

Teil B - Textliche Festsetzungen
 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße“, festgesetzt durch Satzung vom 30.08.2006 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13/2006 vom 21.09.2006) außer Kraft.

- Art der baulichen Nutzung**
 TF 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (Wohngebietsteilflächen WA 1.1, 1.2, 1.3) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.
- TF 1.2 Innerhalb der Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und WA 1.2 sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.
- TF 1.3 Innerhalb der Wohngebietsteilfläche WA 1.3 sind nur die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude zulässig.
- TF 1.4 Die geplante Bebauung auf der Wohngebietsteilfläche WA 1.3 ist erst nach der Errichtung einer den Bahnlärm auf Gleisniveau abschirmenden Lärmschutzwand auf dem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bahndamm durch den Vorhabenträger zulässig.

Maß der baulichen Nutzung
 TF 2 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte GRZ nicht überschritten werden.

- Überbaubare Grundstücksfläche**
 TF 3.1 Eine Erneuerung vorhandener über die Baulinie hinausragender Balkone und Vorbauten ist in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde zulässig.
- TF 3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Kellerschächte ist in den Baufeldern 9, 10 und 11 bis zu einer Tiefe von 0,8m zulässig.

- Stellplätze und deren Zufahrten**
 TF 4.1 Stellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- TF 4.2 Stellplätze dürfen nur offen errichtet werden. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

- Nebenanlagen**
 TF 5 In den Wohngebietsteilflächen WA 1.1 und 1.2 werden zwischen der nördlichen Plangebietsgrenze und den Linien zwischen den Punkten A, B und C, D Nebenanlagen ausgeschlossen. Die Erneuerung vorhandener Zuwegungen zu Bestandsgebäuden ist zulässig.

- Immissionsschutz**
 TF 6.1 Für die Süd-, West- und Ostfassaden der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 wird ein gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß R_w ges DIN 4109 von 35dB festgesetzt, für das OG der Westfassade der Gebäude im Baufeld 7 festgesetzt. An West-, Süd- und Ostfassade der Gebäude in den Baufeldern 9 und 10 sowie in Höhe der Obergeschosse der Westfassade des Baufeldes 7 liegende Ruheräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn die zum Lüften vorgesehenen Fenster nicht auf der dem Schienenverkehr abgewandten Fassade angeordnet werden können.

- TF 6.2 Für die Südfassade und das Erdgeschoss der Westfassade des Baufeldes 8 wird ein gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß R_w ges DIN 4109 von 35dB festgesetzt, für das OG der Westfassade ein gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß R_w ges DIN 4109 von 40dB festgesetzt. Für die West- und Südfassade wird im EG und im 1. OG ein gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß von 40dB und im 2. OG von 45dB festgesetzt. Ruheräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) an der Süd-, West- und Ostfassade des Gebäudes im Baufeld 11 sind zusätzlich mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn die zum Lüften vorgesehenen Fenster nicht auf der dem Schienenverkehr abgewandten Fassade angeordnet werden können.

- TF 6.3 Für die Ostfassaden und das Obergeschoss der Nordfassaden im Baufeld 11 wird ein gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß R_w ges DIN 4109 von 35dB festgesetzt. Für die West- und Südfassade wird im EG und im 1. OG ein gesamt bewertetes Bauschalldämmmaß von 40dB und im 2. OG von 45dB festgesetzt. Ruheräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) an der Süd-, West- und Ostfassade des Gebäudes im Baufeld 11 sind zusätzlich mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn die zum Lüften vorgesehenen Fenster nicht auf der dem Schienenverkehr abgewandten Fassade angeordnet werden können.

- TF 6.4 Die Bodenplatten der Gebäude in den Baufeldern 9, 10 und 11 müssen in steifer Stahlbetonbauweise mit einer Stärke von mindestens 35 cm ausgeführt werden.

- TF 6.5 Die Ausbildung der Gebäudedecken der Gebäude in den Baufeldern 9, 10 und 11 müssen in steifer Stahlbetonbauweise mit Decken-Eigenfrequenzen deutlich über 15 Hz ausgebildet werden.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 TF 7.1 Stellplätze und Wege sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

- TF 7.2 Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 16/18cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen

- TF 7.3 Je 150m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung, Qualität Hochstamm, 16/18cm StU, oder ein Obstbaum, Qualität Hochstamm, 16/18cm StU zu pflanzen. Ersatzbaumpflanzungen und bestehende Bäume werden auf die Gesamtanzahl angerechnet. Es sind Arten der Pflanzliste 1, 2 und 3 zu verwenden. Mittel- und großkrönige Bäume sind im Verhältnis 50/ 50 zu pflanzen.

- TF 7.4 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern mit einer Pflanzdichte von mindestens einem Strauch je 1m² und einer Mindestpflanzgröße von 60cm zu bepflanzen. Es sind Gehölze der Pflanzliste 4 zu verwenden.

- TF 7.5 Stellplätze, Müll-, Abstell- und Technikräume müssen mit Hecken eingegrünt werden. Es sind Gehölze der Pflanzliste 4 zu verwenden.

- TF 7.6 Frei stehende Müll-, Abstell- und Technikräume müssen mit folgenden Pflanzen begrünt werden: Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*) und Mondsame (*Menispermum canadense*).

- Verickerung von Niederschlagswasser**
 TF 8 Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfallt, zu versickern.

- Maßnahmen zum Artenschutz**
 TF 9.1 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Hausrotschwänze fachgerecht im Fassadenbereich von Gebäuden oder an zu erhaltenden Bäumen anzubringen. Die Maßnahmen sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

- TF 9.2 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten sind in der Teilfläche WA 1.1 zwei Nistkästen und in der Teilfläche WA 1.2 ein Nistkasten für Haussperlinge fachgerecht an Fassaden bestehender Gebäude anzubringen.

- TF 9.3 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Kohlmeisen fachgerecht an zu erhaltenden Bäumen anzubringen.

- TF 9.4 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1 und WA 1.2 jeweils mindestens ein Mauerseglerkasten mit mindestens 6 Brutmöglichkeiten ab einer Höhe von 5m über dem Erdboden fachgerecht im Fassadenbereich bestehender Gebäude anzubringen.

- TF 9.5 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten ist in den Teilflächen WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 jeweils ein Nistkasten für Stare fachgerecht an zu erhaltenden Bäumen anzubringen.

- TF 9.6 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten sind in den Teilflächen WA 1.1 zwei Nistkästen und in der Teilfläche WA 1.2 mindestens ein Nistkasten für Fledermäuse fachgerecht an Fassaden bestehender Gebäude anzubringen.

- TF 9.7 Für die Festsetzungen 9.1 bis 9.6 gilt: Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen müssen jeweils vor Baubeginn (z.B. Baufeldfreimachung) durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

- Gestalterische Festsetzungen**
 TF 10.1 In den Teilflächen WA 1.1 und 1.2 ist die Errichtung von Balkonen, Fahrstühlen und Treppen nur an den straßenabgewandten Fassaden und Gebäudeteilen zulässig.

- TF 10.2 Fassaden von Gebäuden mit Hauptnutzung müssen als Glatt- oder Schlämputzflächen oder Ziegelsichtmauerwerk in Grautönen mit einem Hellbezugswert unter 40 hergestellt werden. Generell sind gedeckte, zurückhaltende Farben zu verwenden.

- TF 10.3 Die Dachdeckung muss als grau beschieferte Bahnendeckung oder als Blechfalzdeckung ausgeführt werden. Schiefer und schieferähnliche Materialien sind zulässig. Es sind gedeckte, zurückhaltende Farben zu verwenden. Nicht beschichtete Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

- TF 10.4 Die Zufahrten zum Grundstück müssen im WA 1.1 auf einer Tiefe von 21m und im WA 1.3 auf einer Tiefe von 30m gemessen von der Plangebietsgrenze mit der Geschwister-Scholl-Straße, in einer Breite von 3m mit grauem Kleinsteinpflaster befestigt werden.

- TF 10.5 Die zu den Häusern führenden Wege müssen mit gelbem Drain-Asphalt befestigt werden.

- TF 10.6 Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind blinklichte Einfriedungen über 1,5m Höhe nicht zulässig.

- TF 10.7 Die Nordgiebel der Gebäude in den Baufeldern 4, 6 und 7 müssen mit Schlingpflanzen (Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*) und Mondsame (*Menispermum canadense*)) an einer Hilfskonstruktion begrünt werden.



Bebauungsplan Nr. 88 „Südflanke Park Sanssouci/ Geschwister-Scholl-Straße“



Maßstab (im Original A1) 1:500

Nachrichtliche Übernahmen
 Das Plangebiet liegt innerhalb des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt. Die Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Innere Brandenburger Vorstadt vom 07.11.2001 ist zu beachten.

Der Bebauungsplan grenzt im Norden an den Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft gem. Eintragung in die Liste des Kulturerbes der Welt vom 01.01.1991, Verwaltungsbereich Potsdam, Denkmalbereichssatzung vom 30.10.1996.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Wildpark vom 02.05.2012 ist zu beachten.

Hinweise (ohne Normcharakter)
 Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Schloss- und Parkanlagen Charlottenhof im Park Sanssouci. Der Umgebungsschutz des UNESCO-Weltkulturerbes ist zu berücksichtigen.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vogel, Fledermause) gem. § 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).

Eine Kampfmittelbelastung ist für die Fläche derzeit nicht bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel entdeckt werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) verboten, nach Kampfmitteln zu sondieren, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern oder sie in Besitz zu nehmen. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder Polizei anzuzeigen.

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen derzeit nicht vor.

Die der Planung zugrunde liegende DIN Vorschrift kann bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Hegelallee 6 - 10 Haus 1, 14476 Potsdam, während der Dienststunden eingesehen werden.

Pflanzlisten
 (k = klein-mittelkrönig, g = großkrönig)

- Pflanzliste 1 Laubbäume für parkartige Bepflanzungen**
 Aesculus hippocastanum, Gem. Rosskastanie (g)
 Carpinus betulus, Hainbuche (k)
 Fagus sylvatica, Rot-Buche (g)
 Fraxinus excelsior, Gemeine Esche (g)
 Quercus petraea, Trauben-Eiche (g)
 Quercus robur, Stiel-Eiche (g)
 Platanus acerifolia, Platane (g)
 Tilia cordata, Winter-Linde (g)
 Tilia platyphyllos, Sommer-Linde (g)
 Ulmus glabra, Berg-Ulme (g)
 Ulmus minor, Feld-Ulme (g)

- Pflanzliste 2 Laubbäume**
 Acer campestre, Feld-Ahorn (k)
 Acer platanoides, Spitz-Ahorn (g)
 Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn (g)
 Alnus cordata, herzblättrige Erle (k)
 Betula pendula, Sand-Birke (k)
 Carpinus betulus, Hainbuche (k)
 Corylus colurna, Baumhasel
 Crataegus i.S., Weißdorn/ Rotdorn (k)
 Fagus sylvatica, Rot-Buche (g)
 Fraxinus excelsior, Gemeine Esche (g)
 Prunus avium, Vogelkirsche (k)
 Prunus padua, Auen-Traubenkirsche (k)
 Prunus serr., Kanzen/, Blütenkirsche (k)
 Juglans regia, Walnuss (g)
 Quercus petraea, Trauben-Eiche (g)
 Quercus robur, Stiel-Eiche (g)
 Salix alba, Silber-Weide (g)
 Sorbus aucuparia, Eberesche (k)
 Sorbus intermedia, Mehlbeere (k)
 Tilia cordata, Winter-Linde (g)
 Tilia platyphyllos, Sommer-Linde (g)
 Ulmus glabra, Berg-Ulme (g)
 Ulmus laevis, Flatter-Ulme (g)
 Ulmus minor, Feld-Ulme (g)

- Pflanzliste 3 Obstgehölze (Hochstamm)**
 Alte, regionaltypische Sorten wie u.a.
 Apfel (Baumanns Renette, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel) (k)
 Birne (Gute Luise von Avranches, Köstliche von Charmoux) (k)
 Juglans regia, Walnuss (g)
- Pflanzliste 4 Straucharten**
 Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
 Corylus avellana, Haselnuss
 Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
 Ribes rubrum, Rote Johannisbeere
 Ribes uva-crispa, Stachelbeere
 Rosa canina, Hundrose
 Rosa corymbifera, Heckenrose
 Sarcothamnus scoparius, Besenginster
 Salix caprea, Salweide
 Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
 Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball

Katastervermerk
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 06.04.19... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu festgelegten Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Seddiner See, den 08.04.19... Hersteller der Planunterlage

Ausfertigung
 Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 11.03.2015 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Potsdam, den 25.03.19... Oberbürgermeister

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 30.03.2015 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13/2015 örtlich 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 19.03.19... Oberbürgermeister

Bebauungsplangrundlage
 Amtlicher Lageplan, Stand 30.03.2015
 Aktualisiert durch ALKIS-Auszug vom 12.01.2017

Vermessungsbüro Eberhard Schmidt
 Beelitzer Straße 1a 14554 Seddiner See
 Fon +49 33205 46873 Fax +49 33205 46874
 VBESchmidt@t-online.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35
 "Wohnpark Geschwister-Scholl-Straße 55, 56, (58) und 59"
 Satzung, Stand: 29.05.2019

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
 WA 1.1 Allgemeines Wohngebiet i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 1.1-1.4

Maß der baulichen Nutzung
 GRZ 0,6 Grundflächenzahl z.B. 0,6
 II Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. II

Baulinien, Baugrenzen
 Baulinie
 Baugrenze

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung/Anpflanzung von Bäumen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Firstrichtung
 Dachneigung (ansteigend)

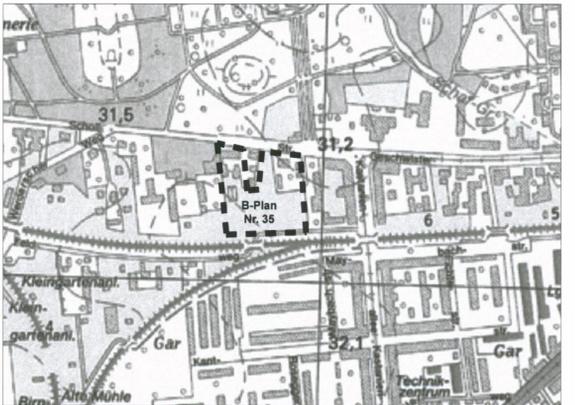
TH/ FH/ GH Maximal zulässige Trauf-/ First-/ Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhenull im DHHN2016
 SD/ PD/ FD Satteldach/ Puttdach/ Flachdach
 PD<15° Dachform mit Dachneigung z.B. 15°
 B Fläche für Balkone

Zufahrt Fläche für Zufahrten
 St Fläche für Stellplätze
 M/A/T Fläche für Müllräume/ Abstellräume/ Technikräume
 Spielplatz Fläche für Spielplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

BF 1 Bezeichnung Baufeld z.B. Baufeld 1
 Ein-/ Ausfahrt
 Maßpunkt
 7,5 Maßkette, Bemaßung in Meter
 90° Bemaßung Winkel in Grad z.B. 90°

Legende der Planunterlage
 Flurstücksgrenze
 76 Flurstücksnummer
 31,7 Geländehöhe in Meter über Normalhöhenull im DHHN2016
 Bauliche Anlage - Bestand



Übersichtsplan (M 1:10.000) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 "Wohnpark Geschwister Scholl-Straße 55, 56, (58) und 59"