

### Teil B: Textliche Festsetzungen

- In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 3 der Bau-nutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Bau-nutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordelbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
- In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 sind allgemein zulässige Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 5 der Bau-nutzungsverordnung nicht zulässig.
- Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Bau-nutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) sind im besonderen Wohngebiet 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
Im besonderen Wohngebiet 2 sind Vergnügungsstätten nur bis zu einer maximalen Größe von 120 m² pro Baugrundstück zulässig. Dies gilt nicht für Spielhallen, Einrichtungen zur Schau-stellung von Personen sowie jegliche Art von Sexshows. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.
- Im besonderen Wohngebiet 1 sind allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Bau-nutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe handelt. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.
- Im besonderen Wohngebiet 1 sind die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 1 der Bau-nutzungsverordnung (Anlagen für Einrichtungen der zentralen Verwaltung) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind ausschließlich die folgenden Nutzungen zulässig:  
Im 1. bis 5. Vollgeschoss:  
- Einzelhandelsbetriebe aller Größen und  
- Schank- und Speisewirtschaften;  
im 3. bis 5. Vollgeschoss und zusätzlich innerhalb der Fläche g1-g2-g3-g4-g5-g6-g1 im 2. Vollgeschoss:  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
- sonstige Gewerbebetriebe, die der Sport- und Freizeitgestaltung dienen, wie Sport- und Fitnessstudios, Kegel- und Bowlingbahnen, Squash-, Badminton- und Tennishallen, Indoor-spielplätze, Indoorkletterparks, Minigolfhallen, Wellnesszentren, Paintballanlagen, Modellbau-anlagen und sonstige Anlagen vergleichbarer Art,  
im 6. Vollgeschoss:  
- Sport- und Fitnessstudios sowie  
- Sauna- und Wellnessnutzungen.  
Ausnahmsweise können im Sondergebiet "Einkaufszentrum" folgende Nutzungen zugelassen werden:  
- sonstige Gewerbebetriebe für Dienstleistungen in allen Vollgeschossen und  
- ab dem 3. Vollgeschoss und zusätzlich innerhalb der Fläche g1-g2-g3-g4-g5-g6-g1 im 2. Vollgeschoss: Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Büronutzungen.
- Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkung zulässig.
- In besonderen Wohngebiet 1 sind in Gebäuden mindestens 30 % der zulässigen Geschoss-fläche für Wohnungen zu verwenden. Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäu-den kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet eingehalten wird. Diese Festsetzung gilt nicht für die Gebäude in der überbaubaren Grundstücksfläche E3 und E4 (Dortustraße 59) im besonderen Wohngebiet 1.
- In den Gebäuden in der Fläche E3 und E4 (Dortustraße 59) sind im 2. Vollgeschoss andere Nutzungen als Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig.
- Im Kerngebiet sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Bau-nutzungsverordnung nur zulässig, sofern es sich nicht um Vergnügungsstätten handelt. Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
- Im Kerngebiet sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Bau-nutzungsverordnung (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordelbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
- Im Kerngebiet sind Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe (sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Bau-nutzungsverordnung) im 1. Vollgeschoss nur auf maximal 220 m² Grundfläche zulässig.
- Im Kerngebiet sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Bau-nutzungsverordnung (Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) nicht zulässig und Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Bau-nutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im Kerngebiet sind Wohnungen auf maximal 30 % der zulässigen Geschossfläche zulässig.
- In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bau-nutzungsverordnung 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 einzuzüchten. In den besonderen Wohngebieten 2 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" ist die Anlage von Tiefgaragen nicht zulässig.
- Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind innerhalb der Fläche f1-f2-f3-f4-f5-f6-f7-f8-f9-f10-f11 auf dem Dach des 5. Vollgeschosses ausschließlich Nutzungsbereiche eines Sport- und Fitnessstudios sowie Sauna- und Wellnessnutzungen zulässig.
- Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" ist die Überschreitung der Baugrenzen nur zur Ausbildung von Treppenhäusern oder sonstigen Fluchtwegen zulässig, wenn die maximale Oberkante des Bauteils 55,80 m ü. NHN nicht überschreitet.
- Überschreitungen der Baulinie zur Bildung von Erkern, Wintergärten, Loggien, Balkonen und ähnlichen Bauteilen können oberhalb des 1. 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.
- 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 bepflanzen Fläche sind die Außenwandflächen von technischen Einrichtungen wie Lüftungsschächte, Klimaanlage oder Kühlaggregate sowie die Beleuchtungsflächen nicht einzurechnen. Pro 50 m² zu bepflanzen der Wandfläche ist mindestens eine zur Fassaden-begrünung geeignete Kletterpflanze zu pflanzen.
- In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 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.
- Der Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht der zulässigen Größe der baulichen Anlagen.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" ist die Überschreitung der festgesetzten Oberkante für Schornsteine und Lüftungsrohre ausnahmsweise zulässig.
- Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" wird als Bezugshöhe für die Geländeoberkante 31,90 m ü. NHN festgesetzt.

### Teil A: Planzeichnung



### 2. Übernahme landesrechtlicher Vorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 10 BbgBO

- In den mit B1 - B7 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.
- In der mit C bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist das zulässige 4. Vollgeschoss im Dachraum auszubilden.
- In den mit E 1 - E 5 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist das jeweils zulässige oberste Vollgeschoss im Dachraum auszubilden. Die Grundfläche des zulässigen 3. (E 1 - E 4) bzw. 4. (E 5) 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.
- Innerhalb der Flächen b1-b2-b3-b4-b1, c1-c2-c3-c4-c1, d1-d2-d3-d4-d1 und e1-e2-e3-e4-e1 sind Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Schornsteine und Lüftungsrohre. Derartige Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Die nachfolgende, zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung sowie der erhaltenen Eigenart 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. 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 entlang der Linien zwischen den Punkten A16/A17, A18/A19  
- 0,15 H entlang der Linie zwischen den Punkten A6/A7  
- 0,25 H entlang der Linien zwischen den Punkten A1/A2, A2/A3, A4/A5, A12/A13, A14/A15, A22/A23, A26/A27 und A28/A29  
- 0,3 H entlang der Linien zwischen den Punkten A8/A9 und A30/A31  
- 0,4 H entlang der Linien zwischen den Punkten A10/A11, A20/A21 und A24/A25
- Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind im 6. Vollgeschoss Außenfassaden, Dachflächen und sonstige Außenbauteile ausschließlich in dunklem Farbton ohne reflektierende oder spiegelnde Flächen zulässig.

### Nachrichtliche Übernahmen

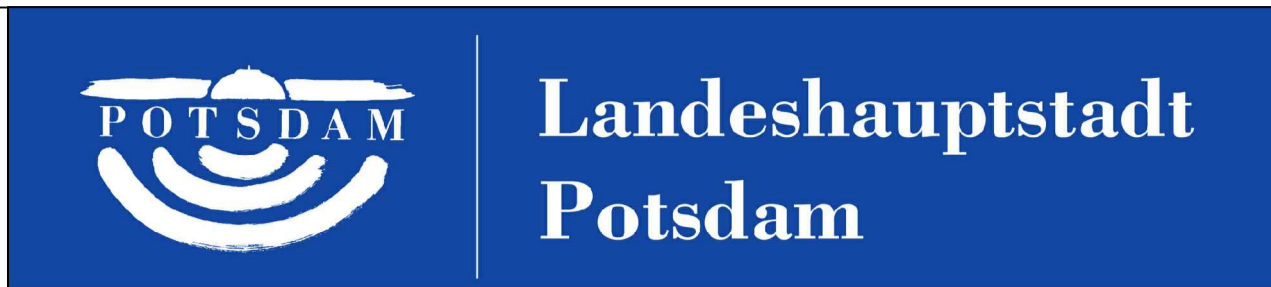
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt ist.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Bereiches, für den eine Erhaltungssatzung förmlich festgesetzt ist.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als Einzeldenkmal ausgewiesen ist. Einzelne Gebäude oder Bauteile von Gebäuden stehen als konstituierende Bestandteile des Einzeldenkmals unter Denkmalschutz.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 2140 Potsdam - Altstadt des deutschen Mittelalters und Neuzeit, Rast- und Werkplatz des Mesolithikums, Graberfeld und Siedlung des Neolithikums; Graberfeld und Siedlung der Bronzezeit; Siedlung der Eisenzeit; Burgwall, Siedlung und Graberfeld des slawischen Mittelalters.

### Hinweise

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

- AUSFERTIGUNG**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorge-brachten 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
- 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 Formvor-schriften 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
- KATASTERVERMERK**  
Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungs-relevanten 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

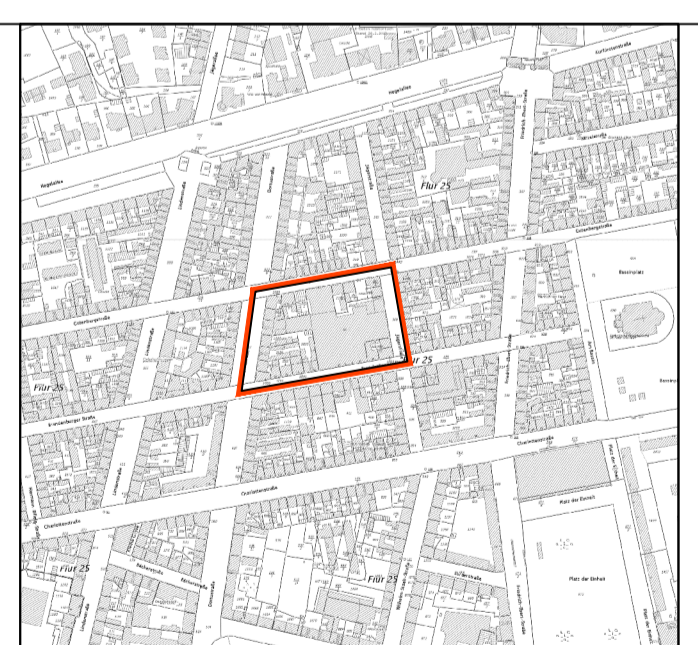


## Bebauungsplan SAN - P02 "Block 15 Potsdam" 1. Änderung

Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
- Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO)
  - Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
  - Sondergebiet "Einkaufszentrum" (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
- z.B. II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- z.B. OK = Höhe der baulichen Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß über NHN (§ 16 BauNVO)
- z.B. TH = Traufhöhe als Höchstmaß über NHN (§ 16 BauNVO)
- z.B. FH = Firsthöhe als Höchstmaß über NHN (§ 16 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; z. B. Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahme
- Baudenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Übersichtsplan (M 1: 5.000) zum Bebauungsplan SAN - P02 "Block 15 Potsdam"

Stand: 15. Dezember 2015

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Stadterneuerung