

# Landeshauptstadt Potsdam



## Textbebauungsplan SAN – P 12 „Blöcke 17 Nord und 23 Süd“

### FESTSETZUNGEN

#### 1. Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die Grundstücke Am Bassin 1 – 5 und 8 – 12, Charlottenstraße 83 – 89, Friedrich-Ebert-Straße 9 – 13 und 18 – 19 sowie Gutenbergstraße 33 die Art der Nutzung als besonderes Wohngebiet gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt.

Für das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 17 wird die Art der Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3, 5, 6 und 9 BauNVO, 4a BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Für die Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 9 – 11, 13 und 18 – 19 wird im besonderen Wohngebiet (WB-1) festgesetzt, dass in Gebäuden mindestens 30 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Für die Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 9 – 13 und 18 – 19 wird im besonderen Wohngebiet (WB-1) festgesetzt, dass bei Gebäuden, die in einem Bereich bis 13,5 m ab der Begrenzung der an das Grundstück angrenzenden gewidmeten Straßenverkehrsfläche gemessen errichtet worden sind, im 2. Vollgeschoss eine andere Nutzung als Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist.  
Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet eingehalten ist.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- Für die Grundstücke Am Bassin 1 – 5 und 8 – 12, Charlottenstraße 83 – 89 sowie Gutenbergstraße 33 wird im besonderen Wohngebiet (WB-2) festgesetzt, dass in Gebäuden mindestens 50 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Bei Gebäuden, die in einem Bereich bis 13,5 m ab der Begrenzung der an das Grundstück angrenzenden gewidmeten Straßenverkehrsfläche 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 oder für die Nutzung zu sozialen, kulturellen, kirchlichen oder gesundheitlichen Zwecken.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- 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 Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- 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.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- Im besonderen Wohngebiet sind allgemein zulässige Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- 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.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

7. Im besonderen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

#### 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.

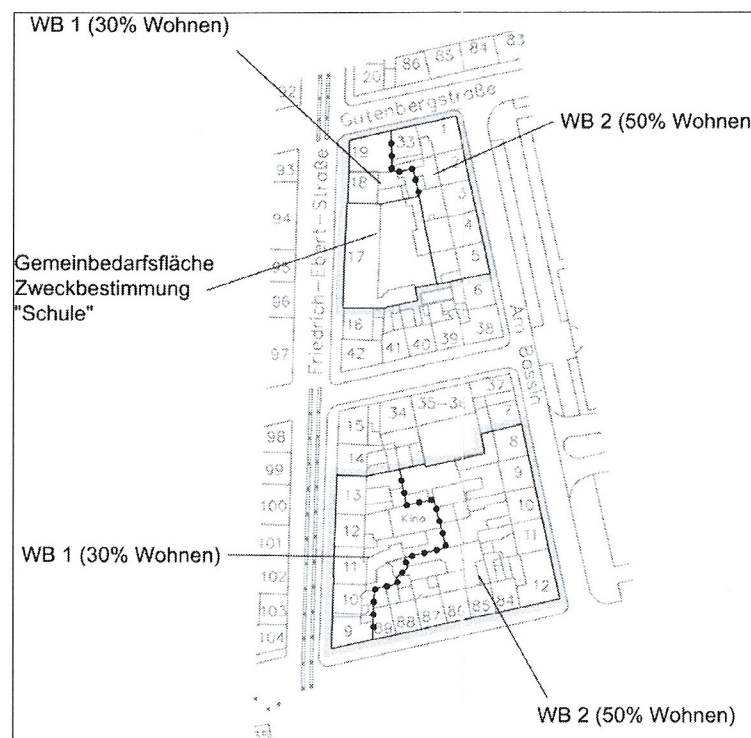
In der Denkmalliste des Landes Brandenburg für die Landeshauptstadt Potsdam vom 31.12.2006 sind folgende Grundstücke verzeichnet:

Grundstück
Am Bassin 1 – 5, 8 – 12
Charlottenstraße 84 – 89
Friedrich-Ebert-Straße 9 – 13, 17 - 18
Gutenbergstraße 33

Nutzungsänderungen sind auf ihre Auswirkungen auf die unabhängig vom Bauplanungsrecht geltenden denkmalrechtlichen Auswirkungen zu prüfen. Die denkmalrechtliche Entscheidung erfolgt im Einzelfall.

- 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 Erhaltungssatzung förmlich festgesetzt ist.

#### Geltungsbereich Bebauungsplan SAN – P 12 (ohne Maßstab)



### VERFAHRENSVERMERKE

#### 1. AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 06. Juni 2012 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.  
Der Bebauungsplan ist hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den 29.6.2012

Jürgen Juchacz  
Oberbürgermeister

#### 2. 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 19.6.12 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 10 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 3.8.2012

Jürgen Juchacz  
Oberbürgermeister

#### 3. KATASTERVERMERK

Ein Katastervermerk ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan nur die Art der baulichen Nutzung regelt. Einer geometrisch einwandfreien Darstellung baulicher Anlagen, Straßen, Wege und Plätze bedarf es nicht.