Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1.1 Beschränkung des Störpotentials im Gewerbegebiet und Ausschluss von Nutzungen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE-e und GE-e1) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Lagerhäuser und Lagerplätze sind unzulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE-e und GE-e1) sind außerdem Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen, Einzelhandelsbetriebe und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig.

Ausnahmsweise können im GE-e1 im ersten Vollgeschoss Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten "Kunstgegenstände, Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse" gem. Potsdamer Sortimentsliste zugelassen werden.

1.2 Weitere Modifizierung des Nutzungskatalogs im eingeschränkten Gewerbegebiet

Anlagen für kulturelle Zwecke sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE-e und GE-e1) allgemein zulässig. Anlagen für kirchliche, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gilt nicht für Wettbüros, Spielhallen und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen); Einrichtungen dieser Art sind im eingeschränkten Gewerbegebiet unzulässig.

Auf der Fläche ABCDA ist eine Erweiterung/ Erneuerung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes allgemein zulässig, wenn die daraus erwachsende Verkaufsfläche für Waren des täglichen Bedarfs 80% der gesamten Verkaufsfläche nicht unterschreitet und es sich weiterhin um einen nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt.

1.3 Sondergebiet „Kultur"

Das Sondergebiet „Kultur" dient vorwiegend der Unterbringung von Spielstätten für Theater-, Medien-, Tanz- und Musikdarbietungen sowie ergänzende kulturbezogene Nutzungen.

Zulässig sind:

- Anlagen und Gebäude, die dem Spielbetrieb von Theater-, Medien-, Tanz- und Musikdarbietungen und dessen Vorbereitung dienen, soweit von ihnen keine erheblichen Belästigungen ausgehen,
- kunst- und kulturbezogene Ausstellungsgebäude und -flächen,
- Räume, wie Ateliers/Studios sowie Werkstätten, für Künstler und Kulturschaffende.

Weiterhin zulässig sind:

- Gebäude und Flächen für Veranstaltungen wie Tagungen, Kongresse, Präsentationen, Märkte, Feiern gesellschaftlicher Ereignisse und ähnliche Events, von denen keine erheblichen Belästigungen ausgehen,
- im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende Anlagen und Räume für Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende Anlagen und Räume für Werkstätten, Lager, Technik und Service, von denen keine erheblichen Belästigungen ausgehen,
- Schank- und Speisewirtschaften,

sofern sie der festgesetzten Zweckbestimmung im Umfang insgesamt deutlich untergeordnet bleiben.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit kunst- und kulturbezogenem Warensortiment sowie Vergnügungsstätten zugelassen werden, sofern es nicht um Wettbüros, Spielhallen und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) handelt; diese Einrichtungen sind unzulässig.

1.4 Sondergebiet „Wassersport"

Das Sondergebiet Wassersport dient vorwiegend der Unterbringung eines Sportboothafens. Zulässig sind folgende Anlagen, soweit sie im Zusammenhang mit einer wassersportlichen Nutzung stehen:

- Landliegeplätze für Sportboote,
- Gebäude und Anlagen zur Unterhaltung und für das Zuwasserlassen von Sportbooten,
- Büro-, Aufenthalts-, Lager- und Sanitärräume,
- eine Schank- und Speisewirtschaft zur Versorgung der Hafennutzer und -besucher.

1.5 Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und der Versorgung des Gebietes dienende Läden unzulässig. Oberhalb des 1. Vollgeschosses können Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen

2.1 Lärmschutzanforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$R'_{w,ges}$ = L_a - $K_{Raumart}$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01 und kann aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung B-Plan Schiffbauergasse, Projektnummer: 15-044-10V1 der KSZ Ingenieurbüro GmbH, welche Bestandteil der Satzungsunterlagen ist, entnommen werden.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

2.2 Lärmschutzoptimierte Grundrisse und Einbau von Lüftungseinrichtungen

Im allgemeinen Wohngebiet muss zum Schutz vor Außenlärm in Gebäuden entlang der Berliner Straße mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem für die Belüftung geeigneten Fenster von der Straße abgewandt sein.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine der Festsetzung gemäße Ausrichtung von Aufenthaltsräumen in der erforderlichen Zahl baulich nicht möglich ist, sofern schutzbedürftige Aufenthaltsräume in der festgesetzten Mindestanzahl je Wohnung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

Sonstige Festsetzungen

3.1 Zulässigkeit von Steganlagen

Innerhalb der Wasserflächen, die als „Fläche für Steganlagen" gekennzeichnet sind, ist die Errichtung von Steganlagen bis zu einer Breite von 2 m zulässig.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche „Freizeitsteg" ist nur ein Steg senkrecht zur Uferlinie bis zu einer Breite von 2 m zulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist hier nicht zulässig.

Außerhalb dieser Flächen ist die Anlage von Bootsstegen unzulässig.

Auf der Fläche EFGHE sind Steganlagen nur solange zulässig, bis eine Aufgabe der Nutzung des Theaterschiffs oder einer vergleichbaren kulturellen Schiffsnutzung erfolgt.

3.2 Zulässigkeit einer Anlegestelle für die Fahrgastschifffahrt

Innerhalb der Wasserflächen mit der Zweckbestimmung „Anlegestelle" ist nur ein fester Anlegesteg mit einer Anlegestelle für die Fahrgastschifffahrt zulässig. Bootsliegeplätze können ausnahmsweise zugelassen werden, wobei eine Nutzung als Dauerliegeplatz unzulässig ist.

3.3 Zulässigkeit einer Bootsliegefläche

Innerhalb der Wasserflächen mit der Zweckbestimmung "Bootsliegeplatz Gastronomie und Kultur" ist dauerhaft das Anlegen eines für gastronomische oder kulturelle Zwecke genutzten Schiffes zulässig. Außerhalb dieser Flächen ist das Anlegen von Booten, Schiffen und Wasserfahrzeugen nur an Bootsstegen innerhalb der gekennzeichneten Wasserflächen mit der Zweckbestimmung "Fläche für Steganlagen" und "Freizeitsteg" sowie an der Anlegestelle für die Fahrgastschifffahrt und am Kanurastplatz zulässig.

3.4 Einteilung der Verkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Nachrichtliche Übernahmen

(A) Die Wasserflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Teil einer gewidmeten Bundeswasserstraße.

(B) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zu großen Teilen innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals 2154 „Gräberfeld Neolithikum, Gräberfeld Bronzezeit, Kreisgrabenanlage Neolithikum".

(C) Die Allee in der Berliner Straße ist eine gemäß § 17 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes i.V.m. § 29 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Allee.

Hinweise

(A) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zu großen Teilen in einem förmlich fest gesetzten Sanierungsgebiet.

(B) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB und für die Grundstücke Berliner Straße 28 und 29 eine Gestaltungssatzung (örtliche Bauvorschrift gemäß Brandenburgischer Bauordnung).

(C) Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

(D) Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften und die in der textlichen Festsetzung 2.1 benannte Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Hegelallee 6 - 10 - Haus 1, 14467 Potsdam, während der Dienststunden, eingesehen werden.

(E) Ufernahe Teilflächen des Plangebietes befinden sich teilweise im Bereich noch nicht festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG.

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.
Die ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Potsdam, den ....
Hersteller der Planunterlage

Ausfertigung

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

Potsdam, den ....
Oberbürgermeister

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 ..... Im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 welter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39ff. BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den ....
Oberbürgermeister

POTSDAM | Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan Nr. 23 "Schiffbauergasse"

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GE-e – Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO,V.m. § 1 Abs.5 BauNVO)
- SO – Sondergebiet mit Angabe der Zweckbestimmung (§ 11 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- F+R – Fußgänger- und Radfahrbereich

Grünflächen, Naturschutz und Landschaftspflege

- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
- Kinderspielplatz
- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung
- Uferpark
- KANURASTPLATZ – sonstige Zweckbestimmung, z.B. Kanurastplatz

Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung von Wasserflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- St – Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- STEGANLAGE – Zweckbestimmung von Wasserflächen, z.B. Steganlage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

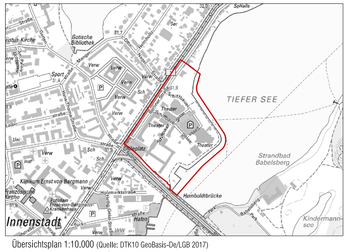
- Wasserfläche (Bundeswasserstraße - Havel)
- BD – Umgrenzung von Flächen, auf denen sich Bodendenkmale befinden
- D – Gartendenkmal
- D – Baudenkmal
- ND – Naturdenkmal
- Ü – Risikogebiete außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten gem.§ 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Hinweise

- Zusatzfläche Kanurastplatz (Nutzungsvertrag)

Planunterlage

- Vorhandene Bebauung
- Flurgrenze
- Straße mit Bord
- 27 – Flurstücksnummer
- Sonstige Abgrenzung
- Erholungsfläche
- Flurstücksgrenze
- Laubbaum



Übersichtsplan 1:10.000 (Quelle: DTK10 GeoBasis-De/LGB 2017)
zum Bebauungsplan Nr. 23 "Schiffbauergasse"

Stand: August 2021
- Satzung -

Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadterneuerung