

Geltungsbereich

für das Gelände zwischen Gutenbergsstraße, Jägerstraße, Brandenburger Straße und Dortustraße (Grundstücke Gutenbergstraße 18-25, Jägerstraße 11-16, Brandenburger Straße 48-58, Dortustraße 58-64)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818 / 1824); Auf Grund § 233 Abs. 1 BauGB wurde das Verfahren nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1996 (BGBl. I, S. 2753), zuletzt geändert durch Artikel XXIV des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I, S. 2049 / 2076) durchgeführt.

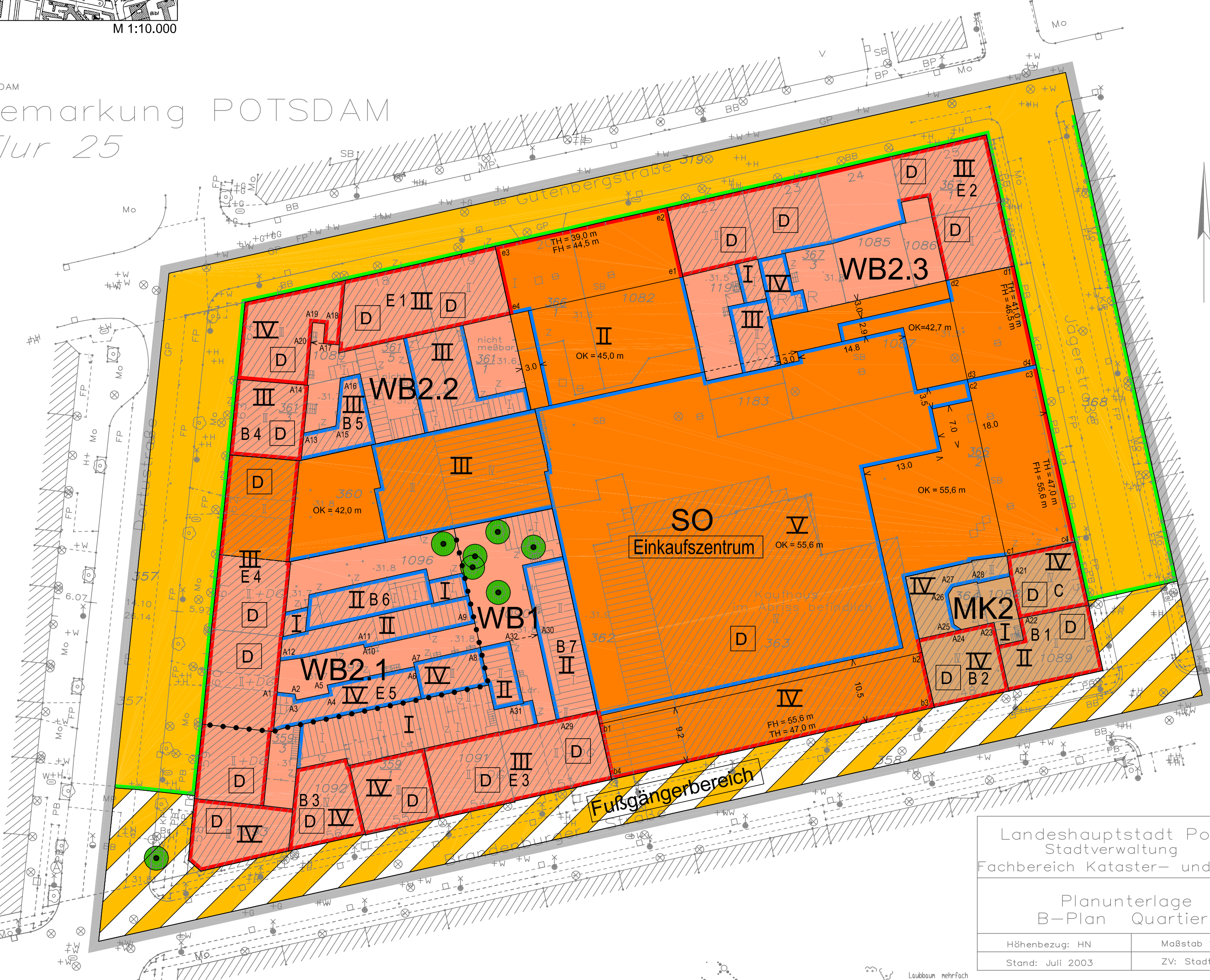
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbbO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I, Nr. 12, S.210), geändert durch das Gesetz vom 09. Oktober 2003 (GVBl. I, S.273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. September 2005 (GVBl. I, S. 242)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), geändert durch das Gesetz vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794); Auf Grund § 25 Abs. 1 Satz 2 UVPG wurde das Verfahren nach dem UVPG in der ab dem 3. August 2001 geltenden Fassung durchgeführt.

POTS DAM
Gemarkung POTSDAM
Flur 25



Landeshauptstadt Potsdam
Stadtverwaltung
Fachbereich Kataster- und Vermessung

Planunterlage
B-Plan Quartier 15

Höhenbezug: HN Maßstab 1:500
Stand: Juli 2003 ZV: Stadtkarte Potsdam

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	Baulinien, Baugrenzen	Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
WB Besonderes Wohngebiet	Baulinie	Erhaltung von Bäumen
MK Kerngebiet	Baugrenze	Sonstige Festsetzungen
SO Sondergebiet	Verkehrsräume	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Maß der baulichen Nutzung	Straßenbegrenzungslinie	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Verkehrsflächen	Baudenkmal
TH = 47,0 m Traufhöhe als Höchstmaß über HN	Verkehrsfläche	Nachrichtliche Übernahme
FH = 55,6 m Firsthöhe als Höchstmaß über HN		Acker
OK = 55,6 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über HN		Bismarckdenkmal

- ### 1. Textliche Festsetzungen
- In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordelbetriebe, Einrichtungen zur Schauhaltung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
 - In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 sind allgemein zulässige Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
 - Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) sind im besonderen Wohngebiet 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im besonderen Wohngebiet 2 sind Vergnügungsstätten nur bis zu einer maximalen Größe von 120 m² pro Baugrundstück zulässig. Dies gilt nicht für Spielhallen, Einrichtungen zur Schauhaltung von Personen sowie jegliche Art von Sexshows. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.
 - Im besonderen Wohngebiet 1 sind allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe handelt; Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.
 - Im besonderen Wohngebiet 1 sind die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Einrichtungen der zentralen Verwaltung) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Im Sondergebiet sind nur folgende Nutzungen zulässig:
Einzelhandelsbetriebe aller Größen
Schank- und Spelweirtschaften
Ausnahmsweise kann folgende Nutzung zugelassen werden:
Sondergewerbebetriebe für Dienstleistungen
 - Im Sondergebiet ist der Vertrieb folgender Sortimente zulässig:
Bekleidung, Schuhe und Lederwaren
Schmuck und Uhren
Medizinische und orthopädische Artikel
Kosmetik und andere persönliche Accessoires
Fahrräder, Sportartikel und Sportbekleidung
Glas, Porzellan, Keramik und Wohnaccessoires
Haushaltswaren
Kurzwaren
Kunstgewerbe und Antiquitäten
Andere Sortimente sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m² nicht überschreiten.
Bilder, Kunstgegenstände, Briefmarken, Münzen
Bücher, Bürobbedarf und Schreibwaren
Lebensmittel
Blumen und Pflanzen
Fotografische und optische Erzeugnisse
Haushalts- und Elektrogeräte
Tonträger und Musikinstrumente
Spielwaren
 - Im besonderen Wohngebiet 1 sind in Gebäuden mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet eingehalten wird. Diese Festsetzung gilt nicht für die Gebäude in den überbaubaren Grundstücksfache E3 und E4 im besonderen Wohngebiet 1 (Dortustraße 59).
 - In den Gebäuden in der Fläche E3 und E4 (Dortustraße 59) sind im 2. Vollgeschoss andere Nutzungen als Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig.
 - Im Kerngebiet 2 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nur zulässig, sofern es sich nicht um Vergnügungsstätten handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
 - Im Kerngebiet 2 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordelbetriebe, Einrichtungen zur Schauhaltung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
 - Im Kerngebiet 2 sind Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe (sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung) im 1. Vollgeschoss nur auf maximal 220 m² Grundfläche zulässig.
 - Im Kerngebiet 2 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) nicht zulässig und Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Im Kerngebiet 2 sind Wohnungen auf maximal 30 % der zulässigen Geschossfläche zulässig.
 - In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ein Flächenanteil von maximal 30 % der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes nicht überschritten wird. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind z. B. durch eine Pergola oder selbstklimmende Pflanzen einzuzugrenzen. In den besonderen Wohngebieten 2 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfache zulässig.
 - Im Sondergebiet ist die Anlage von Tiefgaragen nicht zulässig.
 - In den mit B1 - B7 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfachen ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Geschoss in einem Dachraum handelt, das ein Vollgeschoss ist. Die Grundfläche des jeweils zusätzlich zulässigen Vollgeschosses darf eine Höhe von 2,30 m gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut auf maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes überschreiten.
 - In der mit C bezeichneten überbaubaren Grundstücksfäche ist das zulässige 4. Vollgeschoss im Dachraum auszubilden.
 - In den mit E1 - E5 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfachen ist das jeweils zulässige oberste Vollgeschoss im Dachraum auszubilden. Die Grundfläche des zulässigen 3. (E 1 - E 4) bzw. 4. (E5) Vollgeschosses darf eine Höhe von 2,30 m gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut auf maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes überschreiten.
 - Im Sondergebiet ist die Überschreitung der Baugrenzen nur zur Ausbildung von Treppenhäusern oder sonstigen Fluchtwegen zulässig, wenn die maximale Oberkante des Bauteils 55,6 m über HN nicht überschreitet.
 - Überschreitungen der Baulinie zur Bildung von Erkern, Wintergärten, Loggien, Balkonen und ähnlichen Bauteilen können oberhalb des ersten Vollgeschosses ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von maximal 1 Meter zugelassen werden. Die Überschreitungen der Baulinie dürfen 35 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und jeweils nicht länger als 10 m sein.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nicht den erschließenden Verkehrsflächen zugewandten Außenwände der Gebäude mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu mindestens 25 % zu begrünen. Bei der Berechnung der zu bepflanzenden Fläche sind die Außenwände von technischen Einrichtungen wie Lüftungsschächten, Klimaanlagen oder Kühlregale sowie die Beleuchtungsflächen nicht einzurechnen. Pro 50 m² zu bepflanzender Wandfläche ist mindestens eine zur Fassadenbegrünung geeignete Kletterpflanze zu pflanzen.
 - In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 sind Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° zu begrünen. Dabei ist, sofern statische Gründe nicht dagegen sprechen, ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen sowie bei Flächen für Dachterrassen.
 - Der Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksfäche entspricht der zulässigen Größe der baulichen Anlagen.
 - Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
 - Im Sondergebiet ist die Überschreitung der festgesetzten Oberkante für Schornsteine und Lüftungsrohre ausnahmsweise zulässig.
 - Innerhalb der Flächen b1-b2-b3-b4-b1, c1-c2-c3-c4-c1, d1-d2-d3-d4-d1 und e1-e2-e3-e4-e1 sind Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Schornsteine und Lüftungsrohre. Derartige Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Im Sondergebiet wird als Bezugshöhe für die Geländeoberkante 31,70 m ü. HN festgesetzt.

- ### 2. Übernahme landesrechtlicher Vorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB
- Die nachfolgende, zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung sowie der erhaltenen Eigenart der 2. Barocken Stadterweiterung erforderliche, nach § 81 Abs. 2 BbgBO notwendige irdliche Bauvorschrift zur Reduzierung der Abstandsflächen wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 9 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:
- Anstatt der erforderlichen Abstandsflächen werden solche mit geringerer Tiefe festgesetzt. Es gelten die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Grenzabstände, die zur Erhaltung und Wiederherstellung der historischen Bau- und Nutzungsstruktur dienen. Die Reduzierung der Abstandsflächen ist zulässig bis maximal 0,1 H entlang der Linien zwischen den Punkten A17/A18, A19/A20 0,15 H entlang der Linie zwischen den Punkten A7/A8 0,25 H entlang der Linien zwischen den Punkten A1/A2, A5/A6, A13/A14, A15/A16, A23/A24, A27/A28 und A29/A30 0,3 H entlang der Linien zwischen den Punkten A3/A4, A9/A10 und A31/A32 0,4 H entlang der Linien zwischen den Punkten A11/A12, A21/A22 und A25/A26
- ### 3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als Einzeldenkmal ausgewiesen ist. Einzelne Gebäude oder Bauteile von Gebäuden stehen als konstituierende Bestandteile des Einzeldenkmals unter Denkmalschutz.
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt ist.
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, für den eine Erhaltungsatzung förmlich festgesetzt ist.

Plotausgabe: 31.10.2005

Maßstab 1:500

