Teil B

1. Textliche Festsetzungen

1. In den besonderen Wohngebieten 1, 2.1 und 2.2 sind allgemein zulässige 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.

2. In den besonderen Wohngebieten 1, 2.1 und 2.2 sind allgemein zulässige Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

3. In den besonderen Wohngebieten 1, 2.1 und 2.2 sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr.3 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

4. Im besonderen Wohngebiet 1 ist die allgemein zulässige Nutzung gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe handelt. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.

5. Im besonderen Wohngebiet 1 sind die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Einrichtungen der zentralen Verwaltung) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

7. In den besonderen Wohngebieten 2.1 und 2.2 sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nur bis zu einer maximalen Größe von 120 m² pro Baugrundstück zulässig. Dies gilt nicht für Spielhallen, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jegliche Art von Sexshows. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.

8. In den Kerngebieten 1, 2 und 3 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nur zulässig, sofern es sich nicht um Vergnügungsstätten sowie im Kerngebiet 1 um Betriebe des Beherbergungsgewerbes handelt. Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.

9. In den Kerngebieten 1, 2 und 3 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) nicht zulässig und Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

10. In den Kerngebieten 1, 2 und 3 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige nicht wesentlich störende 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.

11. In den Kerngebieten 1 und 3 ist die allgemein zulässige Nutzung gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe handelt. Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.

12. Im besonderen Wohngebiet 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 in anderen Gebäuden des besonderen Wohngebietes 1 entsprechend höher und dauerhaft gesichert ist.

13. In Gebäuden in der Fläche E1 und F3 sind im 2. Vollgeschoss andere Nutzungen als Wohnungen nur zulässig, sofern im zulässigen 3. Vollgeschoss Wohnnutzung stattfindet.

14. Im Kerngebiet 2 sind Wohnungen auf maximal 30 % der zulässigen Geschossfläche zulässig.

15. Im Kerngebiet 3 sind in Gebäuden mindestens 20 % und maximal 30 % der zulässigen Geschossfläche als Wohnungen zu nutzen. Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil in anderen Gebäuden der Kerngebiete entsprechend höher und dauerhaft gesichert ist.

16. In den besonderen Wohngebieten 1, 2.1 und 2.2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ein Flächenanteil von maximal 30 % der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes nicht überschritten wird. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind z. B. durch eine Pergola oder selbstklimmende Pflanzen einzugrünen.

17. In den besonderen Wohngebieten 1, 2.1 und 2.2 sowie in den Kerngebieten 1 und 3 ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Flächen St zulässig. Innerhalb der Fläche St1 im Kerngebiet 1 ist die Anlage von maximal 6 Stellplätzen zulässig.
Dächer und Außenwände von Garagen sind vollständig zu begrünen. Je 2,5 m Fassadenlänge ist mindestens eine zur Fassadenbegrünung geeignete Kletterpflanze zu pflanzen. Dies gilt nicht für Beleuchtungsflächen und die Zufahrtsseite der Garage. Stellplätze in den besonderen Wohngebieten 1, 2.1 und 2.2 sind durch eine Pergola in Verbindung mit rankenden Pflanzen oder mit einem Laubbaum je angefangene 2 Stellplätze zu begrünen.

18. Der Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht der zulässigen Größe der baulichen Anlagen.

19. In den mit B1 - B4 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses über höchstens 2/3 seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m - gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut - erreicht.

20. In den mit E1 - E5 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen darf die Grundfläche des jeweils obersten zulässigen Vollgeschosses auf höchstens 2/3 seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m - gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut - erreichen.

21. Überschreitungen der Baulinie zur Bildung von Erkern, Wintergärten, Loggien, Balkonen und ähnlichen Bauteilen können oberhalb des ersten Vollgeschosses ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von maximal 1 Meter zugelassen werden. Die Überschreitungen der Baulinie dürfen 35 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und jeweils nicht länger als 10 m sein.

22. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nicht den erschließenden Verkehrsflächen zugewandten Außenwandflächen der Gebäude mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu mindestens 25 % zu begrünen. Bei der Berechnung der zu bepflanzenden Fläche sind die Außenwandflächen von technischen Einrichtungen wie Lüftungsschächte, Klimaanlagen oder Kühlaggregate sowie Beleuchtungsflächen nicht einzurechnen. Pro 50 m² zu bepflanzender Wandfläche ist mindestens eine zur Fassadenbegrünung geeignete Kletterpflanze zu pflanzen.

23. Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind 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.

24. Innerhalb der Fläche H1 zum Anpflanzen von Bäumen sowie in der Fläche St1 sind insgesamt mindestens 5 Bäume zu pflanzen und zu erhalten. In der Fläche H2 sind insgesamt 2 Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Die Flächen H1 und H2 sind gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Wegen und Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ist bis zu einem Flächenanteil von jeweils 25% zulässig.

25. Die Fläche G ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der angrenzenden Flächen für Stellplätze zu belasten. Innerhalb der Fläche G ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig, sofern das Geh- und Fahrrecht in einer Breite von mindestens 3,0 m mit Anschluss an die Dortustraße gesichert ist und die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt wird.

26. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zwischen den Punkten P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

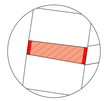
27. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

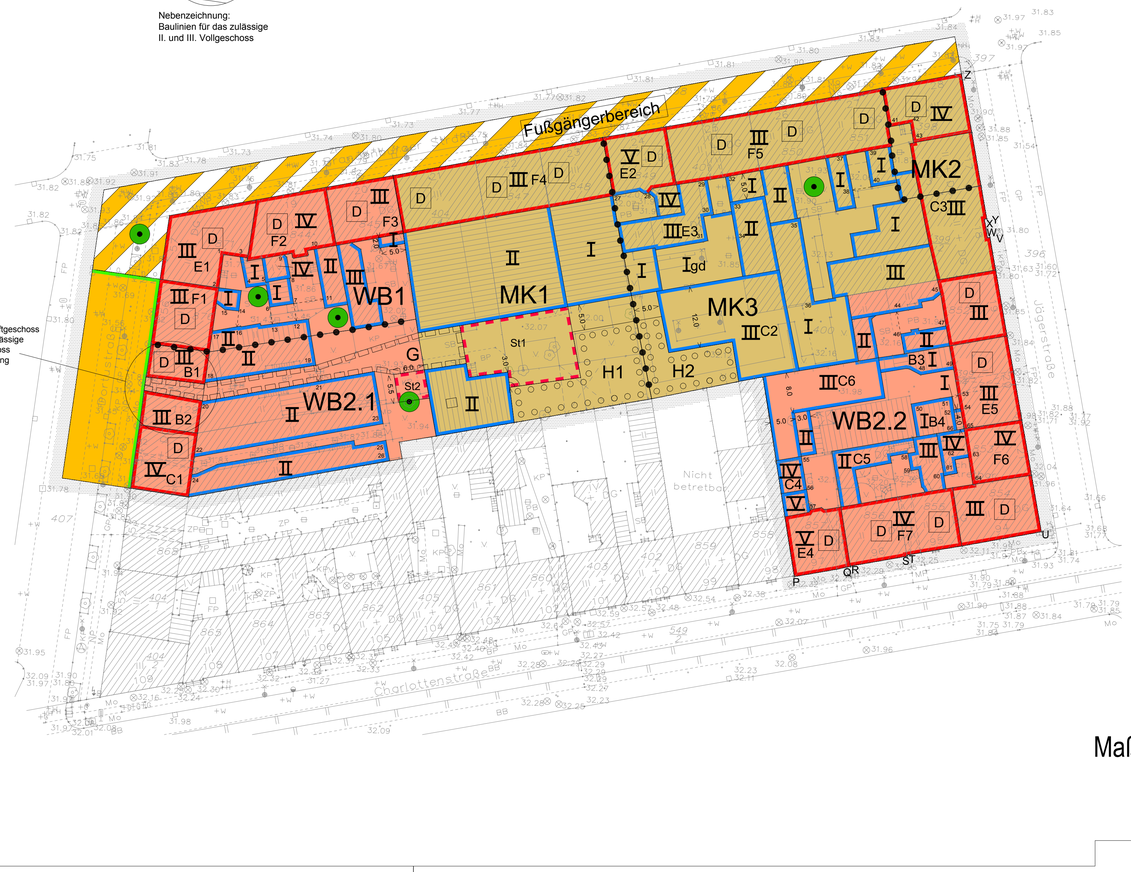
Die nachfolgenden, zur Sicherung der bauhistorischen Bedeutung sowie der erhaltenswerten Eigenart der 2. Barocken Stadterweiterung erforderlichen, nach § 81 Abs. 1 BbgBO (Nr. 1) und § 81 Abs. 2 BbgBO (Nr. 2 - 4) notwendigen örtlichen Bauvorschriftenzur Reduzierung der Abstandsflächen und zur Baugestaltung werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 10 BbgBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Anstatt der erforderlichen Abstandsflächen werden solche mit geringerer Tiefe festgesetzt. Es gelten die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Grenzabstände, die der Erhaltung und Wiederherstellung der historischen Bau- und Nutzungsstruktur dienen. Die Reduzierung der Abstandsflächen ist zulässig bis maximal
0,05 H zwischen den Punkten 53-54
0,1 H zwischen den Punkten 50-51, 61-62 und 63-64
0,15 H zwischen den Punkten 4-5; 22-23; 24-25, 51-52 und 54-65
0,2 H zwischen den Punkten 1-2; 8-9; 12-13; 16-17; 18-19; 20-21; 44-45, 52-66 und 60-61
0,25 H zwischen den Punkten 29-30; 33-34 und 40-41
0,3 H zwischen den Punkten 25-26; 42-43; 46-47 und 58-59
0,35 H zwischen den Punkten 6-7; 10-11; 14-15; 27-28; 30-31; 35-36 und 56-57
0,4 H zwischen den Punkten 3-4; 32-33 und 62-63
0,45 H zwischen den Punkten 37-38; 39-40 und 55-56
0,65 H (2,60 m) zwischen den Punkten 48-49

Teil A



Nebenzeichnung:
Baulinien für das zulässige II. und III. Vollgeschoss



Die Planunterlage enthält Aktualisierungen vom August 2004
Die Darstellung des Katasterbestandes entspricht der amtlichen Flurkarte, Stand: 28.05.2005

Landeshauptstadt Potsdam Stadtverwaltung Fachbereich Kataster- und Vermessung	
Planunterlage für B– Plan "Block 21"	
Lagebezug: System ETRS 89	Blatt: 1 (1) Paraten, der 14.02.2002
Höhenbezug: System DHHN 92	Maßstab: 1:500
Stand: März 2001/Januar 2002	ZV: Stadtkarte Potsdam
Plotausgabe: 31.07.2013	

Maßstab 1:500 N

10 20 30

2. In der mit gd bezeichneten überbarbaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Gebäuden nur mit einem Glasdach zulässig.

3. In den mit B1 - B4, C1 - C6 und E1 - E5 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist das jeweils zulässige oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. In den mit B3 und B4 bezeichneten Flächen muss das Dachgeschoss auf mindestens 2 Seiten und in den B1, B2, C1, C2, C3, C6 und E1 - E5 bezeichneten Flächen muss das Dachgeschoss auf mindestens 2 gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen begrenzt sein. In den mit C4 und C5 bezeichneten Flächen muss das Dachgeschoss mindestens auf der zum eigenen Grundstück ausgerichteten Seite durch eine geneigte Dachfläche begrenzt sein.

4. In den mit F1 - F6 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist das jeweils zulässige oberste Vollgeschoss und in der mit F7 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind die zulässigen oberen 2 Vollgeschosse so auszubilden, dass sie straßenseitig als Dachgeschosse im Sinne der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3 in Erscheinung treten.

3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

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

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

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

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

5. 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).

Verfahrensvermerke

1. AUSFERTIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Der Bebauungsplan ist hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den ....
Oberbürgermeister

2. 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 ..... im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. ..... 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den ....
Oberbürgermeister

3. KATASTERVERMERK
Die verwendete Plangrundlage 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 der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den ....
Hersteller der Plangrundlage

POTSDAM Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan SAN - P11 "Block 21 - Nordbereich"

für die Grundstücke Brandenburger Straße 19-28,
Dortustraße 54-57, Jägerstraße 17-21 und
Charlottenstraße 94-97 sowie für Teilflächen
der Brandenburger Straße und der Dortustraße

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
- WB – Besonderes Wohngebiet
- MK – Kerngebiet

Maß der baulichen Nutzung
- V – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Baulinien, Baugrenzen
- Baulinie
- Baugrenze

öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

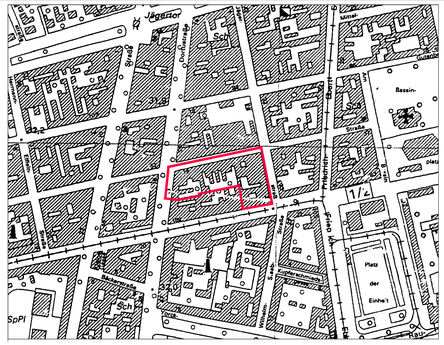
Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen

Sonstige Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- St – Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Nachrichtliche Übernahme
- D – Baudenkmal

Zeichenerklärung Planunterlage

Kreisgrenze(Stadtgrenze)
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäudeumrißlinie
Nutzungsgrenze,Bordkante
Eisenbahngleis mit weiche
Straßenbahngleis
Oberirdische Leitung Starkstrom
Oberirdische Leitung Strom
Unterirdische Leitung Wasser
Abwasserkanal Schmutzwasserleitung
Abwasserkanal Regenwasser
Abwasserkanal Mischwasserleitung
Gebüschfläche
Gras
Grünland
Hohenengeländer
Lichtschacht
Laubbaum doppelt
Ablauf
A Mast
Stamm/Krone
Einstiegsschacht
Fahnenstange
Gartenland
Gebüsch
Laubbaum mehrfach
Laubwald
Wb108a
H.KG. Markzeichen (Hinweisschild Gas)
OH.K. Markzeichen (Hinweisschild Kabel)
H.W. Markzeichen (Hinweisschild Wasser)
Pegelrohr
Polygonpunkt
Zierfläche
A - Acker
BB - Bituminöser Belag
C.V. - City Verbund
FP - Feldpflaster
GP - Grollpflaster
RGST - Rasengittersteine
S - Sand
SB - Straßenbeton
SD - Schotter
ZP - Ziegelpflaster
Fernsprechhäuschen
Feuermelder
Laterne
Polizeiruf-Säule, Unfallmelder
Schornstein
Denkmal
Uniformer
Schaltkasten
Mast
Schacht
Kabelschacht
Hydrant oberirdisch
Hydrant unterirdisch
Straßenmeßkasten
Schieber
V = Wasser G = Gas
KP - Kiesgflaster
MO - Mosaik
MKS - Mansfelder Kupferschlacke
OE - Oekland
PB - Plattenbeton
Kartierungspunktnetz für Grenzpunkte
Geländehöhe • 70.33
Böschung
Verkehrsschild
Haltestelle
Ampelanlage
Mauer mit Angabe der Stärke
Zaun
Hecke
Baum (geschützt)
U = Umfang H = Höhe
Kronen = maßstäblich
Baum (ungeschützt)
Kronen = maßstäblich



Übersichtskarte (Maßstab 1:5.000) zum Bebauungsplan SAN - P11

Stand: Juli 2013

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege
Bereich Stadterneuerung