Textliche Festsetzungen

Die Zwischenüberschriften (kursiv) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

1. Art der baulichen Nutzung

(1.1) *Ausschluss von Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe unzulässig.

(1.2) *Ausnahmsweise 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.

(1.3) *WA 1 mit Wohnen in allen Obergeschossen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6, 7 und 8 BauNVO)
In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 sind Tankstellen unzulässig. In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 können oberhalb des 1. Vollgeschosses die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen sowie Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(1.4) *WA 2 mit höherem Nichtwohnanteil*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6, 7 und 8 BauNVO)
In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 sind Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig.
In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 können oberhalb des 2. Vollgeschosses die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen sowie Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(1.5) *Reines Wohngebiet mit Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 6 BauGB)
Im reinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zugelassen werden.
In dem Teil des reinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WR 1 sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

(1.6) *Sondergebiet Verwaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)*
Das Sondergebiet Verwaltung dient vorwiegend der Unterbringung von zentralen Verwaltungseinrichtungen. Zulässig sind:
- Verwaltungsgebäude,
- Schulungseinrichtungen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

Ausnahmsweise können sonstige Wohnungen 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 Grundflächenzahl festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

(2.2) *Mögliche Überschreitungen der zulässigen Grundfläche*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundfläche bzw. die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Flächen von Terrassen und auskragenden Gebäudeteilen wie Erkern und Balkonen um bis zu 10 vom Hundert überschritten werden.
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche kann ausnahmsweise ein Überschreiten der festgesetzten Grundfläche bzw. der festgesetzte Grundflächenzahl durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, um bis zu 100 vom Hundert zugelassen werden.

3. Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(3.1) *Abweichende Bauweise: Längenbeschränkung für Gebäude*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
Auf den Baugrundstücken, für die der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise „a" oder „b" festsetzt, gelten folgende Bindungen:
- Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- Bei der abweichenden Bauweise „a" darf die Länge der Gebäude 16,0 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelänge um bis zu 5,0 m zugelassen werden, wenn die Außenwände der betreffenden Gebäudeseite um mindestens 3,0 m gegeneinander versetzt sind.
- Bei der abweichenden Bauweise „b" darf die Länge der Gebäude 14,0 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelänge um bis zu 2,0 m zugelassen werden, wenn die Gebäudelänge an den Schmalseiten 12,0 m nicht überschreitet.

(3.2) *Oberirdisches Überschreiten von Baugrenzen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Balkone ist bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile
a) 40 vom Hundert der Länge der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet und
b) ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 5,0 m zugelassen werden, sofern die in Satz 1 dieser Festsetzung aufgeführten Bindungen eingehalten werden.

(3.3) *Unterirdisches Überschreiten von Baugrenzen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
Ein Überschreiten der Baugrenzen durch vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegende Tiefgaragen ist bis zu einer Tiefe von 12,0 m zulässig.
Ausnahmsweise können vollständig unterirdische Tiefgaragen außerhalb der gemäß Satz 1 dieser Festsetzung geltenden Begrenzungen für Tiefgaragen zugelassen werden, wenn das jeweilige Grundstück bereits innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bebaut ist.

(3.4) *Ausschluss ebenerdiger Stellplätze, Garagen und sonstiger Nebenanlagen in Vorgärten*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Auf der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradlinige Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

(3.5) *Freihaltung eines Überschutzbereiches von Bebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)*
Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Stellplätze, Garagen, Bootshäuser und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
Bauliche Anlagen gemäß Satz 1 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie zulässigerweise errichtete Anlagen ersetzen sowie deren Grundfläche und Höhe nicht überschreiten.
Mauern, einschließlich Stützmauern, sowie Aufschüttungen mit einer Höhe von jeweils mehr als 50 cm können auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Gleiches gilt für sonstige Einfriedungen, ausgenommen Einfriedungen an den seitlichen Grundstücksgrenzen.

4. Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(4.1) *Sicherung von öffentlichen Durchwegungen (§ 9 Abs. 21 BauGB)*
Die privaten Verkehrsflächen sowie die Flächen A, B, C und D sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(4.2) *Erschließung von Grundstücken durch Wegerechte (§ 9 Abs. 21 BauGB)*
Die Fläche E ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Dauerkleingärten und der Benutzer und Besucher des Flurstücks 300 aus Flur 2 der Gemarkung Potsdam sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Versorgungsträger zu belasten.
Die Fläche F ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Tiolastraße 8, 21, 23, 24, 25 und Schwanenallee 12A sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Versorgungsträger zu belasten.

5. Erhaltungs- und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 25 BauGB)

(5.1) *Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen*
Bei Abgang von Bäumen, für die der Plan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

(5.2) *Baumpflanzungen auf Baugrundstücken*
Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum gemäß Gehölzliste Nr. 2 mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, oder zwei Obstbochstämme mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
Im Überschutzbereich ist zusätzlich je angefangene 200 m² von Bebauung freizuhaltender Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum gemäß Gehölzliste Nr. 1 mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

(5.3) *Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen*
Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Pkw-Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum gemäß Gehölzliste Nr. 2 mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
Die auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume sind nicht bei der Ermittlung der Zahl der gemäß textlicher Festsetzung 5.2 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

(5.4) *Rahmenbegrünung von Stellplatzflächen und von Standflächen für Mülbehälter*
Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit einer 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 Rankgerüsten erfolgen.

(5.5) *Tiefgaragenbegrünung*
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.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 20 BauGB)

(6.1) *Begrenzung der Versiegelung in öffentlichen Grünflächen*
In den öffentlichen Grünflächen sind die Wege und Zufahrten zu mindestens 75 vom Hundert der jeweiligen Gesamtwege- und Zufahrtsfläche in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
Gleiches gilt für Wege auf den mit Gehrechten zu belastenden Flächen A, B und D.

(6.2) *Ausgleichsmaßnahmen für eine Bebauung in Verlängerung der Tiolastraße*
Den Teilflächen des Baugrundstücks Berliner Straße 98–101, die der Bebauungsplan als WA 1 festsetzt, werden zum Ausgleich zugeordnet:
a) die 2.443 m² große öffentliche Parkanlage nordwestlich des Sondergebietes sowie deren Herstellung mit 26 Obstbäumen mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe; Anlage von mindestens 20 % der Fläche als Gehölzfläche und von mindestens 10 % als Stauden- und Bodendeckerflächen sowie maximal 20 % Wegefläche (Rest: Rasenflächen),
b) die Entsiegelung von 735 m² versiegelter Fläche auf von der Stadt Potsdam zur Verfügung gestellten Flächen sowie
c) die Pflanzung von 7 großkronigen Straßenbäumen mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in der Privatstraße in Verlängerung der Tiolastraße, einschließlich dreijähriger Entwicklungspflege.
Anstelle der Pflanzung eines großkronigen Straßenbaumes können auch zwei kleinkronige Straßenbäumen mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, gepflanzt werden.

(6.3) *Ausgleichsmaßnahmen für eine Bebauung nordöstlich der Kleingartenanlage*
Den Teilflächen des Flurstücks 300 aus Flur 2 der Gemarkung Potsdam, die der Bebauungsplan als WR 1 festsetzt, werden zum Ausgleich zugeordnet:
a) die Entsiegelung von 1.230 m² versiegelter Fläche auf von der Stadt Potsdam zur Verfügung gestellten Flächen sowie
b) die Pflanzung von 8 großkronigen Straßenbäumen mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in Straßen der Stadt Potsdam, einschließlich dreijähriger Entwicklungspflege.
Anstelle der Pflanzung eines großkronigen Straßenbaumes können auch zwei kleinkronige Straßenbäumen mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, gepflanzt werden.

7. Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

(7.1) *Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses als Dach- oder Staffelgeschoss*
Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung "D" ist das oberste zulässige Vollgeschoss auszubilden als:
- Dachgeschoss mit einer Dachneigung von mindestens 7 Grad und höchstens 45 Grad sowie einer maximalen Drempelhöhe (Maß von der Oberkante des Dachgeschossfußbodens bis zur Schnittstelle der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut) von 80 cm,
- Staffelgeschoss, dessen Außenwände allseitig um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten.

Die Bindungen für Dachgeschosse im Sinne von Satz 1 gelten nicht für bauliche Änderungen an bestehenden Dachgeschossen mit stärkeren Dachneigungen (z.B. bei Mansarddächern) und größeren Drempelhöhen (z.B. bei Messinggeschossen).
Ausnahmsweise kann für einzelne Außenwände eines Staffelgeschosses im Sinne von Satz 1 auf ein Zurücktreten verzichtet werden, wenn eine andere Außenwand des Staffelgeschosses um ein entsprechend höheres Maß zurückversetzt ist und die Geschossfläche des Staffelgeschosses zwei Drittel der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreitet. Ferner kann für untergeordnete Bauteile wie Treppenräume oder Aufzugsschächte auf ein Zurücktreten verzichtet werden; gleiches gilt für Grenzwände.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(8.1) *Lärmschutzmaßnahmen entlang der Berliner Straße*
Auf den Bauflächen, die einen Abstand von unter 25 m zur Straßenbegrenzungslinie der Berliner Straße aufweisen, müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, von Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten und von Unterrichtsräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (Rw,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB aufweisen.
Ausnahmsweise kann eine Minderung um bis zu 5 dB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel als 66 dB(A) nachgewiesen wird.
Es können auch andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung getroffen werden.
Bei Wohnungen mit Fenstern zur Berliner Straße sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten. Die Schalldämmanforderungen gemäß Satz 1 müssen auch bei Aufrechterhaltung eines erforderlichen Mindestluftwechsels eingehalten werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.
Von der Berliner Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 135 Grad beträgt.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6)
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich der städtebaulichen „Erhaltungssatzung Berliner Vorstadt", im Geltungsbereich der „Gestaltungssatzung Berliner Vorstadt" sowie im Geltungsbereich der „Denkmalbereichssatzung Berliner Vorstadt".

Hinweis
Die Alleen in der Berliner Straße, in der Menzelstraße, in der Rembrandtstraße, in der Saarstraße, in der Dürerstraße und in der Böcklinstraße sind geschützte Alleen gemäß § 31 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes.

Gehölzliste Nr. 1
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Amelanchier spicata - Ährige Felsenbirne
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus avellana - Haselnuss
Fraxinus excelsior - Esche
Pinus sylvestris - Waldkiefer
Populus nigra "Italica" - Säulenpappel
Populus tremula - Zitterpappel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silberweide
Salix aurita - Öhrchenweide
Salix cineria - Grauweide
Salix purpurea - Purpurweide
Salix viminalis - Korbweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sorbus aucupana - Eberesche
Ulmus laevis - Flatterulme

Gehölzliste Nr. 2
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Aesculus hippocastanum - Rosskastanie
Amelanchier laevis - Felsenbirne
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Weiß-/Rotdorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Malus spec. - Apfel
Pinus sylvestris - Waldkiefer
Populus nigra "Italica" - Säulenpappel
Populus tremula - Zitterpappel
Prunus spec. - Kirsche/Pflaume
Prunus spinosa - Schlehe
Pyrus spec. - Birne
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silberweide
Salix purpurea - Purpurweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sorbus aucupana - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus laevis - Flatterulme

Verfahrensvermerke

1. Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 19. März 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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den .....

Katasteramt vom ÖbVI Dipl.-Ing. Glaubitz
(rechts unten)

Fachbereich Kataster und Vermessung

2. Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 4. Mai 1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Berliner Vorstadt" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20. Mai 1994 im Amtsblatt Nr. 5/1994 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den 22.05.06

Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

3. Beschluss zur Teilung des Geltungsbereichs und zur öffentlichen Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 5. November 1997 die Teilung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Berliner Vorstadt" in die Bebauungspläne Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt" und Nr. 35-2 „Südliche Berliner Vorstadt" sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 20. November 1997 im Amtsblatt Nr. 11/1997 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 35-1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 5. Januar 1999 bis einschließlich 6. Februar 1999 stattgefunden.

Potsdam, den 22.05.06

Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

4. Beschluss zur Teilung des Geltungsbereichs und zur erneuten öffentlichen Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 2. November 2005 die Teilung des Bebauungsplanes Nr. 35-1 „Südliche Berliner Vorstadt" in die Bebauungspläne Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt" und Nr. 35-3 „Schwanenallee / Berliner Straße" sowie die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt" gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 1. Dezember 2005 im Amtsblatt Nr. 14/2005 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 35-1 gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 9. Dezember 2005 bis einschließlich 13. Januar 2006 stattgefunden.

Potsdam, den 22.05.06

Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

5. Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.05.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Potsdam, den 30.05.06

Oberbürgermeister

6. Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den 30.05.06

Oberbürgermeister

7. 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 31.05.06 im Amtsblatt Nr. 7/06 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der 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, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 30.6.06

Oberbürgermeister

THOMAS GLAUBITZ ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

Thomas Glaubitz

Potsdam, den 22.05.2006

DIPL.-ING. THOMAS GLAUBITZ
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

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

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WR — Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzung 1.5
WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzungen 1.1 bis 1.4
SO — Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, Zweckbestimmung Verwaltung gemäß textl. Festsetzung 1.6

Flächen für den Gemeinbedarf

Schule — Seniorenheim

Maß der baulichen Nutzung und Gestaltungsbindungen

GR 350 — Grundfläche in m² (§ 19 BauNVO)
GRZ 0,6 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
GFZ 0,8 — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
(D) — Gestaltungsbindungen für das oberste zulässige Vollgeschoss gemäß textl. Festsetzung 7.1

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

a / b — Abweichende Bauweise gemäß textl. Festsetzung 3.1
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Flächen, die gemäß textl. Festsetzung 3.5 von Bebauung freizuhalten sind
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Privatstraße
mit einem Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht gemäß textl. Festsetzung 4.2 zu belastende Fläche

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
Öffentliche Parkanlage
Private Dauerkleingärten
Öffentlicher Kinderspielplatz

Naturschutz und Landschaftspflege

Erhaltungsbindung für Einzelbäume

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Nachrichtliche Übernahmen

(D) — Baudenkmal
(B) — 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.

Planunterlage

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

Landeshauptstadt Potsdam
Bebauungsplan Nr. 35-1
"Nördliche Berliner Vorstadt"
Fassung zum Satzungsbeschluss

Maßstab 1 : 1.000 — Bearbeitung: Spath + Nagel — Stand: 15.02.2006