

Übersichtskarte 1 : 5.000

### Geltungsbereich

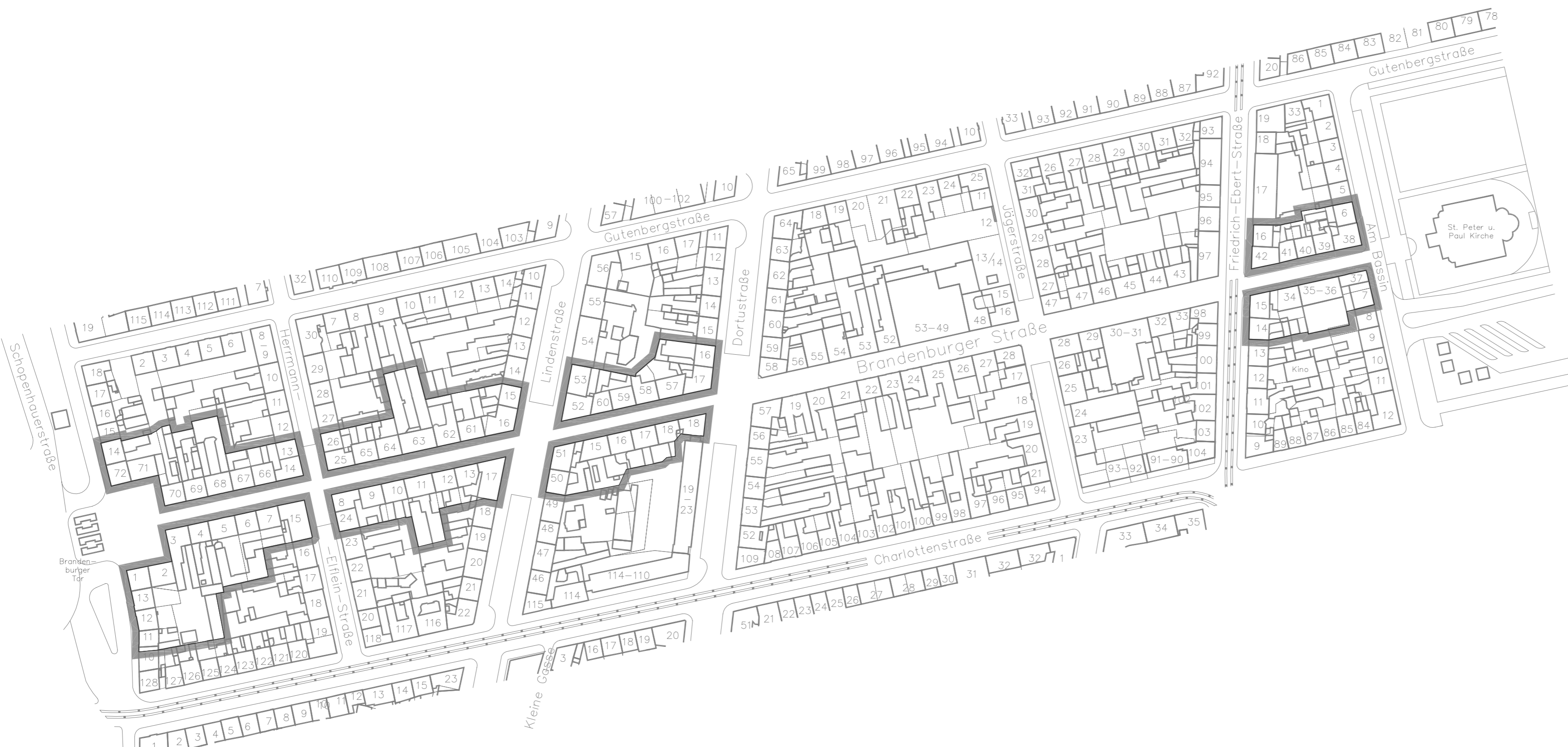
für die Grundstücke Brandenburger Straße 1 - 18, 34 - 42 und 57 - 72;  
 Schopenhauer Straße 11- 14; Hermann-Eiffel-Straße 13 - 15, 24 - 26;  
 Lindenstraße 15 - 17, 50 - 53, Dortustraße 16 - 18, Friedrich-Ebert-  
 Straße 14 - 16 und Am Bassin 6 - 7

### 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 Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850/2852) 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 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1757, 2797), 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.



Plotdatum: 15.02.2006  
 Maßstab 1:2000



### Festsetzungen und Maßgaben

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der Nutzung als besonderes Wohngebiet gemäß § 4 a BauNVO mit Maßgaben festgesetzt.

1. Im besonderen Wohngebiet sind in Gebäuden mindestens 30 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Bei Gebäuden, die in einem Bereich bis 13,5 m ab der Straßenbegrenzungslinie gemessen errichtet worden sind, ist im 2. Vollgeschoss eine andere Nutzung als Wohnen nur ausnahmsweise zulässig. Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet eingehalten ist. Diese Festsetzung gilt nicht für die Grundstücke Brandenburger Straße 1 und 72.
2. Im besonderen Wohngebiet 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 Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
3. Im besonderen Wohngebiet ist die allgemein zulässige Nutzung 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.
4. Im besonderen Wohngebiet sind allgemein zulässige Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
5. Im besonderen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Einrichtungen der zentralen Verwaltung) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
6. Im besonderen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
7. Im besonderen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
8. Entlang der Schopenhauerstraße (Grundstücke Schopenhauerstraße 11 - 14, Brandenburger Straße 2, 3, 70 und 71) müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Grundrisse der Wohnungen so ausgerichtet sein, dass mindestens 1 Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als 2 Aufenthaltsräumen mindestens 2 Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite liegen.

### 2. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. 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.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt ist.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, für den eine Erhaltungssatzung förmlich festgesetzt ist.

### Verfahrensvermerke

#### 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 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Potsdam, den .....  
 .....  
 Oberbürgermeister

Potsdam, den .....  
 .....  
 Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

#### Ausfertigung

Der Bebauungsplan ist hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den .....  
 .....  
 Oberbürgermeister

#### Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am ..... im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam 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 auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den .....  
 .....  
 Oberbürgermeister