

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.3 Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten sowie Einkaufszentren, großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe i. S. des § 11 Abs. (3) BauNVO unzulässig.
- 1.4 Im Kerngebiet sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig.
- 1.5 Im Kerngebiet sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.6 Im Kerngebiet sind oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig, höchstens jedoch bis zu einem Anteil von 30% Geschossfläche für Wohnungen der im Baugebiet insgesamt zulässigen Geschossfläche.
- 1.7 Im Mischgebiet 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
- 1.8 Im Mischgebiet 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Schmuck- und Gestaltungselemente zulässig.

### 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Für die Außenwände der Gebäude im Mischgebiet 2 kann ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie / Baugrenze zugelassen werden, wenn damit der Bau der Außenwände auf den historischen Fundamenten möglich ist.
- 2.2 In der Fläche zwischen den Punkten S-T-X-Y-S sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
- 2.3 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Punkten O-P-Q-R-O und S-T-U-V-W-X-Y-S sind oberirdische bauliche Nebenanlagen unzulässig.

### 3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

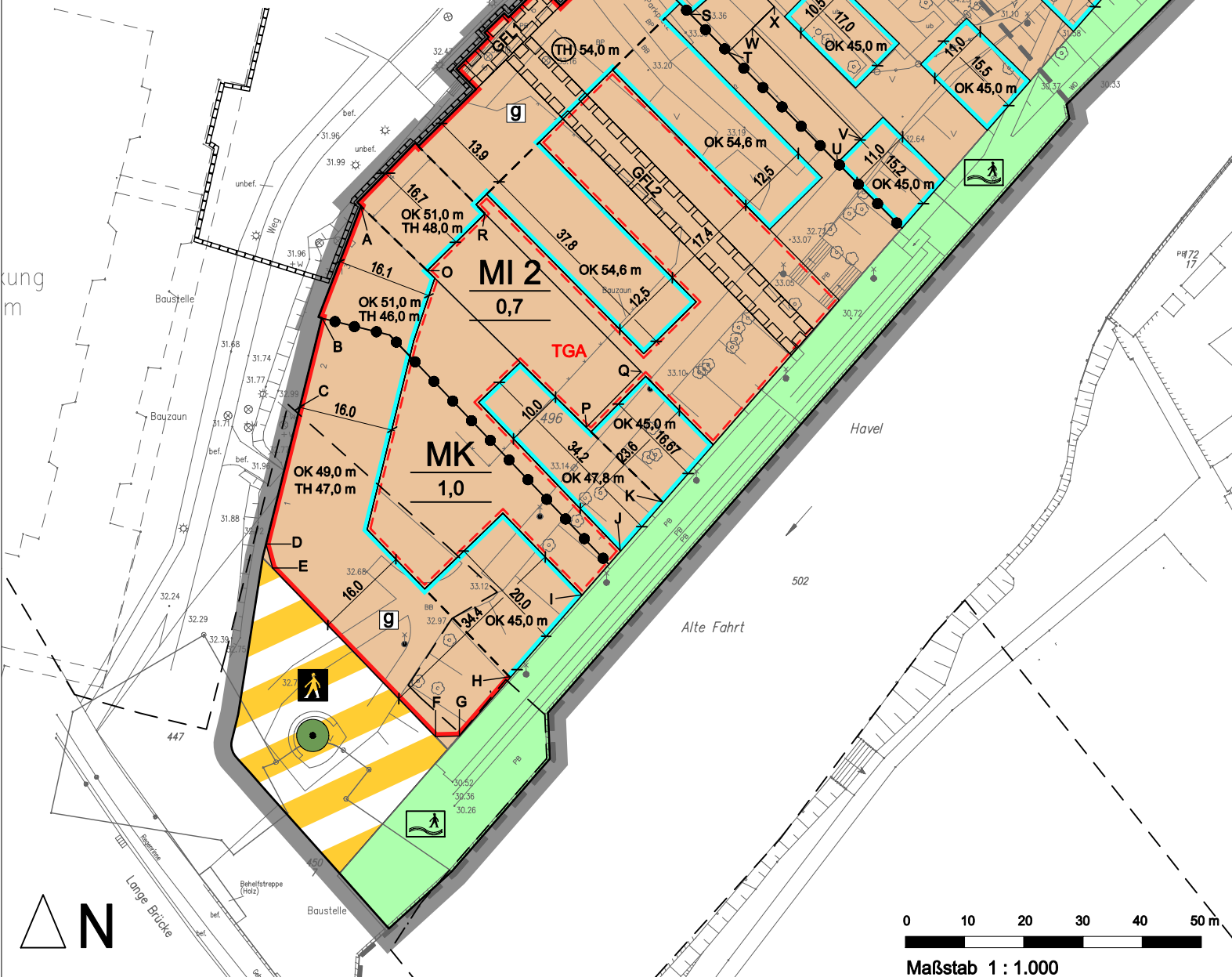
- 3.1 In den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen GFL 1 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in der Ebene des Erdgeschosses und ein Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.
- 3.2 In der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche GFL 2 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

### 4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Entlang der Baulinien und Baugrenzen zwischen den Punkten A-B-C, H-I und J-K müssen an den diesen Linien zugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 35 dB, von Büroräumen von mindestens 30 dB aufweisen.
- 4.2 Entlang der Baulinien zwischen den Punkten C-D-E-F-G-H müssen an den diesen Linien zugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 40 dB, von Büroräumen von mindestens 35 dB aufweisen.
- 4.3 Entlang der Baulinien zwischen den Punkten C-D-E-F-G-H-I muss ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Baulinie abgewandt sein. Alternativ ist der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen in den der vorgenannten Baulinie zugewandten Aufenthaltsräumen vorzusehen.

## Hinweise

1. Das Plangebiet liegt größtenteils im Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte". Die Sanierungsatzung gemäß § 142 BauGB wurde bekannt gemacht im Amtsblatt 12/99 der Landeshauptstadt Potsdam, Seite 4.
2. Das Plangebiet liegt innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals "Schloss Neuzeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Altstadt Neuzeit" (Potsdam Nr. 2141). Alle Veränderungen an Bodendenkmälern bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG.
3. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur Traufhöhe beziehen sich auf die Bezugsfläche Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92).
4. Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege, Haus 1, Zimmer 238-240, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam während der Dienststunden eingesehen werden.
5. Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).



# Bebauungsplan Nr. SAN-P 13 "Havelufer / Alte Fahrt"

## Planzeichenerklärung

### Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

- MI** Mischgebiet (MI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)
- MK** Kerngebiet (MK) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung

- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- OK** Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- TH** Traufhöhe baulicher Anlagen als zwingendes Maß in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- TH** Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- TH** Traufhöhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

#### Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

- g** Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

#### Verkehrsfächen

- Straßerverkehrsfäche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### Grünflächen und Erhaltung von Bäumen

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Uferpromenade (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

#### Sonstige Planzeichen

- GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- TGA** Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhe (§ 16 Abs. 5 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### Hinweise

- Grenze des Sanierungsgebietes "Potsdamer Mitte"
- Grenze des Plangebietes gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 26.07.2007
- Grenze des Denkmals Alter Markt im Umfeld des Plangebietes
- D** Eingetragenes Denkmal im Umfeld des Plangebietes

## Verfahrensvermerke

1. **Katastervermerk**  
Die verwendete Planunterlage 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 einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

(Ort), den .....

Hersteller der Planunterlage

2. **Ausfertigung**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ..... 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 ist hiermit ausgefertigt.

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. .../..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erförschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

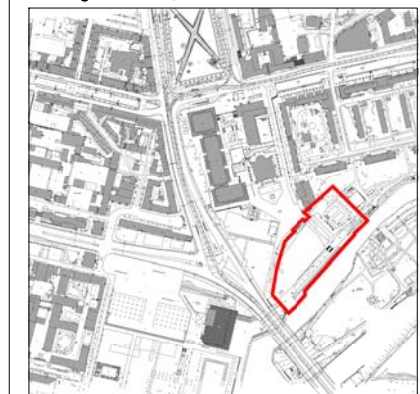
Potsdam, den .....

Oberbürgermeister

## Bebauungsplan Nr. SAN-P 13

### "Havelufer / Alte Fahrt"

Satzungsbeschluss, 15.02.2012



Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung  
und Stadterneuerung  
Bereich Stadterneuerung  
Hegelallee 6-10  
14467 Potsdam  
www.potsdam.de

Übersichtsplan