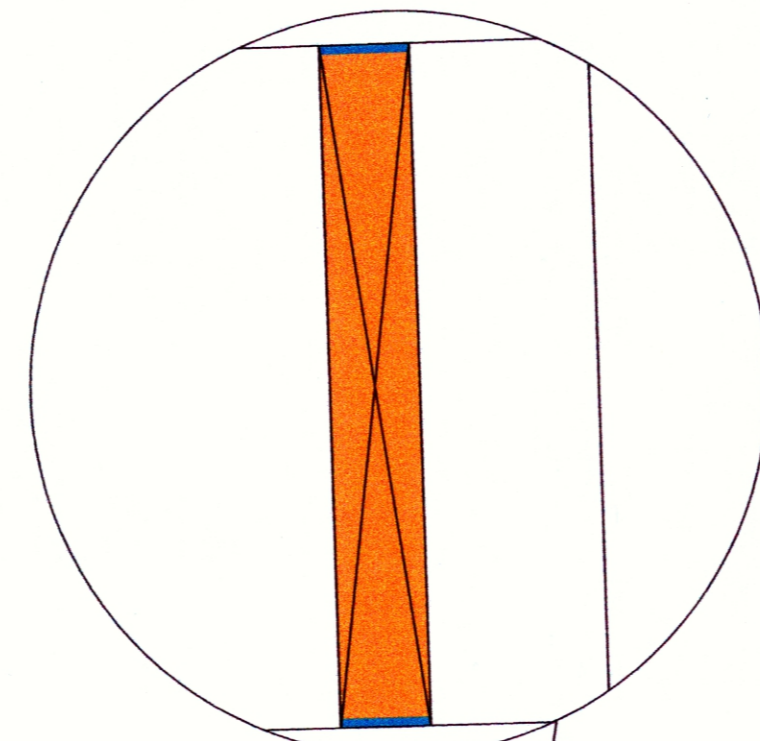


### Geltungsbereich

für das Gelände zwischen einer von der Mittelachse der Parkplatzzufahrt von der Neudorfer Straße um ca. 10 m nördlich versetzte Parallele im Norden, den Grenzen der Flurstücke 696 bzw. 695 im Osten, der Galileistraße im Süden sowie der Neudorfer Straße im Westen

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I, S. 3762)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 Baulandpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 25. März 1998 (GVBl. I, Nr. 8, S. 82)
- Brandenburgisches Gesetz zur Durchführung des Baugesetzbuches (BbgBauGBDG) vom 10. Juni 1998 (GVBl. I, Nr. 9, S. 126)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I, S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950)



Nebenzeichnung:  
Baugrenzen für das zulässige  
II. Vollgeschoss

### Zeichenerklärung

#### Art der baulichen Nutzung

- MI** Mischgebiet
- SO** Sondergebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

- XIV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GR = 3.800 m<sup>2</sup>** Grundfläche
- GF = 6.700 m<sup>2</sup>** Geschossfläche

#### Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze**

#### Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie**
- Straßenverkehrsfläche**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- Ein- und Ausfahrtbereich**

#### Sonstige Festsetzungen

- St** Stellplätze
- A** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

I. Vollgeschoss = Luftgeschoss  
Baugrenzen für das zulässige  
II. Vollgeschoss: siehe Nebenzeichnung

Maßstab 1:500

Plotausgabe: 13.03.2002

### 1. Textliche Festsetzungen

- Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 der BauNVO allgemein zulässigen Anlagen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 3 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im Mischgebiet sind sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 der BauNVO nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.
- Im Sondergebiet ist nur folgende Nutzung zulässig:  
Einzelhandelsbetriebe  
Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig:  
Scharnk- und Speisewirtschaften  
Sonstige Gewerbebetriebe für Dienstleistungen  
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Im Sondergebiet sind Einzelhandelseinrichtungen mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 1.800 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig.  
Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:  
Nahrungsmittel und Getränke  
Blumen und Pflanzen  
Bekleidung, Schuhe und Lederwaren  
Kosmetik und andere Accessoires  
Medizinische und orthopädische Artikel  
Bücher, Bürobedarf und Schreibwaren  
Andere Sortimente sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie jeweils 30 % und insgesamt 80 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Der Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksfläche im Mischgebiet entspricht der zulässigen Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen.
- Als Bauweise im Sondergebiet wird festgesetzt: abweichende Bauweise. Zulässig sind Baukörper ohne Längenbeschränkung.
- Im Mischgebiet darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Im Sondergebiet darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,88 überschritten werden.
- Innerhalb der Fläche St ist je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm anzupflanzen. Bei der Ermittlung anzupflanzender Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen.
- Im Sondergebiet sind die Außenwandflächen ohne Öffnungen ab einer Größe von 30 m<sup>2</sup> mit selbstklimmenden, rankenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufende 2 Meter Wandfläche sind drei Kletterpflanzen zu setzen.
- Die Fläche E-F-G-H-J-D ist mit 5 großkronigen Laubbäumen in einer Reihe zu bepflanzen.
- Im Mischgebiet und im Sondergebiet sind Stellplätze nur innerhalb der Fläche St zulässig.
- Im Sondergebiet sind Zu- und Abfahrten ausschließlich im gekennzeichneten Bereich zwischen den Punkten a, b und c zulässig.
- Die Fläche K ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gewerbetreibenden des Marktes auf dem Johannes-Kepler-Platz und einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

### 2. Übernahme landesrechtlicher Vorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB

Die nachfolgende nach § 89 Abs. 2 BbgBO notwendige örtliche Bauvorschrift zur Reduzierung der Abstandsflächen wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 10 Satz 1 und 2 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Im Mischgebiet werden anstatt der erforderlichen Abstandsflächen solche mit geringerer Tiefe festgesetzt. Es gelten die durch Baugrenzen festgesetzten Grenzabstände. Die Reduzierung der Abstandsflächen für Bauteile entlang der Baugrenzen ist zulässig bis maximal: 0,3 H zwischen den Punkten x1 und x2, 0,5 H zwischen den Punkten x1 und x3

### 3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Bestandteil eines Fernwärmevorrausgebietes.

### Plangrundlage

ein bzw. mehrlinienig	Schp	Schuppen
Laubbau	Ga	Garage
Nadelbaum	(M)	Massivbau
vordahende Bebauung	(H)	Holzbau
Böschung	PD	Pultdach
Öffentliche Verkehrsfläche	SD	Satteldach
Zaun	WD	Walmdach
Grenze des Bebauungsplangebietes	SP	Spitzdach
Wohnhaus	Z	Ziegeldach
Wochenendhaus	Pa	Pappe
	Et	Eternit
	II	Anzahl der Geschosse
	AWH	Außenwandhöhe
	FH	Firsthöhe
	OKFFEG	Oberrand Fenstlaibhöhe
		Endgeschoss

Landeshauptstadt Potsdam  
Stadtverwaltung  
Kataster- und Vermessungsamt

Planunterlagen für den B-Plan NEU ST-01  
"Wohngebiet am Stern,  
Wohngebiet am Johannes-Kepler-Platz"

Stand Februar 1999

Die dargestellten Flurstücksgrenzen sind Bestandteil des noch nicht abgeschlossenen Vermessungsverfahrens VZDG WK Stern. Die endgültige Übernahme in das Liegenschaftskataster und in das Grundbuch erfolgte noch nicht.

### 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 Übertragbarkeit der zulässigen Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Potsdam, den 21.11.2002  
Hersteller der Plangrundlage
- Aufstellungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 16.06.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans NEU-ST 01 "Wohngebiet am Johannes-Kepler-Platz" gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 16.12.1997 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht.  
Potsdam, den 02.12.97  
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen
- Teilungsbeschluss**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans NEU-ST 01 "Wohngebiet am Johannes-Kepler-Platz" ist geteilt worden. Die Teilung des Bebauungsplans NEU-ST 01 in die Bebauungspläne NEU-ST 01/1 "Wohngebiet am Johannes-Kepler-Platz" und NEU-ST 01/2 "Nahversorgungszentrum Johannes-Kepler-Platz" wurde am 27.11.2002 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der Beschluss wurde am 07.12.2002 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. ... veröffentlicht.  
Potsdam, den 07.12.02  
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen
- Anfrage nach den Zielen der Raumordnung**  
Die Anfrage an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfolgt.  
Potsdam, den 27.11.02  
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 16.06.1997 bis zum 02.07.1997 stattgefunden.  
Potsdam, den 27.11.02  
Leiter des Bereichs Stadterneuerung
- Trägerbeteiligung**  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 an der Planung beteiligt. Des Weiteren wurden die Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.  
Potsdam, den 27.11.02  
Leiter des Bereichs Stadterneuerung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 12.09.2001 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 08.10.2001 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht.  
Potsdam, den 08.10.01  
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen
- Öffentliche Auslegung**  
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 13.10.2001 bis zum 16.11.2001 stattgefunden.  
Potsdam, den 27.11.01  
Leiter des Bereichs Stadterneuerung
- Vereinfachtes Änderungsverfahren**  
Nach der öffentlichen Auslegung wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die betroffenen Bürger wurden zum Abgeben einer Stellungnahme aufgefordert.  
Potsdam, den 27.11.02  
Leiter des Bereichs Stadterneuerung
- Satzungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 02.02.2002 die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan NEU-ST 01/2 "Nahversorgungszentrum Johannes-Kepler-Platz" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.  
Potsdam, den 02.02.02  
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
- Genehmigungsverfahren**  
Das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr hat mit Schreiben vom 16.01.03 den Bebauungsplan NEU-ST 01/2 - mit Aufgaben- und Maßgaben - gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt.  
Potsdam, den 12.05.03  
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen
- Berlirtsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ... den Berlirtsbeschluss zu den Maßgaben aus der Genehmigung des Bebauungsplans gefasst.  
Potsdam, den ...  
Oberbürgermeister
- Bestätigung der Maßgabenerfüllung**  
Das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr hat mit Schreiben vom ... die Erfüllung der Maßgaben bestätigt.  
Potsdam, den ...  
Leiter des Fachbereichs Stadterneuerung und Denkmalpflege
- Ausfertigung**  
Der Bebauungsplan NEU-ST 01/2 "Nahversorgungszentrum Johannes-Kepler-Platz" wird hiermit ausfertigt.  
Potsdam, den 14.5.03  
Oberbürgermeister
- Bekanntmachung**  
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans NEU-ST 01/2 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 29.07.03 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 4 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten.  
Potsdam, den 14.5.03  
Oberbürgermeister

POTSDAM  
Gemarkung DREWITZ  
FLUR 7