

## Teil B: Textliche Festsetzungen

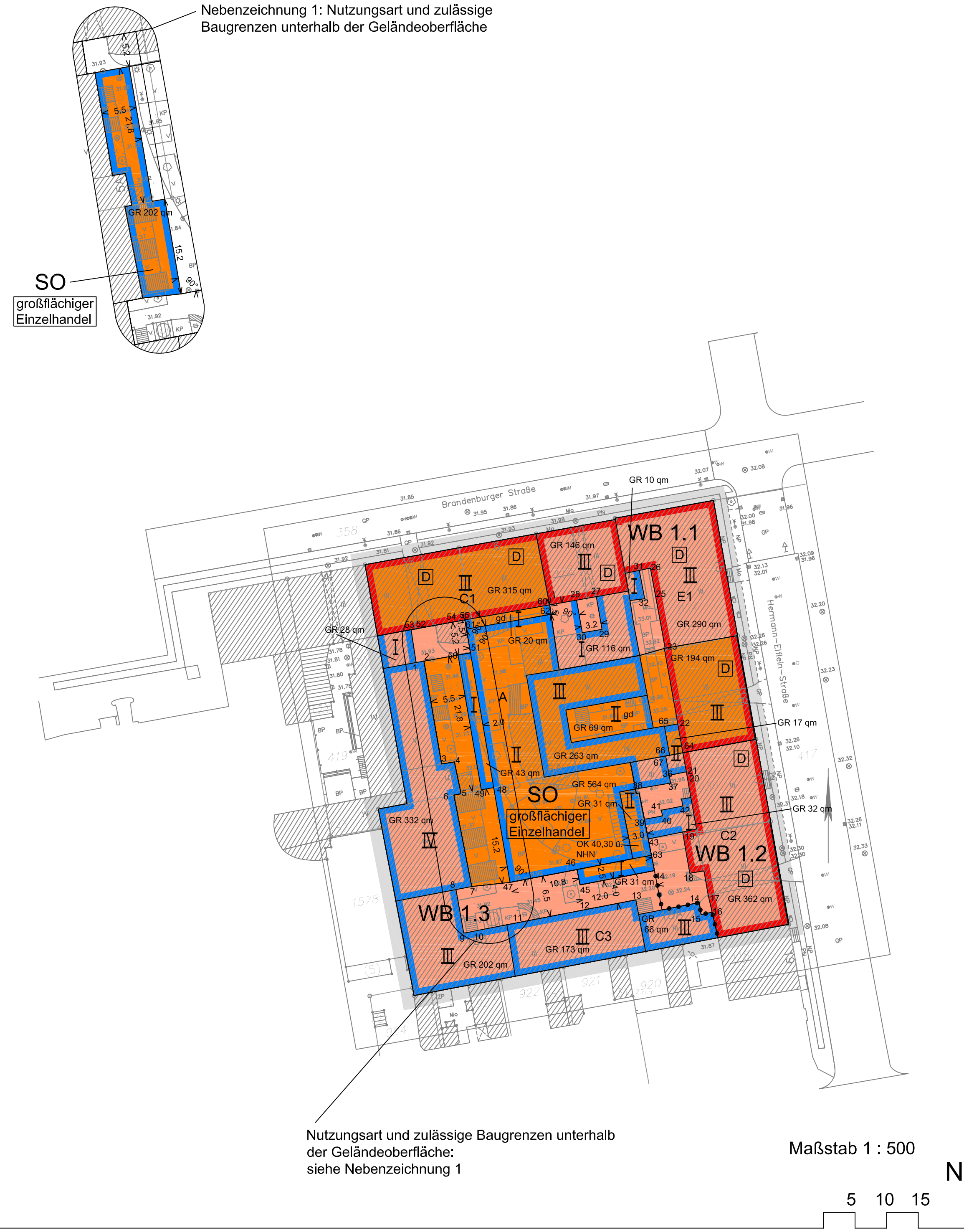
- In den Teilflächen WB 1.1, WB 1.2 und WB 1.3 des besonderen Wohngebietes sind in Gebäuden mindestens 30% der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet eingehalten ist.
- In den Teilflächen WB 1.1, WB 1.2 und WB 1.3 des besonderen Wohngebietes 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 sexuellen Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
- In der Teilfläche WB 1.1 des besonderen Wohngebietes 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 nicht zulässig.
- In der Teilfläche WB 1.3 des besonderen Wohngebietes sind Wohnungen nur oberhalb des 2. Vollgeschosses zulässig. Einzelne Aufenthaltsräume von Wohnungen können ausnahmsweise auch in anderen Vollgeschossen zugelassen werden.
- In den Teilflächen WB 1.1, WB 1.2 und WB 1.3 des besonderen Wohngebietes können Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- In den Teilflächen WB 1.1, WB 1.2 und WB 1.3 des besonderen Wohngebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Einrichtungen der zentralen Verwaltung) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- In den Teilflächen WB 1.1, WB 1.2 und WB 1.3 des besonderen Wohngebietes sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- In den Teilflächen WB 1.1, WB 1.2 und WB 1.3 des besonderen Wohngebietes sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im sonstigen Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:  
 großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten nach textlicher Festsetzung Nr. 9  
 Schank- und Speisewirtschaften  
 Sonstige Gewerbebetriebe für Dienstleistungen, Praxis- und Büroflächen  
 Ausschließlich Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses in den durch Baulinien begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen.
- Im sonstigen Sondergebiet ist der Vertrieb folgender Sortimente zulässig:
  - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
  - Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
  - Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
  - Papier- und Schreibwaren
  - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
  - Spielwaren, Bastelartikel
  - Bekleidung, Textilien
  - Schuhe, Lederwaren, Orthopädiewaren
  - Unterhaltungselektronik, elektrische Haushaltsgeräte (kleinteilig), Geräte der Telekommunikation
  - Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
  - Musikinstrumente, Ton- und Bildträger
  - Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
  - Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
  - Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
  - Beleuchtungsartikel
  - Fotogeräte, Fotowaren
  - Optische Waren, Hörgeräte
  - Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren
 Andere Sortimente sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie einen Verkaufsflächeanteil von 10 % an der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im sonstigen Sondergebiet darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,97 entspricht, überschritten werden.
- In den Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise einzelne Treppenanlagen mit einer maximalen Breite von 2,5 m und einer maximalen Tiefe (Länge) von 3,0 m zulässig, sofern sie der Erschließung eines bestehenden Gebäudes dienen.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind 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 einzugrünen.
- Stellplätze sind durch eine Pergola in Verbindung mit rankenden Pflanzen oder mit einem Laubbaum je angefangene 2 Stellplätze zu begrünen.
- Im sonstigen Sondergebiet sind die Dächer von Gebäuden im Bereich der mit A bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche extensiv zu begrünen. Dabei ist ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.
- Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind extensiv 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.

## Übernahmen landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Die nachfolgende, zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung sowie der erhaltenswerten Eigenart der 2. Barocken Stadterweiterung erforderliche, nach § 81 Abs. 2 BbgBO notwendige örtliche Bauvorschrift zur Reduzierung der Abstandsflächen wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 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 der Erhaltung und Wiederherstellung der historischen Bau- und Nutzungsstruktur dienen. Die Reduzierung der Abstandsflächen ist zulässig bis maximal
  - 0,05 H zwischen den Punkten 14-15, 16-17 sowie 55-60
  - 0,1 H zwischen den Punkten 20-21, 22-23, 25-26 sowie 61-62
  - 0,15 H zwischen den Punkten 4-5 sowie 36-37
  - 0,2 H zwischen den Punkten 31-32
  - 0,25 H zwischen den Punkten 1-2, 7-8, 21-64 sowie 37-38
  - 0,25 H (1,0 m) zwischen den Punkten 22-64 und 65-66
  - 0,25 H (1,25 m) zwischen den Punkten 63-44, 44-45, 49-50 sowie 50-51
  - 0,25 H (1,75 m) zwischen den Punkten 52-53 sowie 54-55
  - 0,25 H (2,0 m) zwischen den Punkten 43-63
  - 0,25 H (2,25 m) zwischen den Punkten 46-47 sowie 47-48
  - 0,3 H zwischen den Punkten 6-7, 12-13, 27-28 sowie 21-36
  - 0,35 H zwischen den Punkten 2-3, 21-64 und 36-67
  - 0,4 H zwischen den Punkten 9-10, 18-19, 27-29, 28-30 sowie 40-41
  - 0,45 H zwischen den Punkten 11-12, 39-40 sowie 41-42
  - 0,5 H (2,6 m) zwischen den Punkten 29-30
- In den mit C1 - C3 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist das jeweils zulässige oberste Vollgeschoss im Dachraum auszubilden.
- In der mit E1 bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche darf die Grundfläche des jeweils obersten zulässigen Vollgeschosses auf maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes eine Höhe von 2,30 m überschreiten.
- In den mit gd bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Gebäuden nur dann zulässig, wenn sie mit einem Glasdach ausgebildet werden.

## Teil A: Planzeichnung



## Nachrichtliche Übernahmen

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als Einzeldenkmal ausgewiesen ist. Einzelne Gebäude oder Bauteile von Gebäuden stehen als konstituierende Bestandteile des Einzeldenkmals unter Denkmalschutz.

## Hinweise

- Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches einer Erhaltungssatzung.
- Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches einer Werbesatzung.

## Verfahrensvermerke

**Katastervermerk**  
 Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den ..... Hersteller der Plangrundlage

**Satzungsbeschluss**  
 Die Stadtverordnetenversammlung hat auf 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 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 Rechtsfolgen (§ 215 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



## Bebauungsplan SAN - P 15 "Teilbereich Block 18"

für die Grundstücke Brandenburger Straße 5, 5a, 6 und 7 sowie Hermann-Efflein-Straße 15, 16, 16a, 17 und 18, 18 A-B

### Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- Besonderes Wohngebiet
- Sondergebiet mit Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Maß der baulichen Nutzung

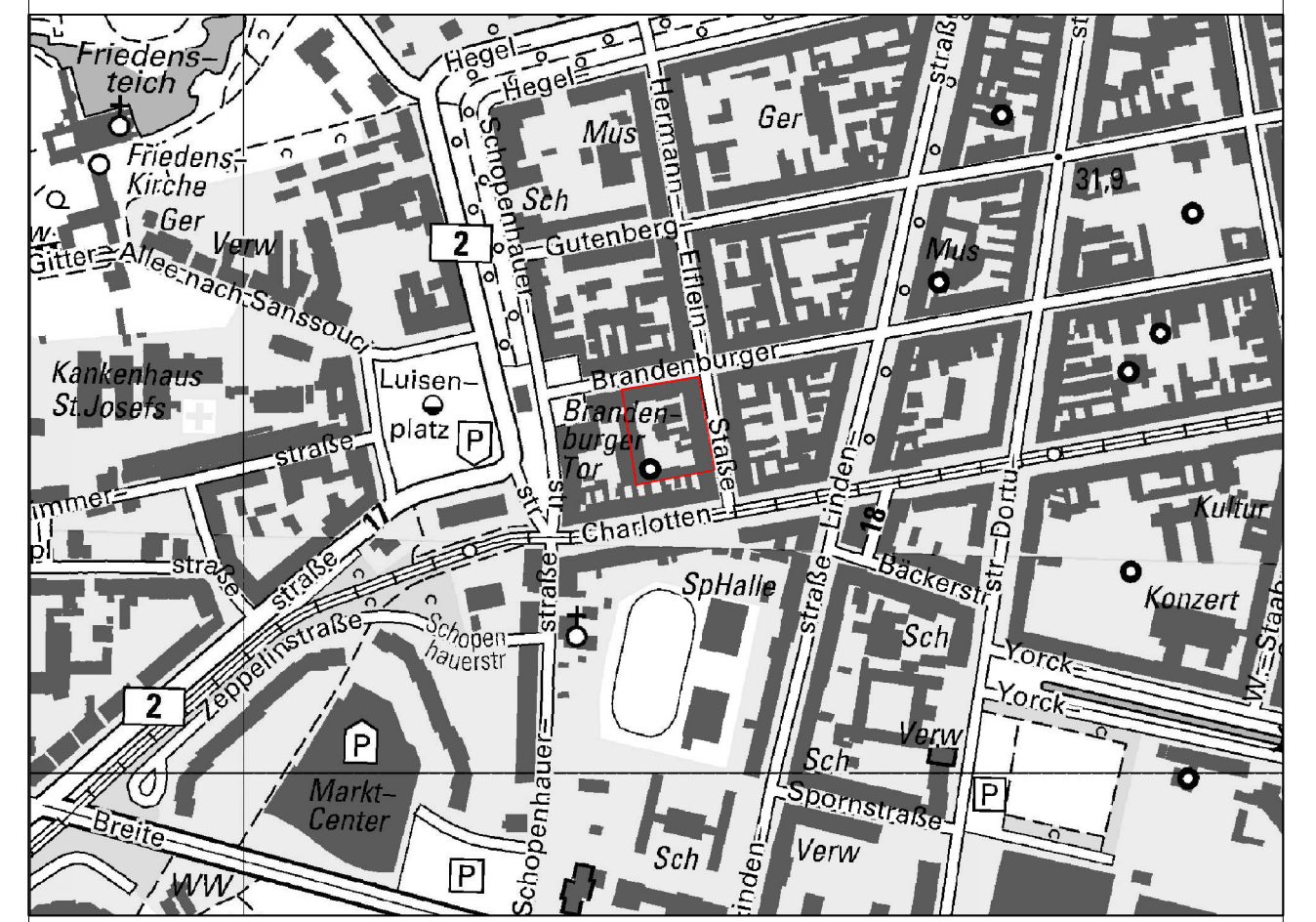
- GR zulässige Grundfläche
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß

überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze
- Baulinie

Nachrichtliche Übernahmen

- Denkmal



## Übersichtsplan (o.M.) zum Bebauungsplan SAN - P 15 "Teilbereich Block 18"

**Stand: März 2012**  
**Landeshauptstadt Potsdam**  
**Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung**  
**Bereich Stadterneuerung**