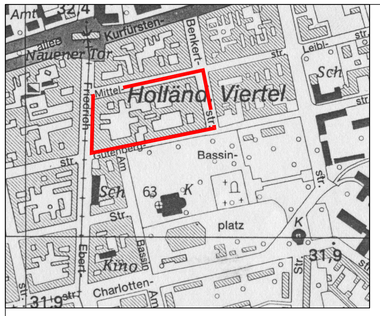
Bebauungsplan SAN - P 06/1 "Block 10"

Landeshauptstadt Potsdam



Übersichtskarte 1:5.000

Geltungsbereich

für das Gelände zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Mittelstraße, Benkertstraße und Gutenbergstraße (Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 20-26, Mittelstraße 1-13, Benkertstraße 6-12, Gutenbergstraße 76-86)

Rechtsgrundlagen

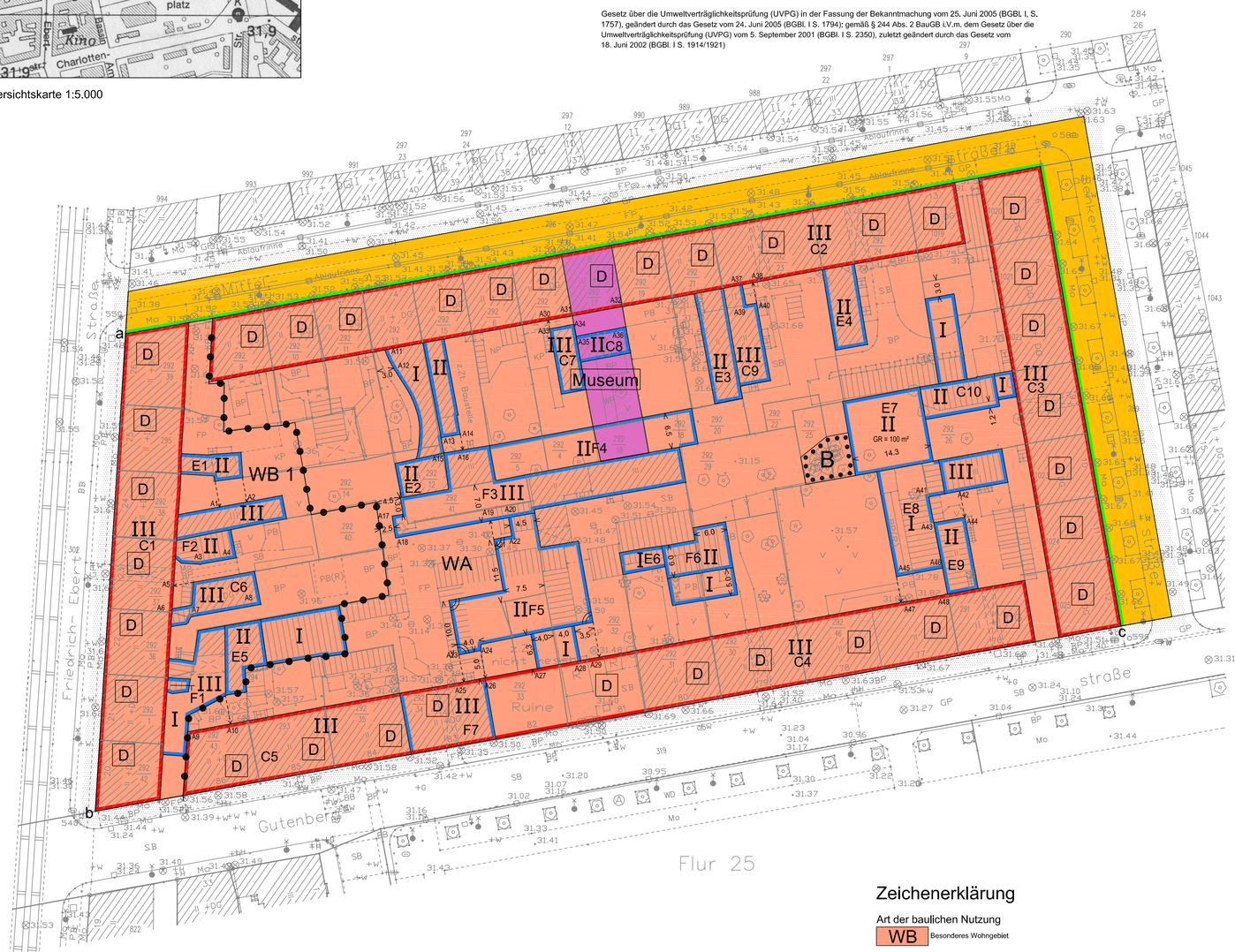
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21 Juni 2005 (BGBl. I, S. 1818 / 1824); Auf Grund § 233 Abs. 1 BauGB wurde das Verfahren nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 1359) durchgeführt.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I, Nr. 12, S. 210), geändert durch das Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I, S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. September 2005 (GVBl. I, S. 242)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1757), geändert durch das Gesetz vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794); gemäß § 244 Abs. 2 BauGB i.V.m. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914/1921)



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WB – Besonderes Wohngebiet
- WA – Allgemeines Wohngebiet
- Fläche für den Gemeinbedarf

Maß der baulichen Nutzung

- III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Baulinien, Baugrenzen

- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche

Sonstige Festsetzungen

- B – Flächen mit Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

- D – Baudenkmal

Die Darstellung des Katasterbestandes entspricht der amtlichen Flurkarte.
Stand: 14.09.2000

Landeshauptstadt Potsdam Stadtverwaltung Kataster- und Vermessungsamt	
Planunterlage B-Plan Quartier 10	
Lagebezug: System ETRS 89	Blatt 1 (1)
Höhenbezug: DHHN	Maßstab 1:500
Stand: November 2000	ZY: Stadtkarte Potsdam
Plotausgabe: 01.12.2005	

Potsdam, den 29.01.2001

Amtsleiter Siegel

Maßstab 1:500

0 5 10 15 25

Zeichenerklärung

Allgemein

Im übrigen gelten die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse sowie die Plan-ZVO des BauGB

Baurecht

Baugrundstück für den Gemeinbedarf	B.f.G.	Öffentliche Verkehrsfläche vorhanden		offene Bauweise	o
Baugebiete gem. Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990		Öffentl. Verkehrsfläche geplant bzw. festgesetzt		geschlossene Bauweise	g
Kleinsiedlungsgebiet	WS	Öffentliche Grünfläche	Ö.Gr.	Nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen	E D
reines Wohngebiet	WR	Private Grünfläche	pr.Gr.	Nur Hausgruppen zugelassen	H
allgemeines Wohngebiet	WA	Stellplätze	St	Zahl der Vollgeschosse	
Dorfgebiet	MD	Garagen	Ga	Höchstgrenze z.B.	III
Mischgebiet	MI			zwingend z.B.	(III)
Kerngebiet	MK	Kinderspielplatz		Grundflächenzahl	GRZ
Gewerbegebiet	GE			Geschoßflächenzahl	GFZ
Industriegebiet	GI	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht		Baumassenzahl	BMZ
Sondergebiet	SO				
Abstandfläche gem. BauO 1= notwendige Tiefe		Straßenbegrenzungslinie		Flächen zum Anpflanzen von Bäume und Sträuchern	
		Baulinie		Bindung für die Erhaltung von Bäumen	
Baulast		Baugrenze			
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung			
		Grenze des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes			

ALLGEMEIN

Kreisgrenze (Stadtgrenze)	Kartierungsnachweis für Grenzpunkte		Fernsprechhäuschen
Gemarkungsgrenze	Geländehöhe	.23.56	
Flurgrenze	Böschung		Laterne
Flurstücksgrenze	Verkehrsschild		
Gebäudenutzlinie	Haltestelle		
Nutzungsgrenze, Bordstein	Ampelanlage		Fahnenmast
Eisenbohnglein mit Weiche	Mauer mit Angabe der Stärke	0.24	
	Zaun		Schaltkasten
Oberird. Leitung Starkstrom	Hecke		Mast
" " Strom			Schacht
	Baum (geschützt)		Kabelschacht
Abwasserkanal Schmutzwasser	U=Umfang H=Höhe		Hydrant oberirdisch
" Regenwasser	Kronenø=maßstäblich		Hydrant unterirdisch
" Mischwasser			Straßensenkkasten
	Baum (ungeschützt)		Wasserschieber
	Kronenø=maßstäblich		Gasschieber

Bauliche Anlagen vorhanden	Grundstücksentwässerung		Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über HN EFH
Bauliche Anlagen geplant	vorh. Schmutzwasserleitung		Hauptgesimshöhe HGH
Bauliche Anlagen beseitigen	vorh. Regenwasserleitung		Oberkante (fertig) Fußboden OK(F)F
Bauliche Anlagen unterirdisch	vorh. Mischwasserleitung		Oberkante Decke OKD
	proj. Schmutzwasserleitung		Hauseingang vorhanden geplant
	proj. Regenwasserleitung		keine Eigentumsgrenze
	proj. Mischwasserleitung		keine Flurstücksgrenze
			Grenze des Baugrundstückes

Verschiedenes	Dachform		Dachneigung	Maße und Zahlen
Kanalhöhen Deckel KD Einlauf, Sohle KE KS	Satteldach		Flachdach	graphisch ermitteltes Maß z.B. [10.2]
	Walmdach		Dach von 5° - 28° Neigung	
geplanter Kanal	Zeltdach		Dach von 29° - 45° Neigung	rechnerisch ermitteltes Maß z.B. (10.20)
	Pultdach		Dach von über 45° Neigung	
	Sheddach		Garage mit Flachdach nicht besonders kennzeichnen	geplante Höhe z.B. × 23.45

1. Textliche Festsetzungen

1. Im besonderen Wohngebiet WB 1 sind die Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Im besonderen Wohngebiet WB 1 sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.

3. Im besonderen Wohngebiet WB 1 sind allgemeln zulässige Nutzungen gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 3 und 4 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe handelt. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.

4. Im besonderen Wohngebiet WB 1 sind in Gebäuden mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet WB 1 eingehalten wird.

5. Im besonderen Wohngebiet WB 1 sind Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften im 1. und 2. Vollgeschoss zulässig.

6. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sind nur zulässig, sofern es sich nicht um Bankfilialen, filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe, Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.

7. Überschreitungen der Baulinie zur Bildung von Erkern, Wintergärten, Loggien, Balkonen und ähnlichen Bauteilen können oberhalb des ersten Vollgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden bis zu einer Tiefe von maximal 1 Meter für alle Baulinien, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, 1,5 Meter für alle übrigen Baulinien. Die Überschreitungen der Baulinie dürfen 35 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und jeweils nicht länger als 10 m sein.

8. Der Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht der zulässigen Größe der baulichen Anlagen. Diese Festsetzung gilt nicht für die mit E7 bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche.

9. In Gebäuden in den mit C1 - C10 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist das jeweils festgesetzte oberste Vollgeschoss im Dachraum auszubilden. Die Grundfläche des jeweiligen obersten Vollgeschosses darf eine Höhe von 2,30 m gemessen von der Oberkante selnes Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut auf maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes überschreiten.

10. In den mit E1 - E9 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Geschoss in einem Dachraum handelt, das ein Vollgeschoss ist. Die Grundfläche des jeweils zusätzlich zulässigen Vollgeschosses darf eine Höhe von 2,30 m gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut auf maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes überschreiten.

11. In den mit F1 - F7 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist das jeweils zulässige oberste Vollgeschoss im Dachraum auszubilden.

12. Im besonderen Wohngebiet WB 1 und im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

13. Auf der Fläche B mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass das bestehende Ahorn-Birken-Wäldchen erhalten bleibt.

14. Auf den Baugrundstücken sind die gemäß der zulässigen Überbauung zuzüglich der zulässigen Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung nicht bebaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und im besonderen Wohngebiet WB 1 zu mindestens 25 % und im allgemeinen Wohngebiet zu mindestens 15 % in der Art zu bepflanzen, dass pro 1 m² dieser Fläche ein Strauch gesetzt wird. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Sträucher sind vorhandene Sträucher einzurechnen.

15. Im besonderen Wohngebiet WB 1 und im allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° zu begrünen. Dabei ist, sofern statische Gründe nicht dagegen sprechen, ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen sowie bei Flächen für Dachterrassen.

16. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

17. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a-b-c ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

18. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

2. Übernahme landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Die nachfolgende, zur Wahrung der baulhistorischen Bedeutung sowie der erhaltenswerten Elgenart der 2. Barocken Stadterweiterung erforderliche, nach § 81 Abs. 2 BbgBO notwendige örtliche Bauvorschrift zur Reduzierung der Abstandsflächen wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 9 und 10 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Anstatt der erforderlichen Abstandsflächen werden solche mit geringerer Tiefe festgesetzt. Es gelten die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Grenzabstände, die zur Erhaltung und Wiederherstellung der historischen Bau- und Nutzungsstruktur dienen. Die Reduzierung der Abstandsflächen ist zulässig bis maximal

0,1 H zwischen den Punkten A30/A31 und A33/A34
0,15 H zwischen den Punkten A15/A16 und A19/A20
0,2 H zwischen den Punkten A13/A14, A37/A38 und A39/A40
0,25 H zwischen den Punkten A17/A18, A21/A22 und A31/A32
0,3 H zwischen den Punkten A25/A26, A26/A27, A41/A42, A43/A44 und A47/A48
0,35 H zwischen den Punkten A7/A8
0,4 H zwischen den Punkten A1/A2, A3/A4, A9/A10 und A28/A29
0,45 H zwischen den Punkten A5/A6
0,5 H / 2,1 m zwischen den Punkten A11/A12
0,5 H / 1,85 m zwischen den Punkten A35/A36
0,55 H / 2,5 m zwischen den Punkten A23/A24
0,65 H / 2,35 m zwischen den Punkten A45/A46.

3. Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich Innerhalb eines Bereiches, der als Flächendenkmal ausgewiesen ist.
Einzelne Gebäude oder Bauteile von Gebäuden stehen als konstituierende Bestandteile des Einzeldenkmals unter Denkmalschutz.

4. Hinweise

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt ist.

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Bereiches, für den eine Erhaltungssatzung förmlich festgesetzt ist.

Verfahrensvermerke

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den ....
Hersteller der Plangrundlage

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am ..... im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den ....
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Anfrage nach den Zielen der Raumordnung
Die Anfrage an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Potsdam, den ....
Leiter des Fachbereichs Stadterneuerung und Denkmalpflege

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

Potsdam, den ....
LeiterIn des Bereichs Stadterneuerung

Trägerbeteiligung
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB an der Planung beteiligt.teiligt. Des Weiteren wurden die Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

Potsdam, den ....
LeiterIn des Bereichs Stadterneuerung

Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ..... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... im Amtsblatt für die Stadt Potsdam Nr. 12 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den ....
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Potsdam, den ....
Leiterin des Bereichs Stadterneuerung

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

Potsdam, den ....
Leiterin des Bereichs Stadterneuerung

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Potsdam, den ....
Oberbürgermeister

Potsdam, den ....
Vorsitzende der Stadtverordneten-versammlung

Ausfertigung
Der Bebauungsplan ist hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den ....
Oberbürgermeister

Mitteilung des Abwägungsergebnisses
Das Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus den Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt worden.

Potsdam, den ....
Leiterin des Bereichs Stadterneuerung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft zu erhalten ist, erfolgte durch Veröffentlichung am ..... im Amtsblatt Jahrgang ....., Nr. ..... der Landeshauptstadt Potsdam. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung In Kraft getreten.

Potsdam, den ....
Oberbürgermeister

Innerhalb von 2 Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung
- der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
- der in § 214 Abs. 2 BauGB genannten Vorschriften über das Verhältnis zum Flächennutzungsplan und
- der In § 214 Abs. 3 Satz 2 genannnten beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs

nicht geltend gemacht worden.

Potsdam, den ....
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen