mit Fahrrechten zugunsten der Nutzer und Besucher des Mischgebietes MI zu belastende Fläche                                                                          |
|          | Durchgang oder Durchfahrt mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht mit Angabe der minimalen lichten Höhe                                                                   |

## Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Garagengebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr.22 BauGB)

|  |                                                                        |
|--|------------------------------------------------------------------------|
|  | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Garagengebäude |
|--|------------------------------------------------------------------------|

|            |            |           |             |            |                                       |
|------------|------------|-----------|-------------|------------|---------------------------------------|
| <b>Tga</b> | Tiefgarage | <b>St</b> | Stellplätze | <b>Ga1</b> | Garagengebäude (Anzahl der Geschosse) |
|------------|------------|-----------|-------------|------------|---------------------------------------|

## Sonstige Planzeichen

|           |                                                                                                                                  |  |                              |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------|
|           | Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24) |  |                              |
|           | Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Schallschutzwand                                                       |  |                              |
|           | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans (§ 9 Abs. 7 BauGB)                                                           |  |                              |
|           | Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzungen                                                                            |  |                              |
| <b>5m</b> | Vermaßung in m                                                                                                                   |  | Flurstücksgrenzen / -nummern |
|           | Grundwassermeßstelle                                                                                                             |  | Bezugspunkte für Höhenkote   |

# Satzung der Stadt Potsdam

## Bebauungsplan Nr. 78

### "Französisches Viertel / Quartier Français"

## Satzungsexemplar

Maßstab 1:500

Planfassung März 2001  
letzte Änderung: 26. März 2001

PLANUNGSGRUPPE  
**STADT + DORF**  
PROF. DR. RUDOLF SCHÄFER & PARTNER GbR

Lützowstraße 102 -104, D-10785 Berlin, Telefon 030-264923-0, Telefax 030-2628938