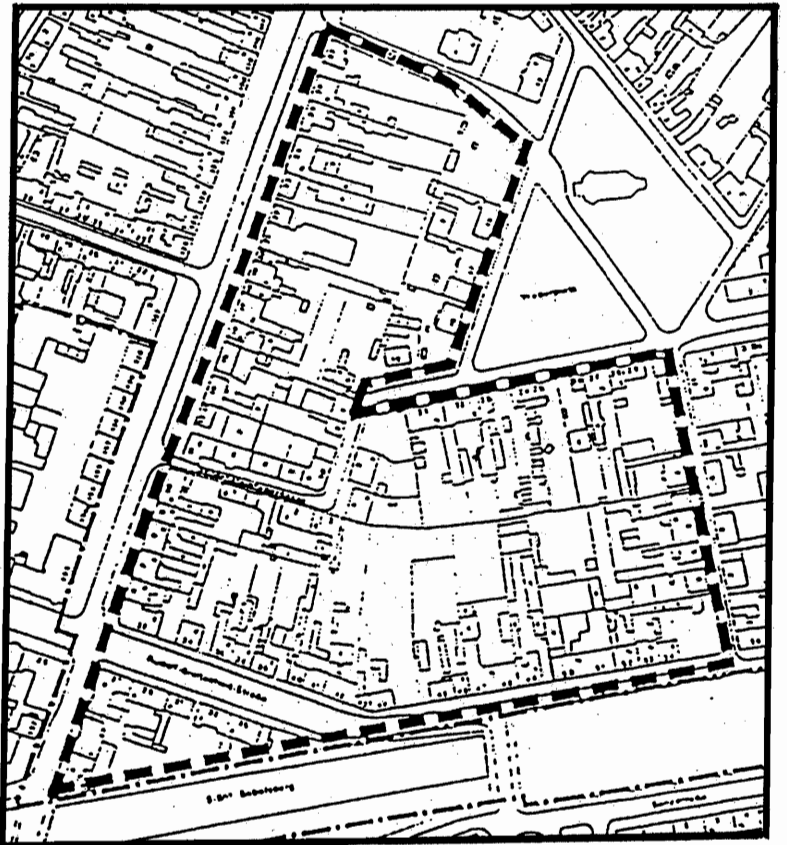
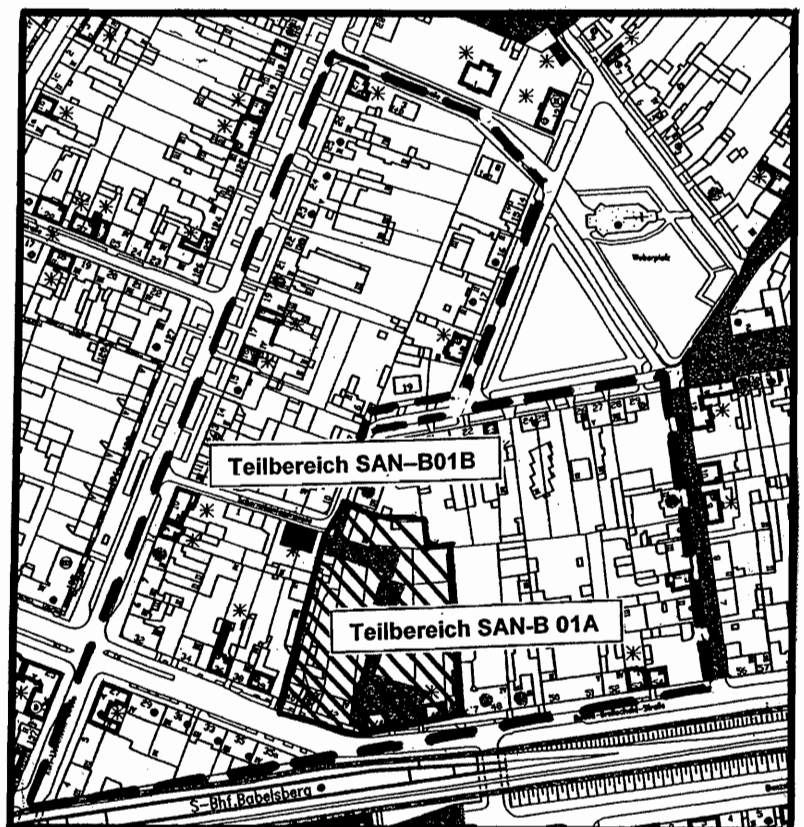
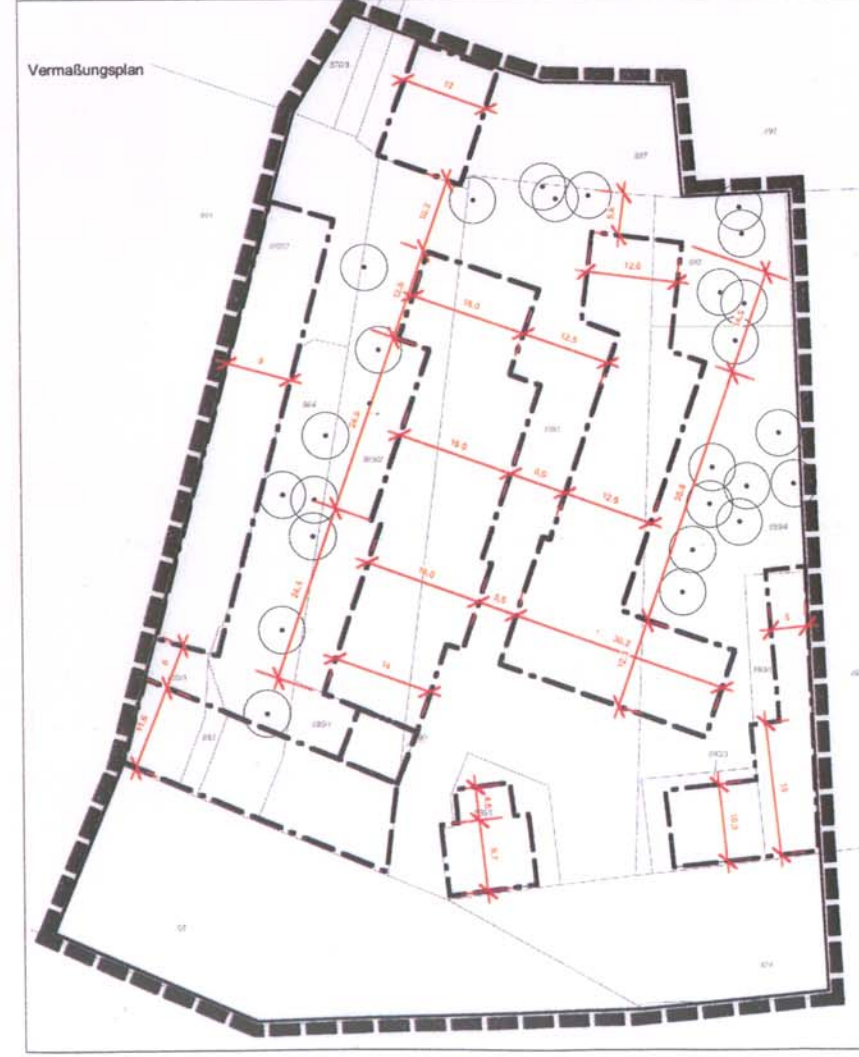


**Geltungsbereich SAN-B 01  
„Nowawes Ortsmitte“**



**Teilung des Bebauungsplanes  
SAN-B 01 „Nowawes Ortsmitte“  
in die Teilbereiche  
SAN-B 01A „Webergasse“  
und SAN-B 01B „Ortsmitte“**





**SATZUNG BEBAUUNGSPLAN SAN-B 01 A „Webergasse“**

- Pflanzzeichenerklärung**
- 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
    - Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet:
      - Wohngebäude
      - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
      - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
      - Betriebe des Beharbergungsgewerbes
      - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
      - Anlagen für Veranstaltungen
 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 6, und Abs. 9 BauNVO:
      - Anlagen für sportliche Zwecke
      - Garagenbetriebe
      - Tankstellen
  - WB** Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
    - Zulässig sind im Besonderen Wohngebiet:
      - Wohngebäude
      - Läden, Betriebe des Beharbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
      - sonstige Gewerbebetriebe
      - Geschäfts- und Büroparkgebäude
      - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 Die Ausnahmen gemäß § 4a BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 6, und Abs. 9 BauNVO:
      - Anlagen für sportliche Zwecke
      - Vergnügungszentren nach § 4a (3) BauNVO
      - Tankstellen
- 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
  - 0,4** Grundflächenzahl - GRZ - als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
    - Für das Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 44 und 45 sind die Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserundurchlässig, z.B. mit bituminösem Naturasphaltpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasenrasen, Schotterrasen o.ä. befestigt sind, nicht auf die GRZ anzurechnen.
  - 1,6** Geschossflächenzahl - GFZ - als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
  - FH** max. Firsthöhe über Erschließungsfäche
  - TH** max. Traufhöhe über Erschließungsfäche
  - FD** Flachdach
  - H** max. Gebäudehöhe über Erschließungsfäche
- 3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- g** Geschlossene Bauweise § 22 Abs. 3 BauNVO
  - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- 4. Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO**
- Fläche für Stellplätze und Garagen
    - Garagen sind in den Baugruben innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig
    - Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür mit St gekennzeichneten Bereichen zulässig.
  - Tiefgaragen
    - Tiefgaragen sind nur in den mit TGA gekennzeichneten Flächen zulässig.
  - ▽▲** Einfahrt / Ausfahrt Tiefgarage / Grundstück
- 5. Verkehrflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßeneckflächen
    - die Aufteilung der Straßeneckflächen ist nicht Gegenstand des B-Planes
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenbegrenzungslinie
  - V1** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - V2** Verkehrsbenutzter Bereich
    - In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V2 ist das Befahren nur für Anlieger zulässig.
- 6. Mit Gehrecht und Fahrrecht zu belastende Flächen**
- G / F**
    - G - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
    - F - Fahrrecht zugunsten von Versorgungsfahrzeugen
- 7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Anlage Obstweisse
    - In der als Obstweisse ausgewiesenen Fläche sind mindestens 3 Obstbäume (hochstamm) gemäß der Pflanzliste, STU 12/14, zu pflanzen.
    - Der Charakter als Obstweisse und Nutzungsplan ist zu erhalten. Bei Abgang sind Bäume gleicher Art zu pflanzen (vgl. Pflanzliste).

- 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Bäume (erhalten)
    - Bei Abgang sind Bäume gleicher Art zu pflanzen (vgl. Pflanzliste).
  - Bäume (anpflanzen)
    - Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (V2) sind mind. 15 Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm) in den ortstypischen Pflanzbeständen zu pflanzen.
    - Offene Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Materialien (wie z.B. Rasenrasen, Schotterrasen, Naturasphaltpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil) zu befestigen.
    - Der in der Begründung enthaltene Lageplan zeigt gekennzeichnete Standorte außerhalb des Geltungsbereiches (Gemeinschaftsfläche 1) ist so anzuordnen, dass eine nachträgliche Aufwertung des Schutrfeldes der Bruno-H.-Bürgerschule entsteht.
- 9. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 10. Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- ▲**
    - In den zur Rudolf-Breitscheid-Straße hin orientierten Wohnräumen sind Schutzfenster (bewertetes Luftschalldämmmaß R<sub>w</sub> res nach DIN 4109, November 1988, von mindestens 40 dB) einzubauen.
- 11. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 12. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- D**
    - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.
    - Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Denkmalsbereiches Nowawes.
    - Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Bereiches der Erhaltungssatzung Babelsberg Nord/Westviertel vom 10.08.1992.
    - Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Sanierungsgebietes Babelsberg Nord/Westviertel.
- Hersteller der Planunterlagen:  
Dpl.-Ing. Julia Marbach OBVI  
Vermessung von Juni 1997, Nachvermessung Februar 1999  
Honorarvertrag DHRV 92  
Lagebezugssystem GK
- Verfahrensvermerke**
- 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 planungsrechtlichen Bestände geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Aufstellungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.09.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 21.09.1992 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 6 ortsüblich bekannt gemacht.
- Anfrage nach den Zielen der Raumordnung**  
Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfolgt.
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungstrife hat in der Zeit vom 19.01.1994 bis 04.02.1994 stattgefunden.
- 1. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**  
Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.
- 2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange - Überarbeitung nach frühzeitiger Bürgerbeteiligung und 1. Behördenbeteiligung**  
Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

**Beschluss zur öffentlichen Auslegung**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 08.05.1996 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanesurteils gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.05.1996 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 6 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den ... Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

**Öffentliche Auslegung**  
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanesurteils hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.1996 bis einschließlich 03.08.1996 stattgefunden.

Potsdam, den ... Beigeordnete für Stadtentwicklung

**Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.09.1997 für Teilbereiche die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanesurteils gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.09.1997 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 9 ortsüblich bekannt gemacht. Die von der Änderung des Bebauungsplanesurteils betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beteiligt.

Potsdam, den ... Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

**Erneute öffentliche Auslegung**  
Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanesurteils hat gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 29.08.1997 bis zum 30.10.1997 stattgefunden.

Potsdam, den ... Leiter des Bereiches Stadterneuerung

**Eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung aufgrund von Anregungen und Bedenken zur öffentlichen Auslegung und mit dem Ziel der Herabsetzung eines Teilbereiches (Webergasse) geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Potsdam, den ... Leiter des Bereiches Stadterneuerung

**Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ... die Herabsetzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes SAN B01A „Webergasse“ aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes SAN B01 „Nowawes Ortsumlage“ beschlossen. Der Beschluss wurde am ... im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den ... Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

**Rechtskontrolle**  
Der Bebauungsplan ist der internen Rechtskontrolle unterzogen worden. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht festgestellt.

Potsdam, den ... Prüfpunkt

**Satzungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ... die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan SAN B01 A „Webergasse“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Potsdam, den ... Oberbürgermeister

Potsdam, den ... Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

**Ausfertigung**  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Potsdam, den ... Oberbürgermeister

**Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses**  
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am ... im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Nr. ... Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, kann der Bekanntmachung entnommen werden. In der Bekanntmachung ist auch auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtslagen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erreichen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den ... Oberbürgermeister

**PFLANZLISTE**

**Bäume**  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Fagus sylvatica  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Tilia platyphylus  
Ulmus glabra  
Ulmus laevis

**Spitzahorn**  
Bergahorn  
Sandbirke  
Gem. Hainbuche  
Rotbuche  
Traubeneiche  
Stieleiche  
Winterlinde  
Sommerlinde  
Bergulme  
Fiatlerulme

**Obstbäume**

**Sträucher**  
Comus mas  
Comus anguinea  
Corylus avellana  
Crataegus spec.  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Rosa canina  
Sambucus nigra

**Hartriegel**  
Roter Hartriegel  
Haselnuß  
Weiß- oder Rottorn  
Pfaffenhütchen  
Liguster  
Hundsrose  
Holunder

**Obststräucher**

Übersichtplan, M 1:10.000

**Bebauungsplan SAN - B01 A „Webergasse“**

im Auftrage  
Landeshauptstadt Potsdam  
-Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege-  
Hegelalle 6-8  
14467 Potsdam

Potsdam, den 27.09.2005

Maßstab: 1:1.000