

Präambel:
Auf der Rechtsgrundlage des § 10 Abs. 1 und des § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie auf der Rechtsgrundlage des § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 des BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. Nr. 39), jeweils in Verbindung mit § 3 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. Nr. 19), S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. Nr. 37), S. 4, hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als Sitzung beschlossen.

Teil B Textliche Festsetzungen (TF)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Im Urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Im Urbanen Gebiet sind im ersten Vollgeschoss innerhalb von Nutzeneinheiten, die mit mindestens einem Raum den festgesetzten öffentlichen Verkehrsmitteln (Friedrich-Ebert-Straße, Schwerfegerstraße) sowie den Abstellplätzen (Fußrad, Steubenplatz) zugewandt sind, Wohnungen unzulässig. Abweichend von Satz 1 können Wohnungen im 1. Vollgeschoss von entlang der festgesetzten baulichen Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie ausschließlich dem rückwärtigen, vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar Hofbereich zugewandt sind und straßenübergreifend weiterhin eine Nutzungseinheit nach § 6a Abs. 2 Nr. 2, 3, 4 oder 5 BauNVO verkörpert werden kann.
 - Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden, deren Fassaden in den Lärmpegelbereichen IV und V liegen und die zu den Hauptlärquellen (Schienenwege und Hauptstraßen) gerichtet sind, mindestens ein Aufenthaltsraum für Wohnungen und Gebäuden von diesen abgewandt sein. Bei Wohnungen und Gebäuden mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von dieser Straße abgewandt sein.
 - Ist diese Grundorientierung nicht umsetzbar, so muss der erforderliche Lärmchutz für diese Aufenthaltsräume durch zusätzliche Maßnahmen wie zum Beispiel durch zusätzliche zusätzliche passive Maßnahmen erbracht werden. Diese müssen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) und dafür sorgen, dass der erforderliche Luftaustausch unter Berücksichtigung des notwendigen Lärmerschutzes garantiert wird.
 - DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989, Beuth-Verlag
 - Die DIN 4109:1989-11 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" November 1989 sowie die DIN 4109:2016-07 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" Juli 2016 sind beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind über die Beuth-Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und können über die Stadtverwaltung der Stadt Potsdam, Bereich Stadterneuerung, Hegelallee 6 - 10, Haus 1, 2. Etage, während der Dienstzeiten eingesehen werden.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 87 Abs. 1 BbgBO**
 - Der Dachfirst der entlang der öffentlichen Verkehrsmitteln stehenden baulichen Anlagen muss parallel zur öffentlichen Verkehrsmittellinie verlaufen.
 - Die Dachneigung der baulichen Anlagen entlang der öffentlichen Verkehrsmittellinie muss mindestens 35° und darf maximal 45° betragen.
 - An den öffentlichen Verkehrsmitteln zugewandten Fassaden der baulichen Anlagen sind Wärmedämmverbundsysteme unzulässig. Glänzende Fassadenoberflächen wie polierter oder glasierter Ziegel sind ebenfalls unzulässig. Satz 2 gilt jeweils nicht für die Fassaden der zwischen den Punkten a und b einerseits sowie e und d andererseits liegenden Abschnitte.
 - Auf den öffentlichen Verkehrsmitteln zugewandten Fassaden sind nur naturtone Dachziegel zu verwenden. Engobierte oder glasierte Dachziegel sind unzulässig. Sätze 1 und 2 gelten jeweils nicht für die straßenzugewandten Dachsseiten der zwischen den Punkten a und b einerseits sowie e und d andererseits liegenden Abschnitte.
 - Gäuben sind auf den öffentlichen Verkehrsmitteln zugewandten Seiten nicht zulässig. Dies gilt nicht für die den öffentlichen Verkehrsmitteln zugewandten Dachsseiten der in der Nebenzeichnung 1 mit den Nummern 4, 6 und 8 gekennzeichneten baulichen Anlagen.
 - Balkone und Loggien sind auf den öffentlichen Verkehrsmitteln zugewandten Seiten nicht zulässig. Abweichend von Satz 1 darf an der Fassade des an der Schloßstraße geplanten Gebäudes westlich des Punktes e ein Balkon - auch nach Lage und Dimension - nach dem historischen Vorbild des Plögers Gasthofs ausgebildet werden. Der Balkon darf nach dem historischen Vorbild die festgesetzte Baulinie treten. Abweichend von Satz 1 ist zudem an der Gebäudeecke Friedrich-Ebert-Straße - Schwerfegerstraße auf Höhe des zweiten Vollgeschosses eine Balkonanlage mit Geländer und korbbogenförmigem Grundriss zulässig.
 - Auf den den öffentlichen Verkehrsmitteln zugewandten Dachsseiten sind Dachsneigungen unzulässig. Abweichend von Satz 1 sind entlang der Schwerfegerstraße im Abschnitt zwischen den Punkten a und c Dachsneigungen zulässig, wenn sie in ihrer Gesamtheit ein Drittel der Fassadenbreite nicht überschreiten.
 - Je Gebäude dürfen Fenster- und Türöffnungen der den öffentlichen Verkehrsmitteln zugewandten Fassaden 50 % der Fassadenfläche nicht überschreiten; sie sind ausschließlich als hochrechteckige Fassadenöffnungen auszuführen. Halbsätze 1 und 2 von Satz 1 gelten nicht für den öffentlichen Verkehrsmitteln zugewandten Fassaden im Abschnitt zwischen den Punkten a und b sowie d und e. Stark eingetragene und reflektierende Fensterlässe sind unzulässig.
 - Für die Zwecke des Wetter- und Sonnenschutzes sind ausschließlich bewegliche Markisen zulässig. Kortmarkisen sind unzulässig. Ab dem zweiten Vollgeschoss sind Außenjalousien nur ohne Führungselemente in den Fensterumbauungen zulässig.
 - Zum Schutz von Einzelhandelsbetrieben, Büroräumen und andere Nutzungseinheiten im 1. Vollgeschoss sind ausschließlich Sicherheitsglas sowie Roll- und Scherengitter zulässig. Blickdichte geschlossene Rollläden sind unzulässig.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Gelberbsatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Innenstadt“ (1. Änderung) vom 14.01.2014, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 28.05.2014 im Amtsblatt für die Stadt Potsdam (7/2014) mit der Maßgabe anzuzusetzen, dass der Geltungsbereich in Abweichung von der Werbesatzung nicht als "Gebiet mit Schutzstatus" im Sinne des § 7 der Werbesatzung, sondern als "Gebiet mit besonderem Schutzstatus" im Sinne des § 6 der Werbesatzung zu werten und zu behandeln ist.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die nach der textlichen Festsetzung 2.5 unterhalb der Geländeoberfläche bauliche Anlage darf nur für kulturelle Zwecke genutzt werden, soweit nicht eine Tiefgarage errichtet werden soll.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Ausnahme kann eine Abweichung von den festgesetzten Firsthöhen und straßenseitigen Traufhöhen von bis zu 0,2 m über und bis zu 0,2 m unter den beiden festgesetzten Höhenangaben zugelassen werden.
 - Innerhalb der in der Fläche ABCDEFGHJUSVWA festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche beträgt die maximale Höhe der baulichen Anlagen 8,0 Meter. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen nach Satz 1 liegt bei 33,5 Meter über Normalhöhennull (NNH) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN 2016).
 - Die festgesetzte Firsthöhe darf durch technische Aufbauten einschließlich Austrittsbauwerken auf zulässigen Dachterrassen ausnahmsweise überschritten werden, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.
- Zulässige Grundfläche**
 - Innerhalb der Fläche JSTI darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 für die Zwecke der nach der textlichen Festsetzung 1.7 zulässigen kulturellen Nutzung, durch die diese Fläche JSTI lediglich unterbaut wird, bis zu einer zulässigen Grundfläche (GRZ) 1,0 überschritten werden.
 - In den Teilen des Urbanen Gebiets (MU) festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 darf für die Zwecke einer Tiefgarage bis zu einer zulässigen Grundfläche (GRZ) 1,0 überschritten werden. Oberirdisch darf die GRZ 0,2 zugunsten von Terrassen bis zu einer GRZ 0,4 überschritten werden. Wird auf dem Baugrundstück eine Tiefgarage errichtet, setzt die Überschreitung der festgesetzten GRZ nach Satz 2 voraus, dass die nach der textlichen Festsetzung 6.2 erforderlichen Mindestmaße zur Überdeckung von Tiefgarageflächen durch einen durchwurzelbaren Dachaufbau eingehalten werden.
 - Die für die Baugrundstücke innerhalb der Fläche ABCDEFGHJUSVWA festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 darf für die Zwecke von Anlagen, die nicht unter die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO anzurechnenden Anlagen fallen, in dem Umfang überschritten werden, in dem öffentlich-rechtlich durch Baualt gesichert ist, dass die Überschreitung durch Unterschreitung der zulässigen Grundflächenzahl auf einem oder mehreren anderen Baugrundstücken ausgeglichen wird, soweit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dabei gewahrt bleiben.
- Zahl der Vollgeschosse**
 - Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche darf die festgesetzte zwingende Zahl der Vollgeschosse zur rückwärtigen Hofseite um maximal 2 weitere Vollgeschosse überschritten werden, wenn dieser Gebäudeteil mindestens 3,0 m hinter die festgesetzte äußere Baulinie zurücktritt und soweit durch die Überschreitung der Geschosshöhe die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten wird.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt eine geschlossene Bauweise.
 - Innerhalb der Fläche ABCDEFGHJUSVWA dürfen bauliche Anlagen auch in offener Bauweise errichtet werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Für die Außenwände der beiden Eckgebäude Schloßstraße (geplant), Ecke Friedrich-Ebert-Straße sowie Schloßstraße (geplant), Ecke Alter Markt (geplant) kann ein geringfügiges Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie zugelassen werden, wenn das Vor- oder Zurücktreten an diesem Fassadenabschnitt aufgrund einer historischen Vorlage der Fassadengestaltung aus Baukosten besteht.
- Tiefgaragen mit Stellplätzen und Fahrradstellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Im gesamten Urbanen Gebiet (MU) ist eine Tiefgarage zulässig, durch die das Urbane Gebiet lediglich unterbaut wird. Die Tiefgarage kann auch zur Unterbringung von Fahrradstellplätzen genutzt werden.
- Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und Schutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flachdächer sowie Dachflächen oder Teile von Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° zu mindestens 50% zu begrünen. Dabei ist ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belüftungsfächer.
 - Abweichend von der textlichen Festsetzung 6.1 ist innerhalb der Fläche ABCDEFGHJUSVWA auf mindestens 70 % der Dächer der baulichen Anlagen der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 60 cm aufzubringen. Die oberen Abschlüsse der zur Entlüftung der Tiefgaragen erforderlichen Lüftungsschächte sind zu bepflanzen oder in einer anderen geeigneten Weise zu begrünen.
 - Je Baugrundstück sind alle zum HofInnenbereich orientierten Fassaden baulicher Anlagen einschließlich der Fassaden oberirdischer baulicher Anlagen oberhalb der Fläche ABCDEFGHJUSVWA mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünung der von Satz 1

- erfassten Fassaden muss je Baugrundstück jeweils mindestens 20 % der Gesamtfläche der Außenwand abzüglich der durch Fenster, Türen oder andere Wandöffnungen unterbrochenen Fassadenfläche bedecken.
- Immissionsschutz**
 - Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenwände einschließlich der Fenster, Rollläden sowie Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile von Wohnungen und Gebäuden ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschallimm-Maß (Rw, res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:
 - für die im Lärmpegelbereich IV gelegenen Gebäudeteile mindestens 40 dB, bei Büroräumen mindestens 35 dB,
 - für die im Lärmpegelbereich V gelegenen Gebäudeteile mindestens 45 dB, bei Büroräumen mindestens 40 dB.
 - Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauchalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer prognostizierter Außen-Lärmpegel nachgewiesen wird, als in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan berechnet wurde.
 - Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden, deren Fassaden in den Lärmpegelbereichen IV und V liegen und die zu den Hauptlärquellen (Schienenwege und Hauptstraßen) gerichtet sind, mindestens ein Aufenthaltsraum für Wohnungen und Gebäuden von diesen abgewandt sein. Bei Wohnungen und Gebäuden mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von dieser Straße abgewandt sein.
 - Ist diese Grundorientierung nicht umsetzbar, so muss der erforderliche Lärmchutz für diese Aufenthaltsräume durch zusätzliche Maßnahmen wie zum Beispiel durch zusätzliche zusätzliche passive Maßnahmen erbracht werden. Diese müssen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) und dafür sorgen, dass der erforderliche Luftaustausch unter Berücksichtigung des notwendigen Lärmerschutzes garantiert wird.
 - DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989, Beuth-Verlag
 - Die DIN 4109:1989-11 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" November 1989 sowie die DIN 4109:2016-07 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" Juli 2016 sind beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind über die Beuth-Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und können über die Stadtverwaltung der Stadt Potsdam, Bereich Stadterneuerung, Hegelallee 6 - 10, Haus 1, 2. Etage, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

- Örtliche Bauvorschriften nach § 87 Abs. 1 BbgBO**
 - Der Dachfirst der entlang der öffentlichen Verkehrsmitteln stehenden baulichen Anlagen muss parallel zur öffentlichen Verkehrsmittellinie verlaufen.
 - Die Dachneigung der baulichen Anlagen entlang der öffentlichen Verkehrsmittellinie muss mindestens 35° und darf maximal 45° betragen.
 - An den öffentlichen Verkehrsmitteln zugewandten Fassaden der baulichen Anlagen sind Wärmedämmverbundsysteme unzulässig. Glänzende Fassadenoberflächen wie polierter oder glasierter Ziegel sind ebenfalls unzulässig. Satz 2 gilt jeweils nicht für die Fassaden der zwischen den Punkten a und b einerseits sowie e und d andererseits liegenden Abschnitte.
 - Auf den öffentlichen Verkehrsmitteln zugewandten Fassaden sind nur naturtone Dachziegel zu verwenden. Engobierte oder glasierte Dachziegel sind unzulässig. Sätze 1 und 2 gelten jeweils nicht für die straßenzugewandten Dachsseiten der zwischen den Punkten a und b einerseits sowie e und d andererseits liegenden Abschnitte.
 - Gäuben sind auf den öffentlichen Verkehrsmitteln zugewandten Seiten nicht zulässig. Dies gilt nicht für die den öffentlichen Verkehrsmitteln zugewandten Dachsseiten der in der Nebenzeichnung 1 mit den Nummern 4, 6 und 8 gekennzeichneten baulichen Anlagen.
 - Balkone und Loggien sind auf den öffentlichen Verkehrsmitteln zugewandten Seiten nicht zulässig. Abweichend von Satz 1 darf an der Fassade des an der Schloßstraße geplanten Gebäudes westlich des Punktes e ein Balkon - auch nach Lage und Dimension - nach dem historischen Vorbild des Plögers Gasthofs ausgebildet werden. Der Balkon darf nach dem historischen Vorbild die festgesetzte Baulinie treten. Abweichend von Satz 1 ist zudem an der Gebäudeecke Friedrich-Ebert-Straße - Schwerfegerstraße auf Höhe des zweiten Vollgeschosses eine Balkonanlage mit Geländer und korbbogenförmigem Grundriss zulässig.
 - Auf den den öffentlichen Verkehrsmitteln zugewandten Dachsseiten sind Dachsneigungen unzulässig. Abweichend von Satz 1 sind entlang der Schwerfegerstraße im Abschnitt zwischen den Punkten a und c Dachsneigungen zulässig, wenn sie in ihrer Gesamtheit ein Drittel der Fassadenbreite nicht überschreiten.
 - Je Gebäude dürfen Fenster- und Türöffnungen der den öffentlichen Verkehrsmitteln zugewandten Fassaden 50 % der Fassadenfläche nicht überschreiten; sie sind ausschließlich als hochrechteckige Fassadenöffnungen auszuführen. Halbsätze 1 und 2 von Satz 1 gelten nicht für den öffentlichen Verkehrsmitteln zugewandten Fassaden im Abschnitt zwischen den Punkten a und b sowie d und e. Stark eingetragene und reflektierende Fensterlässe sind unzulässig.
 - Für die Zwecke des Wetter- und Sonnenschutzes sind ausschließlich bewegliche Markisen zulässig. Kortmarkisen sind unzulässig. Ab dem zweiten Vollgeschoss sind Außenjalousien nur ohne Führungselemente in den Fensterumbauungen zulässig.
 - Zum Schutz von Einzelhandelsbetrieben, Büroräumen und andere Nutzungseinheiten im 1. Vollgeschoss sind ausschließlich Sicherheitsglas sowie Roll- und Scherengitter zulässig. Blickdichte geschlossene Rollläden sind unzulässig.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Gelberbsatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich „Innenstadt“ (1. Änderung) vom 14.01.2014, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 28.05.2014 im Amtsblatt für die Stadt Potsdam (7/2014) mit der Maßgabe anzuzusetzen, dass der Geltungsbereich in Abweichung von der Werbesatzung nicht als "Gebiet mit Schutzstatus" im Sinne des § 7 der Werbesatzung, sondern als "Gebiet mit besonderem Schutzstatus" im Sinne des § 6 der Werbesatzung zu werten und zu behandeln ist.

- Örtliche Bauvorschriften nach § 87 Abs. 1 BbgBO**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist entsprechend der Angaben der nachfolgenden Tabelle abhängig von der Nutzungsart Abstellplätze für Fahrzeuge herzustellen:
- | Lfd. Nr. | Nutzungsarten | Notwendige Zahl der Fahrradstellplätze | Bezugsgröße |
|----------|---|--|----------------------|
| 1 | Wohngebäude | - | Wohninheit |
| 1.1 | Wohnungen in Wohngebäuden mit bis zu 2 Wohnheiten | 1 | Wohnheit |
| 1.2 | Wohnungen in Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnheiten | 2 | Wohnheit |
| 2 | Studentisches Wohnen, Wohnen für Auszubildende | 0,7 | Wohnheimplatz |
| 3 | Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxiszwecken | 0,7 | 40 m² Nutzfläche |
| 3.1 | Verkaufsstellen, Einzelhandelsbetriebe | 0,7 | 40 m² Verkaufsfläche |
| 4 | Gaststätten | 0,5 | 10 m² Gastraumfläche |
| 5 | Betriebe des Beherbergungsgewerbes | 0,5 | 2 Betten |
| 6 | Sonstige Gewerbebetriebe | 0,4 | 2 Arbeitsplätze |
| 7 | Sonstige unter 1. bis 6. nicht genannte Nutzungen | 0,5 | 30 m² Nutzfläche |

Die Fahrradstellplätze nach Satz 1 sind auf dem Baugrundstück oder in räumlicher Nähe bereitzustellen.

Nachrichtliche Übernahmen

- Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals 2140 "Friedrich-Neuzelt, Burgwall slavisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Grabfeld Neolithikum, Grabfeld slavisches Mittelalter, Grabfeld Bronzezeit, Altstadts slavisches Mittelalter, Brücke Neuzelt, Grabfeld slavisches Mittelalter, Befestigung Neuzelt, Altstadts Neuzelt, Burg des slavischen Mittelalters, Schloss Neuzelt, Rasch- und Werkplatz Mesolithikum".
- Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des Denkmalsbereichs Stadtkern der Landeshauptstadt Potsdam vom 2. März 2016 (Denkmalsbereichssatzung Stadtkern Potsdam), in Kraft getreten am Tag nach der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Potsdam (5/2016) vom 28.04.2016. Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Textliche Hinweise

- Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“. Die Sanierungsatzung gemäß § 142 BauGB wurde bekannt gemacht im Amtsblatt 12/99 der Landeshauptstadt Potsdam, Seite 4.
- Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur Traufhöhe beziehen sich auf die Bezugshöhe Normalhöhennull (NNH) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN 2016).
- 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) oder Pflanzen (z.B. Orchideen) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 a BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmeerklärungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen.

- Hieraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren für die Baubewohner, etc.).
- Die Errichtung der zukünftigen Neubauten am Alten Markt ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig, da sie den Umgebungsschutz der Nikolaikirche und des Oberlaik trifft.
- Die Errichtung der zukünftigen Neubauten an der Schloßstraße ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig, da sie den Umgebungsschutz des Landtagesgebäudes/Stadtschlusses (nordwestlicher Kopfbau), der Kolonnade und den Umgebungsschutz des Marstalls betrifft.
- Die Errichtung der zukünftigen Neubauten in der Friedrich-Ebert-Straße ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig, da sie den Umgebungsschutz des Marstalls sowie der Denkmale Friedrich Ebert Straße Nr. 117 - Nr. 122 betrifft.
- Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 1.600 l/min über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zu sicherzustellen. Durch die Entnahme des Löschwassers soll die Trinkwasserversorgung weiter gewährleistet sein. Die Anordnung der Löschwasserentnahmestellen sollte so erfolgen, dass sie untereinander nicht mehr als 200 m und zu den Hauseingängen nicht mehr als 100 m entfernt sind (§ 14 BggBO i.V.m. Abschn. 3.1, 4, 5 DVGW-Arbeitsblatt W.405, DVGW-Arbeitsblatt W.331 Abschn. 7 § 14 BggBO). 7.
- Unterbaugängen der Baufelder sollen vorrangig mit herkömmlicher Grundwasserhaltung errichtet werden. In diesem Fall soll eine maximale Absenkwärde von 28,80 m ü. NNH (Niedrigwasserniveau) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN 2016) eingehalten werden. Dies gilt vorrangig zum Schutz der historischen Holzfundamente im Einzugsbereich, zur Vermeidung der Mobilisierung bekannter Grundwasserunreinigungen im Umfeld des Standort sowie zur Vermeidung des Aufstiegs salinärer Tiefenwasser.
- Bei der Herstellung von wasserdicht umschlossenen Trogbauwerken in Wand-Sohle-Bauweise können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bauzeitlich temporäre Absenkungen unter die genannte Ordinate von 28,80 m ü. NNH im System des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN 2016) zugelassen werden. Damit können die wesentlichen Auswirkungen der Grundwasserabsenkung auf den unmittelbaren Bauwerkgrundstück beschränkt werden. Die Trogbauwerke sind so auszuführen, dass sie nach Abschluss der Grundwasserabsenkung wieder entfernt werden können (z.B. Sprundwände). Das Verbleiben eines Hindernisses im Grundwasser, das größer ist als der eigentliche Baukörper, ist hingegen zu vermeiden.
- Nach Abschluss der Bauvorhaben im Geltungsbereich der Bebauungspläne SAN-P-18 und SAN-P-19 sieht die Landeshauptstadt Potsdam ggf. eine Modellierung der geschaffenen Grundwasserhältnisse im Gesamtsaal als erforderlich an. Damit soll der Besorgnis über die dauerhafte Absenkung des Grundwassers (z.B. durch Aufstiegsleitblei) begegnet werden. Gegebenenfalls sollen daraus Schlussfolgerungen gezogen werden, welche Maßnahmen bei der weiteren Bebauung des Umfeldes erforderlich sind, um negative Auswirkungen weiterhin zu vermeiden bzw. ihnen entgegenzuwirken.

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. Nr. 39).
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDMSchG)** in der Fassung vom 24. Mai 2004 (GVBl. S. 215).
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** vom 18. Dezember 2007 (GVBl. Nr. 19), S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. Nr. 37), S. 4).

Übersichtskarte

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB © 2017
Basiert auf Grundlage des Liegenschaftskatasters – Dieser Auszug ist kein amtlicher Nachweis.

Verfahrensvermerk

- KATASTERVERMERK**

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 02.05.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist eindeutig möglich.

Potsdam, der 19.07.2019

Hersteller der Planunterlagen: *[Handwritten Signature]*
- AUSFERTIGUNG**

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 08.05.2019 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der zeichnerische und der textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.2019 mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.05.2019 identisch ist.

Potsdam, der 19.07.2019

[Handwritten Signature]
- 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 08.05.2019 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 07/19 bekannt gemacht worden.

Bei 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 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, der 19.07.2019

[Handwritten Signature]

Teil A Planzeichnung

Bebauungsplan SAN-P 19 (in Aufstellung)

Maßstab 1 : 500

Stadtkarte © Landeshauptstadt Potsdam

Teil A: Nebenzeichnung 1

Teile der Baugelände gemäß TF 1.6

Maßstab 1 : 1.000

Stadtkarte © Landeshauptstadt Potsdam

Teil A: Nebenzeichnung 2

Lärmpegelbereiche für das festgesetzte Baugelände gemäß TF 7.1 - 7.4

Maßstab 1 : 1.000

Stadtkarte © Landeshauptstadt Potsdam

Spalte	1	2	3	4	5
Räume	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Aufenthaltsräume in Kindertagesstätten, Unterrichts- und Anliehliche, Räumlichkeiten im Außenbereich				
Büros	Büros, Büroräume in Krankenhäusern und Sanatorien				
Büros	Büros, Büroräume in Krankenhäusern und Sanatorien				
Büros	Büros, Büroräume in Krankenhäusern und Sanatorien				
Büros	Büros, Büroräume in Krankenhäusern und Sanatorien				
Büros	Büros, Büroräume in Krankenhäusern und Sanatorien				

Auszug aus DIN 4109-1/Tabelle 7

4 An Außenbauteilen von Gebäuden bei denen der entsprechende Außenbauteil in die Räume ausstrahlt, ist bei der Ermittlung des Lärmpegels der entsprechende Bauteil mit zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des Lärmpegels sind nur die untergeordneten Bauteile mit einzubeziehen, wenn keine Anforderungen gestellt.

Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan SAN-P 18 "Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz"

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**

MU	Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)	II	Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
TH	Zwängende Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)	GRZ	Zulässige Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
FH	Zwängende straßenseitige Traufhöhe (in Meter) über der jeweils festgesetzten Bezugshöhe (BH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	--- --	Linie zur Abgrenzung verschiedener Trauf- und Firsthöhen
BH	Zwängende Firsthöhe (in Meter) über der jeweils festgesetzten Bezugshöhe (BH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	A - S	Buchstaben zur Abgrenzung von Teilflächen
		a, b	Buchstaben gemäß textlichen Festsetzungen unter Nr. 1 und 8 (Örtliche Bauvorschriften)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)**

BauNVO	BauNVO	BauNVO	BauNVO
BauNVO	BauNVO	BauNVO	BauNVO
BauNVO	BauNVO	BauNVO	BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

BauNVO	BauNVO	BauNVO	BauNVO
BauNVO	BauNVO	BauNVO	BauNVO
BauNVO	BauNVO	BauNVO	BauNVO
- Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

BauNVO	BauNVO	BauNVO	BauNVO
BauNVO	BauNVO	BauNVO	BauNVO
BauNVO	BauNVO	BauNVO	BauNVO
- Sonstige Planzeichen**

BauNVO	BauNVO	BauNVO	BauNVO
BauNVO	BauNVO	BauNVO	BauNVO
BauNVO	BauNVO	BauNVO	BauNVO
- Darstellungen der Kartengrundlage**

BauNVO	BauNVO	BauNVO	BauNVO
BauNVO	BauNVO	BauNVO	BauNVO
BauNVO	BauNVO	BauNVO	BauNVO
- Hinweise**

BauNVO	BauNVO	BauNVO	BauNVO
BauNVO	BauNVO	BauNVO	BauNVO
BauNVO	BauNVO	BauNVO	BauNVO

Stand: 2. Mai 2019

Landeshauptstadt Potsdam
Falschbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadterneuerung