

## Textliche Festsetzungen

Die Zwischenüberschriften (kursiv) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

### 1. Art der baulichen Nutzung

- (1.1) *Ausschluss störender Betriebe*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

- (1.2) *Zulassungsfähigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet können Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- (2.1) *Bestimmung der zulässigen Grundfläche*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)

Soweit keine Grundfläche festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.  
Südwestlich an die Villa Schöningen angrenzend ist zusätzlich eine 200 m<sup>2</sup> große Terrasse für gastronomische Nutzung zulässig.

- (2.2) *Mögliche Überschreitungen der zulässigen Grundfläche*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Terrassen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um insgesamt bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.

### 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Stellplatzflächen

- (3.1) *Ausschluss bzw. Begrenzung von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen sind nur auf der festgesetzten Fläche für Garagen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können offene Stellplätze auf der festgesetzten Fläche für Garagen zugelassen werden, soweit sie ausschließlich der Wohnnutzung dienen.  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden.

### 4. Grünfestsetzungen

- (4.1) *Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Bei Abgang von Bäumen, für die der Plan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

- (4.2) *Begrünung von Garagen, Stellplatzflächen und Standflächen für Müllbehälter*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Garagen und oberirdische Stellplatzanlagen sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen blickdicht einzugrünen. Gleiches gilt für Standflächen für Müllbehälter.  
Anstelle von mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch mit einem gleich hohen, mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankengerüst erfolgen.

- (4.3) *Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 1 BauGB)

Die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig, z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder einem Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

- (4.4) *Tiefgaragenbegrünung*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Vollständig unterirdische Stellplatzanlagen (Tiefgaragen) und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden sind mit einer Erdschicht von mindestens 30 cm zu überdecken und zu bepflanzen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Wintergärten, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Wege überdeckt werden.

### 5. Gestaltungsregelungen / örtliche Bauvorschriften

- (5.1) *Gliederung der Höhe der Baukörper und der Dachlandschaft*  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung „G“ ist die Bebauung in ihrer Höhe in der Art zu staffeln, dass auf zwei Drittel der Grundfläche eine Höhe von 44,2 m über NHN und auf einem Drittel der Grundfläche eine Höhe von 41,2 m über NHN nicht überschritten wird.

### 6. Immissionsschutz

- (6.1) *Lärmschutzmaßnahmen*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei Wohnnutzungen in der Villa Schöningen müssen die Außenbauteile der nordöstlichen, der südöstlichen und der südwestlichen Außenwand einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R<sub>w</sub>, res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB aufweisen. Gleiches gilt für die Außenwände von Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, von Unterrichtsräumen in Schulungseinrichtungen und von Räumen vergleichbar störempfindlicher Nutzungen.

In der Villa Schöningen müssen Wohnungen mindestens einen Aufenthaltsraum aufweisen, der über eine nach Nordwesten ausgerichtete Fensteröffnung verfügt und der nicht Küche ist. Im übrigen allgemeinen Wohngebiet müssen Wohnungen mindestens einen Aufenthaltsraum aufweisen, der über eine nach Nordosten, Nordwesten oder Südwesten ausgerichtete Fensteröffnung verfügt und der nicht Küche ist.

Bei Wohnungen mit mehr als vier Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume und bei Beherbergungsbetrieben müssen alle Schlafräume Fensteröffnungen zu den oben genannten Gebäudeseiten aufweisen.

Sodern die vorgenannten Bedingungen nicht erfüllt werden können, müssen in den betreffenden Wohnungen Räume in der oben beschriebenen Mindestanzahl bzw. in Beherbergungsbetrieben alle Schlafräume mit schalldämmten mechanischen Lüftungsanlagen ausgestattet sein.

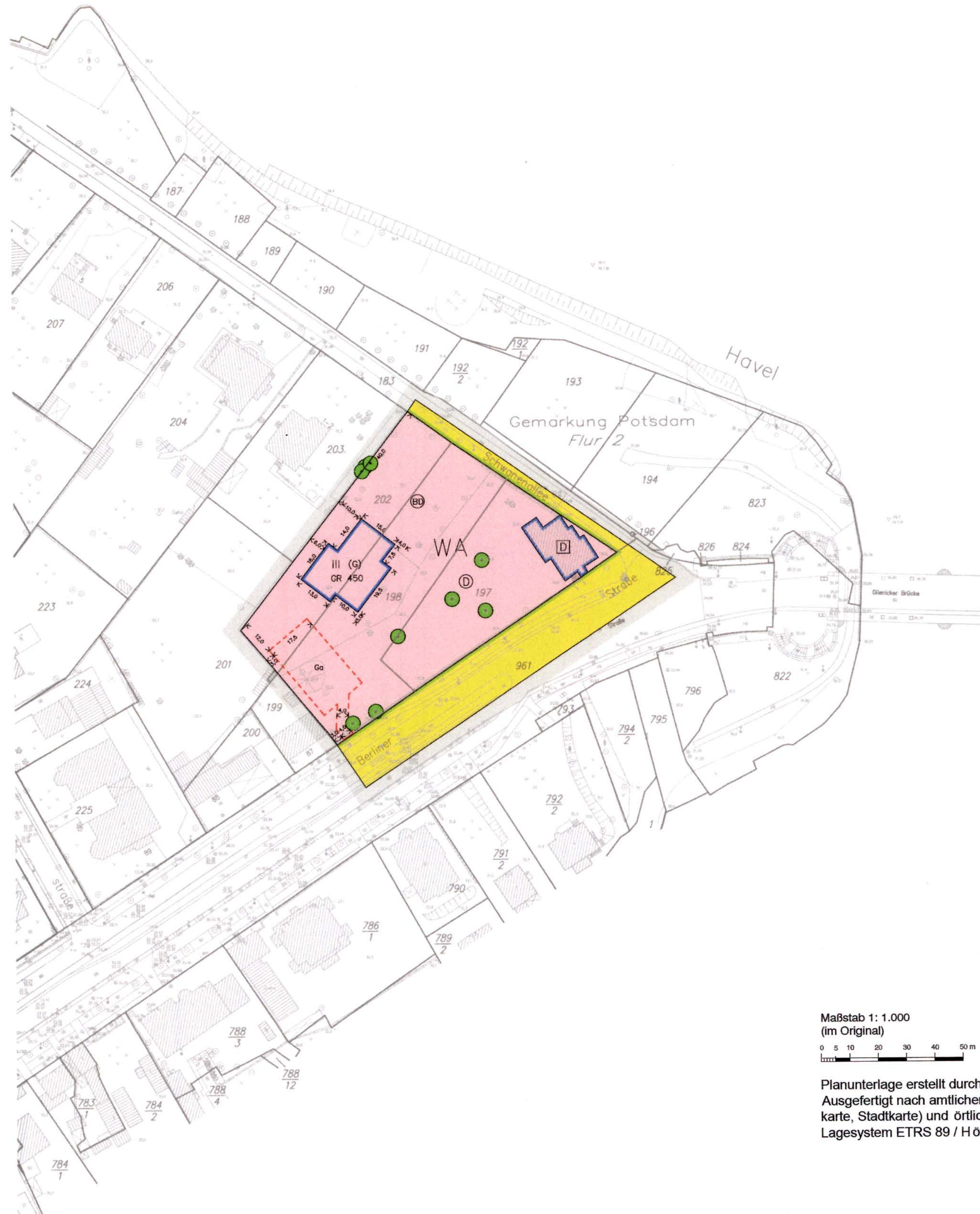
### Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt in den Geltungsbereichen der „Erhaltungssatzung Berliner Vorstadt“, der „Gestaltungssatzung Berliner Vorstadt“ sowie der „Denkmalbereichssatzung Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“.

Für die Flurstücke 198 und 202 aus Flur 2 der Gemarkung Potsdam besteht Bodendenkmal-schutz gemäß Brandenburgischem Denkmalschutzgesetz.

### Hinweis

Die Allee in der Berliner Straße ist eine geschützte Allee gemäß § 31 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes.



### Planunterlage

- Vorhandene Bebauung
- Straße mit Bord
- Sonstige Abgrenzung
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Laubbaum
- Nadelbaum
- Grünland
- Gebäuschfläche

Maßstab 1: 1.000  
(im Original)  
0 5 10 20 30 40 50 m

Planunterlage erstellt durch ÖbVI Dipl.-Ing. T.Glaubitz  
Ausgefertigt nach amtlichen Unterlagen (amtliche Liegenschaftskarte, Stadtkarte) und örtlicher Vermessung (Stand 19.03.2004)  
Lagesystem ETRS 89 / Höhensystem DHHN 92

## Bebauungsplan Nr. 35-3 "Schwanenallee / Berliner Straße"

### Planzeichenerklärung

#### Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung  
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
i.V.m. textl. Festsetzungen 1.1 - 1.2

#### Maß der baulichen Nutzung und Gestaltungsbindungen

- Grundfläche in Quadratmetern (§ 19 BauNVO)  
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)  
 Gestaltungsbindung zur Höhenstaffelung der Bebauung gemäß textl. Festsetzung 5.1

#### Überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Garagen

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 Umgrenzung von Flächen für Garagen und deren Anbindung an Straßenverkehrsflächen

#### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

#### Naturschutz und Landschaftspflege

- Erhaltungsbindung für Einzelbäume

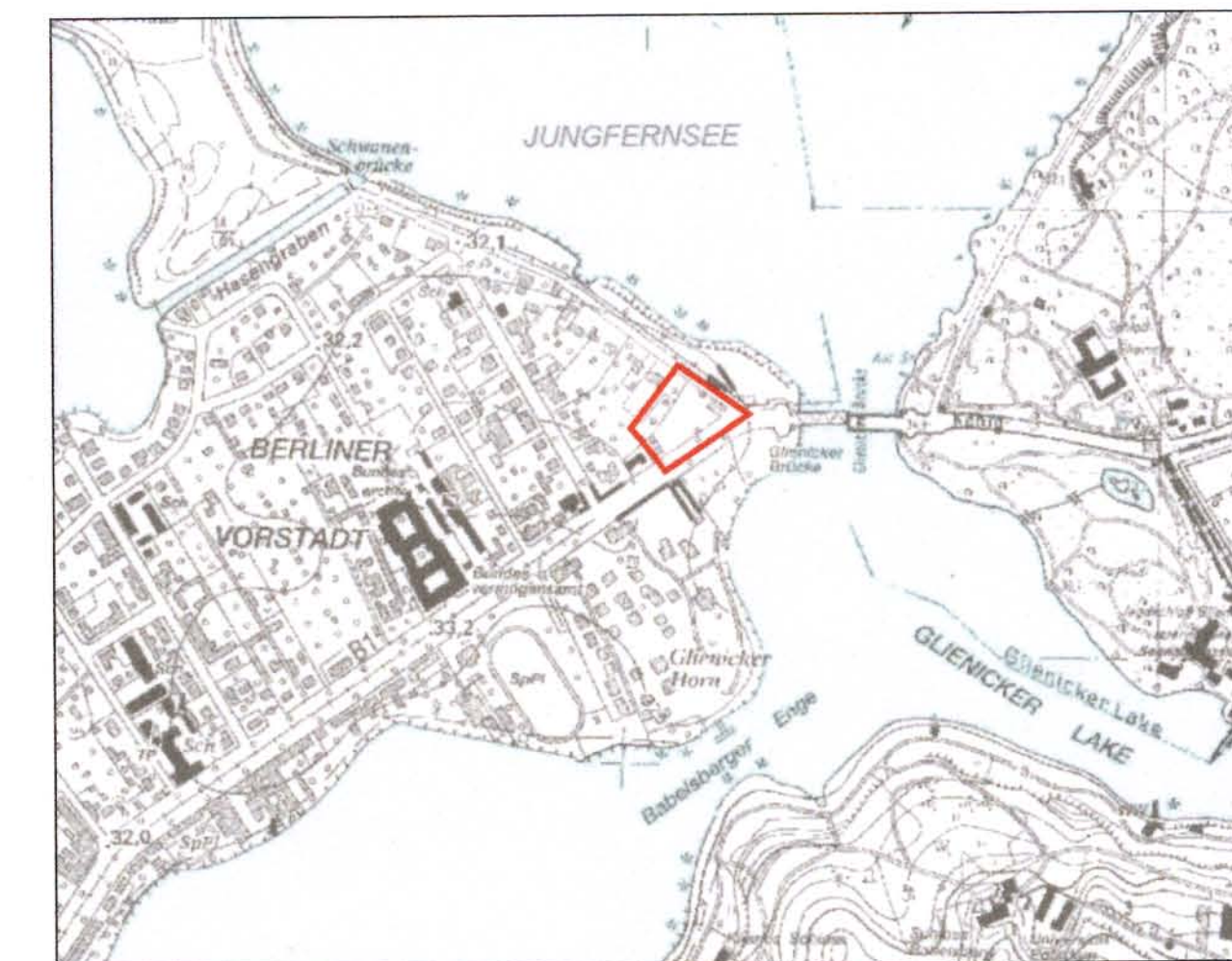
#### Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

#### Nachrichtliche Übernahmen

- Baudenkmal  
 Gartendenkmal  
 Bodendenkmal

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 zugrunde.



Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 35-3

Maßstab 1:10.000

### Verfahrensvermerke

#### 1. Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 19.03.2004 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Neuenhagen, den 22.09.2008

Hersteller der Planunterlage  
DIPLOM-ING. THOMAS GLAUBITZ  
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

#### 2. Ausfertigung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 10.09.08 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 hiemit ausgefertigt.

Potsdam, den 29.9.08

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 25.09.2008 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 161/2008... ortsüblich 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 30.9.08

Oberbürgermeister

Stand: 27. Mai 2008