

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), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie auf der Rechtsgrundlage des § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./fB, Nr. 399) sowie in Verbindung mit § 3 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKV) vom 18. Dezember 2007 (GVBl./07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl./19, [Nr. 38]), hat die Stadtverordnetenversammlung am ... den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Teil B Textliche Festsetzungen (TF)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 In den Urbanen Gebieten sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
1.2 Im Urbanen Gebiet MU 2 sind im ersten Vollgeschoss innerhalb von Nutzungseinheiten, die mit mindestens einem Raum den festgesetzten öffentlichen Verkehrsrflächen Friedrich-Ebert-Straße, Am Kanal, Anna-Flügge-Straße (mit Ausnahme des Abschnitts zwischen den Punkten L, M und N) und Erika-Wolf-Straße (mit Ausnahme des Abschnitts zwischen den Punkten a und c) zugewandt sind, Wohnungen unzulässig. Im Urbanen Gebiet MU 2 können Abweichungen von Satz 1 Wohnungen im ersten Vollgeschoss von entlang der festgesetzten Baulinien errichteten baulichen Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie ausschließlich dem rückwärtigen, vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar oberhalb zugewandt sind und straßenzugewandt weiterhin eine Nutzungseinheit nach § 6a Abs. 2 Nr. 2, 3, 4 oder 5 BauNVO verkörpert werden kann.

- 1.3 Innerhalb der mit den Buchstaben ABCDELIKHA gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind Wohnungen auch im ersten Vollgeschoss allgemein zulässig.
1.4 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche LMNOPQCL sind ausschließlich Wohnungen für Studierende vom städtischen Wohnen zulässig.
1.5 Einzelhandelsbetriebe nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig, die als Kernsortiment mindestens eines der nachfolgend genannten Sortimente anbieten und nicht großflächig sind:
- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel einschließlich Drogerieartikeln,
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren,
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren,
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blümenerde,
- Textilien und Heimtextilien,
- Musikinstrumente und Musikalien,
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel,
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck,
- Spielwaren,
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker),
- Fahrradraden, Fahrradteile und -zubehör.
Einzelhandelsbetriebe nach Satz 1 sind ausschließlich im ersten Vollgeschoss zulässig. Einzelhandelsbetriebe nach Satz 1 dürfen sich ausnahmsweise auch auf das zweite Vollgeschoss oder auf das Untergeschoss beziehen, wenn sich jeweils mindestens die Hälfte der Verkaufsfäche des Betriebs im ersten Vollgeschoss befindet. Sich über drei Geschosse erstreckende Einzelhandel (Untergeschoss, 1. und 2. Vollgeschoss) ist unzulässig. Abweichend von Satz 3 darf die Verkaufsfäche eines Einzelhandelsbetriebs in den Gebäuden entlang der Erika-Wolf-Straße zwischen den Punkten a und c im Untergeschoss größer sein als im ersten Vollgeschoss, wenn der rückwärtige Teil des 1. Vollgeschosses im Sinne des Satzes 2 der textlichen Festsetzung 1.2 für Wohnzwecke genutzt wird.

- 1.6 In den Gebäuden der in der Nebenzeichnung 1 zeichnerisch gekennzeichneten Teile des urbanen Gebiets MU2 sind mindestens die nachfolgend festgesetzten Größen der Geschosflächen für Wohnungen zu verwenden:
Gebietsteil 1.3: 860 m²
Gebietsteil 1.4: 850 m²
Gebietsteil 3.1: 420 m²
Gebietsteil 3.2: 430 m²
Gebietsteil 3.3: 370 m²
Gebietsteil 3.4: 640 m²
Gebietsteil 4.1: 600 m²
Gebietsteil 4.2: 120 m²
Gebietsteil 4.3: 820 m²
Gebietsteil 4.4: 360 m²
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gebäudehöhe
2.1 Ausnahmsweise 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.
2.2 Im Urbanen Gebiet MU 2 beträgt die maximale Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der in der Fläche ABCDEFGHA (Höfenbereich) festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche 8,0 Meter sowie innerhalb der in der Fläche ELSIKHGF festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche 4,5 Meter. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen nach Satz 1 liegt bei 33,00 Metern über Normalhöhennull (NNH) im System des Deutschen Hauptnetzes 2016 (DHHN 2016).
2.3 Die festgesetzte Firsthöhe darf durch technische Aufbauten einschließlich Austrittsbauwerken auf zulässigen Nebenanlagen in gleicher Weise überschritten werden, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

- 2.4 Zulässige Grundfläche
Die in Teilen des Urbanen Gebiets MU 2 festgesetzten zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) 0,2 und 0,7 dürfen für die Zwecke einer Tiefgarage bis zu einer Grundflächenzahl (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 Tiefgaragendächern durch einen durchwurzelbaren Dachaufbau eingehalten werden.

- 2.5 Im Urbanen Gebiet MU 2 darf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse von Gebäuden zwischen der festgesetzten Baulinie und der Linie NOPQCBKHKRS zur rückwärtigen Gebäudeteile um maximal 2 weitere Geschosse überschritten werden, wenn der zu der Linie NOPQCBKHKRS orientierte Gebäudeteil mindestens 3,0 m hinter die festgesetzte äußere Baulinie zurücktritt und durch diese die Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse nicht überschritten wird.
2.6 Im Urbanen Gebiet MU 2 darf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse von Gebäuden zwischen der festgesetzten Baulinie und der Linie NOPQCBKHKRS ausnahmsweise für nach der TF 2.3 zulässige Gebäudeteile um maximal ein Geschoss überschritten werden.

- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt eine geschlossene Bauweise.
3.2 Innerhalb der Fläche ABCDEFGHA dürfen bauliche Anlagen auch in offener Bauweise errichtet werden.
4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4.1 Für die Außenwände der Gebäude im Urbanen Gebiet MU 2 kann ausnahmsweise ein geringfügiges Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie zugelassen werden, wenn das Vor- oder Zurücktreten an diesem Fassadensegment aufgrund einer historischen Vorlage der Fassadengestaltung aus Baulücken belegt ist.
4.2 Die Fläche CDEIOPOQC ist von der Bebauung freizuhalten. Dies gilt nicht für Nebenanlagen, Zuwegungen bzw. Zufahrten einschließlich Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie die erforderlichen Stellplätze für Behinderete.

- 5. Tiefgaragen mit Stellplätzen und Fahrradstellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
5.1 Mit Ausnahme der Fläche CDEIONMLC ist im gesamten Urbanen Gebiet MU2 eine Tiefgarage zulässig, durch die das Urbane Gebiet MU2 lediglich unterbaut wird. Die Tiefgarage kann auch zur Unterbringung von Fahrradstellplätzen genutzt werden.
6. Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und Schutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
6.1 Im Geltungsbereich sind Dachflächen sowie Dachböden als 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 notwendige technische Einrichtungen und für notwendige Belichtungsflächen. Satz 1 gilt auch für Dächer auf zulässigen Nebenanlagen i.S.d. § 19 BauNVO.
6.2 Abweichend von der textlichen Festsetzung 6.1 ist innerhalb der Fläche ABCDELIKHA auf mindestens 50% der Dächer der baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 60 cm aufzubringen. Die Flächenanteile mit dem durchwurzelbaren Dachaufbau sind zu begrünen. Alle übrigen Flächenanteile sind ebenfalls mit einem mindestens 60cm starken Dachaufbau herzustellen, der nachweislich wasserspeichernde Eigenschaften aufweist jedoch nicht i.S.d. Sätze 1 und 2 durchwurzel wird. Die oberen Abschlüsse der Lüftungsschächte zur Entlüftung der Tiefgaragen sind zu bepflanzen oder in anderer geeigneter Weise zu begrünen.
6.3 Die Baugrundstück sind alle zum Höfenbereich orientierten Fassaden baulicher Anlagen einschließlich der Fassaden oberirdischer Bauanlagen innerhalb der Fläche ABCDELSRKHHA mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünung ist so zu realisieren, dass die Fassaden mindestens jeweils mindestens 20% der Gesamtfäche der Außenwand abzüglich der durch Fenster, Türen oder andere Wandöffnungen unterbrochenen Fassadenanteile bedecken.
6.4 Innerhalb der Fläche ABCQPOLJKSRKH sind Wege, Zufahrten und Terrassen nur in Wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig, soweit die Flächen nicht unter Satz 1 gilt auch für Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindende Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenversug, Asphaltierungen und Betonierungen.

- 6.5 Innerhalb der Fläche CDEIOPOQC sind zwei großkronige Laubbäume (Hochstamm, 20 - 25 cm Stammumfang) zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
7. Immissionschutz
Zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Außenbauteile der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (Rw,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01\* zu mitteln ist:
Rw,ges mit La = La + kRaumart
maßgeblicher Außenlärmpegel = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches
\* DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie ist über die Website Verlags GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und können in der Stadtverwaltung der Stadt Potsdam, Bereich Stadterneuerung, Hegelallee 6 - 10, Haus 1, 2. Etage, während der Dienstzeiten eingesehen werden.
8. Örtliche Bauvorschriften nach § 87 Abs. 1 BbgBO
8.1 Der Dachfirst der entlang der öffentlichen Verkehrsflächen stehenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugbietes MU 2 muss parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen. Zwischen den Punkten d und e darf ein straßenseitiger Giebel ausgebildet werden, für den ein Vortreten vor die festgesetzte Baulinie ausnahmsweise zugelassen werden kann.
8.2 Die Dachneigung der baulichen Anlagen von den öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Dachflächen innerhalb des Baugbietes MU 2 muss mindestens 35° und darf maximal 45° betragen.
8.3 An den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden der baulichen Anlagen sind Wärmedämmverbundsysteme unzulässig. Glänzende Fassadenoberflächen wie polierter Granit oder glasierte Ziegel sind ebenfalls unzulässig. Satz 2 gilt nicht zwischen den Punkten a und b.
8.4 Im Urbanen Gebiet MU 2 sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dacheisen nur naturrote Dachziegel zu verwenden. Engobierte oder glasierte Dachziegel sind unzulässig. Sätze 1 und 2 gelten nicht zwischen den Punkten a und b.
8.5 Gauben können auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten ausnahmsweise zugelassen werden.
8.6 Balkone und Loggien sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten nicht zulässig. Abweichend von Satz 1 ist auf Höhe des zweiten Vollgeschosses eine Balkonanlage mit Geländer und korbbogenähnlichem Grundriss an der Gebäudeecke Friedrich-Ebert-Straße - Erika-Wolf-Straße zulässig. Dieser Balkon darf nach dem historischen Vorbild vor die festgesetzte Baulinie treten.
8.7 Auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dacheisen sind Dacheisenschritte unzulässig. Dies gilt nicht zwischen den Punkten a und c, wenn die Einschnitte in ihrer Gesamtheit ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.
8.8 Je Gebäude dürfen Fenster- und Türöffnungen der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden 50% der Fassadenfläche nicht überschreiten. Sie sind ausschließlich als hochrechteckige Fassadenöffnungen auszuführen. Sätze 1 und 2 gelten nicht zwischen den Punkten a und b.
8.9 Auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dacheisen sind Dachflächenfenster zulässig. Sie dürfen weder unmittelbar übereinander noch nebeneinander angeordnet werden. Diese Dachflächenfenster müssen schmalen als die straßenseitigen Fassadenfenster sein. Die darunter liegenden Geschosse ausgeprägt sein, dürfen straßenseitig nicht in den Fensteransichten der darunter liegenden Geschosse angeordnet sein und müssen mit fach auflegenden Eindeckrahmen ausgeführt werden.
8.10 Stark spiegelnde und reflektierende Fenstergläser sind unzulässig.
8.11 Für die Zwecke des Wetter- und Sonnenschutzes sind ausschließlich bewegliche Markisen zulässig. Korbmarkisen sind unzulässig. Ab dem zweiten Vollgeschoss sind Außenjalousien nur ohne Führungsschienen in den Fensteraußenblenden zulässig.
8.12 Zum Schutz von Einzelhandelsbetrieben, Büroräumen und einer Nutzungseinheiten im ersten Vollgeschoss sind ausschließlich Sicherheitsglas sowie Roll- und Scherengitter zulässig. Blickdichte geschlossene Rollläden sind in allen straßenseitigen Fassaden unzulässig.
8.13 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Werbestagung 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 anzuwenden, dass der Geltungsbereich in Abweichung von der Werbestagung nicht als „Gebiet mit Schutzstatus“ im Sinne des § 7 der Werbestagung, sondern als „Gebiet mit besonderem Schutzstatus“ im Sinne des § 6 der Werbestagung zu werten und zu behandeln ist.
8.14 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind entsprechend der Angaben der nachfolgenden Tabelle abhängig von der Nutzungsart Abstellplätze für Fahrräder herzustellen:

Table with 4 columns: Lfd. Nr., Nutzungsarten, Notwendige Zahl der Fahrradstellplätze, Bezugsgröße. It lists requirements for parking spaces in residential buildings, multi-unit dwellings, student housing, and office buildings.

Nachrichtliche Übernahmen
1. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals 2140 "Friedrich-Neuzeit, Burgwall slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum, Grabfeld Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter, Grabfeld Bronzezeit, Altstad deutsches Mittelalter, Brücke Neuzeit, Burg deutsches Mittelalter, Festung Neuzeit, Altstad deutsches Mittelalter, Schloss Neuzeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum, 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
1. Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Potsdam Mitte“. Die Sanierungsatzung gemäß § 142 BauGB wurde bekannt gemacht im Amtsblatt 12/99 der Landeshauptstadt Potsdam, Seite 4.
2. Die Festsetzungen zur baulichen Anlagen und zur Traufhöhe beziehen sich auf die Bezugsfläche Normalhöhennull (NNH) im System des Deutschen Hauptnetzes 2016 (DHHN 2016).
3. Vor Durchführung von Höhengabnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtliche Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vogel, Fledermaus) 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 Bauteilen, Herstellung von Ersatzquartieren).
4. Die Errichtung von Neubauten im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig, da das Plangebiet im Denkmalbereich "Stadt Kern Potsdam" liegt. Die Errichtung von Neubauten in der Anna-Flügge-Straße (mit Eckgebäude Erika-Wolf-Straße) ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig, da sie den Umgebungsschutz der Nikolaikirche betrifft. Die Errichtung von Neubauten in der Friedrich-Ebert-Straße ist denkmalrechtlich genehmigungspflichtig, da sie den Umgebungsschutz der Denkmale Friedrich-Ebert-Straße Nr. 117 - Nr. 122 betrifft.

1. KATASTERVERMERK
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ... 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 Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
Potsdam, den ...
Bereich Vermessung, Geodateninfrastruktur
2. AUSFERTIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Bedrage und der Nachbargemeinden geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung 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 ... mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ... identisch ist.
Potsdam, den ...
Oberbürgermeister
3. 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. ... ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Anfechtungs- 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 ...
Oberbürgermeister

Teil A Planzeichnung
Detailed site plan showing building footprints, setbacks, and street names like Friedrich-Ebert-Straße and Erika-Wolf-Straße. Includes a scale of 1:500.

Teil A: Nebenzeichnung 1
Detailed site plan showing building footprints, setbacks, and street names like Friedrich-Ebert-Straße and Erika-Wolf-Straße. Includes a scale of 1:1000.

Teil A: Nebenzeichnung 2
Detailed site plan showing building footprints, setbacks, and street names like Friedrich-Ebert-Straße and Erika-Wolf-Straße. Includes a scale of 1:1000.

Table with 4 columns: Gebietsteil, Fassadenseite, Zu Grunde zu jeder Immissionsort (siehe Nebenzeichnung 2), Außenlärmpegel (La) nach DIN 4109-2: 2018-01. It lists noise level data for various building facades.

- 7. Darstellungen der Kartengrundlage
Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Flurgrenze und -nummern
vorhandenes Gebäude
vorhandener Baum
Gemarkung: Potsdam; Flur: 6\_25
Lagesystem: ETRS89
Höhensystem: DHHN2016
8. Hinweise
Geltungsbereich Verkehr Potsdam Mitte (planfestgestellt, 26.07.2007)
Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne

Rechtsgrundlagen
• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
• Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785).
• Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planliniens (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1037).
• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
• Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./fB, [Nr. 39]).
• Gesetz über den Schutz über die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) in der Fassung vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215).

Stand: 22. Januar 2021
Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadterneuerung

Landeshauptstadt Potsdam
Potsdam

Bebauungsplan SAN-P 19
"Friedrich-Ebert-Straße/Am Kanal"

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 14 Abs. 21a BauNVO)
MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 14 Abs. 21a BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
V Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
TH Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über der jeweils festgesetzten Bezugshöhe (BH) (§ 19 BauNVO)
GRZ Zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
FH Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über der jeweils festgesetzten Bezugshöhe (BH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
A-S Linie zur Abgrenzung verschiedener Trauf- und Firsthöhen
BH Buchstaben zur Abgrenzung von Teilflächen
a, b Buchstaben zur Kennzeichnung von Abschnitten als Regelungsgegenstand textlicher Festsetzungen
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Fuß/Rad (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Zweckbestimmung: Fuß- und Fahrradverkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
5. 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 BauGB)
6. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Durchgang / Durchfahrt im Erdgeschoss
Abgrenzung unterschiedlicher Baugebietsteile (§ 1 Abs. 4 BauNVO; § 16 Abs. 5 BauNVO)
Abgrenzung unterschiedlicher Grundflächenzahlen
Abgrenzung von Gebäuden zur Festsetzung der Mindestanteile für Wohnen (Nebenzeichnung 1)
Immissionsort (Nebenzeichnung 2)
7. Darstellungen der Kartengrundlage
Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (NNH)
Flurgrenze und -nummern
vorhandenes Gebäude
vorhandener Baum
Gemarkung: Potsdam; Flur: 6\_25
Lagesystem: ETRS89
Höhensystem: DHHN2016
8. Hinweise
Geltungsbereich Verkehr Potsdam Mitte (planfestgestellt, 26.07.2007)
Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne

Übersichtskarte
Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB <2017>
Basierend auf Grundlage des Liegenschaftskatasters - Dieser Auszug ist kein amtlicher Nachweis.

Redaktionelle Änderungen nach Satzungsbeschluss, vor Ausfertigung:
- Teil A Planzeichnung: Ergänzung der Flurbearbeitung Flur 6 und Flur 25; Ergänzung der Flurgrenze; Aktualisierung der Flurstücksnummern (bisher: 08.04.2020 jetzt: 12.08.2020); Herausnahme doppelter Straßennamen (Friedrich-Ebert-Straße, Erika-Wolf-Straße, Anna-Flügge-Straße); Ergänzung der Informationen zur Kartengrundlage
- Teil A, Nebenzeichnung 1, 2: Ergänzung der Flurgrenze; Aktualisierung der Flurstücksnummern (bisher: 08.04.2020, jetzt: 12.08.2020), Einfügen Nordpfeile, Ergänzung der Informationen zur Kartengrundlage
- Darstellungen der Kartengrundlage: Ergänzung der Signatur für Flurgrenze und Änderung der Signatur für Gebäudebestand; Ergänzung der Informationen zu Gemarkung, Flur, Lage- und Höhenystem
- Veränderte Spaltenbreiten und Zeilenumbrüche zu den Spalten mit Präambel, textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen, textlichen Hinweisen und Verfahrensmerkmalen aus Platzgründen
- Katastervermerk: Ergänzung des Ortes und des Herstellers der Plangrundlage

Verfahrensvermerke
1. KATASTERVERMERK
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ... 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 Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
Potsdam, den ...
Bereich Vermessung, Geodateninfrastruktur
2. AUSFERTIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Bedrage und der Nachbargemeinden geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung 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 ... mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ... identisch ist.
Potsdam, den ...
Oberbürgermeister
3. 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. ... ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Anfechtungs- 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 ...
Oberbürgermeister

Teil A Planzeichnung
Detailed site plan showing building footprints, setbacks, and street names like Friedrich-Ebert-Straße and Erika-Wolf-Straße. Includes a scale of 1:500.

Teil A: Nebenzeichnung 1
Detailed site plan showing building footprints, setbacks, and street names like Friedrich-Ebert-Straße and Erika-Wolf-Straße. Includes a scale of 1:1000.

Teil A: Nebenzeichnung 2
Detailed site plan showing building footprints, setbacks, and street names like Friedrich-Ebert-Straße and Erika-Wolf-Straße. Includes a scale of 1:1000.

Table with 4 columns: Gebietsteil, Fassadenseite, Zu Grunde zu jeder Immissionsort (siehe Nebenzeichnung 2), Außenlärmpegel (La) nach DIN 4109-2: 2018-01. It lists noise level data for various building facades.

- 7. Darstellungen der Kartengrundlage
Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Flurgrenze und -nummern
vorhandenes Gebäude
vorhandener Baum
Gemarkung: Potsdam; Flur: 6\_25
Lagesystem: ETRS89
Höhensystem: DHHN2016
8. Hinweise
Geltungsbereich Verkehr Potsdam Mitte (planfestgestellt, 26.07.2007)
Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne

Rechtsgrundlagen
• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
• Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785).
• Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planliniens (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1037).
• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
• Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./fB, [Nr. 39]).
• Gesetz über den Schutz über die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) in der Fassung vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215).

Stand: 22. Januar 2021
Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadterneuerung

Landeshauptstadt Potsdam
Potsdam

Bebauungsplan SAN-P 19
"Friedrich-Ebert-Straße/Am Kanal"

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 14 Abs. 21a BauNVO)
MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 14 Abs. 21a BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
V Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
TH Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über der jeweils festgesetzten Bezugshöhe (BH) (§ 19 BauNVO)
GRZ Zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
FH Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über der jeweils festgesetzten Bezugshöhe (BH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
A-S Linie zur Abgrenzung verschiedener Trauf- und Firsthöhen
BH Buchstaben zur Abgrenzung von Teilflächen
a, b Buchstaben zur Kennzeichnung von Abschnitten als Regelungsgegenstand textlicher Festsetzungen
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Fuß/Rad (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Zweckbestimmung: Fuß- und Fahrradverkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
5. 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 BauGB)
6. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Durchgang / Durchfahrt im Erdgeschoss
Abgrenzung unterschiedlicher Baugebietsteile (§ 1 Abs. 4 BauNVO; § 16 Abs. 5 BauNVO)
Abgrenzung unterschiedlicher Grundflächenzahlen
Abgrenzung von Gebäuden zur Festsetzung der Mindestanteile für Wohnen (Nebenzeichnung 1)
Immissionsort (Nebenzeichnung 2)
7. Darstellungen der Kartengrundlage
Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (NNH)
Flurgrenze und -nummern
vorhandenes Gebäude
vorhandener Baum
Gemarkung: Potsdam; Flur: 6\_25
Lagesystem: ETRS89
Höhensystem: DHHN2016
8. Hinweise
Geltungsbereich Verkehr Potsdam Mitte (planfestgestellt, 26.07.2007)
Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne

Übersichtskarte
Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB <2017>
Basierend auf Grundlage des Liegenschaftskatasters - Dieser Auszug ist kein amtlicher Nachweis.

Redaktionelle Änderungen nach Satzungsbeschluss, vor Ausfertigung:
- Teil A Planzeichnung: Ergänzung der Flurbearbeitung Flur 6 und Flur 25; Ergänzung der Flurgrenze; Aktualisierung der Flurstücksnummern (bisher: 08.04.2020 jetzt: 12.08.2020); Herausnahme doppelter Straßennamen (Friedrich-Ebert-Straße, Erika-Wolf-Straße, Anna-Flügge-Straße); Ergänzung der Informationen zur Kartengrundlage
- Teil A, Nebenzeichnung 1, 2: Ergänzung der Flurgrenze; Aktualisierung der Flurstücksnummern (bisher: 08.04.2020, jetzt: 12.08.2020), Einfügen Nordpfeile, Ergänzung der Informationen zur Kartengrundlage
- Darstellungen der Kartengrundlage: Ergänzung der Signatur für Flurgrenze und Änderung der Signatur für Gebäudebestand; Ergänzung der Informationen zu Gemarkung, Flur, Lage- und Höhenystem
- Veränderte Spaltenbreiten und Zeilenumbrüche zu den Spalten mit Präambel, textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen, textlichen Hinweisen und Verfahrensmerkmalen aus Platzgründen
- Katastervermerk: Ergänzung des Ortes und des Herstellers der Plangrundlage

Verfahrensvermerke
1. KATASTERVERMERK
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ... 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 Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
Potsdam, den ...
Bereich Vermessung, Geodateninfrastruktur
2. AUSFERTIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Bedrage und der Nachbargemeinden geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung 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 ... mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ... identisch ist.
Potsdam, den ...
Oberbürgermeister
3. 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. ... ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Anfechtungs- 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 ...
Oberbürgermeister

Teil A Planzeichnung
Detailed site plan showing building footprints, setbacks, and street names like Friedrich-Ebert-Straße and Erika-Wolf-Straße. Includes a scale of 1:500.

Teil A: Nebenzeichnung 1
Detailed site plan showing building footprints, setbacks, and street names like Friedrich-Ebert-Straße and Erika-Wolf-Straße. Includes a scale of 1:1000.

Teil A: Nebenzeichnung 2
Detailed site plan showing building footprints, setbacks, and street names like Friedrich-Ebert-Straße and Erika-Wolf-Straße. Includes a scale of 1:1000.

Table with 4 columns: Gebietsteil, Fassadenseite, Zu Grunde zu jeder Immissionsort (siehe Nebenzeichnung 2), Außenlärmpegel (La) nach DIN 4109-2: 2018-01. It lists noise level data for various building facades.

- 7. Darstellungen der Kartengrundlage
Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Flurgrenze und -nummern
vorhandenes Gebäude
vorhandener Baum
Gemarkung: Potsdam; Flur: 6\_25
Lagesystem: ETRS89
Höhensystem: DHHN2016
8. Hinweise
Geltungsbereich Verkehr Potsdam Mitte (planfestgestellt, 26.07.2007)
Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne

Rechtsgrundlagen
• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
• Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785).
• Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planliniens (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1037).
• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
• Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./fB, [Nr. 39]).
• Gesetz über den Schutz über die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) in der Fassung vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215).

Stand: 22. Januar 2021
Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadterneuerung

Landeshauptstadt Potsdam
P