

Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ 8. Änderung und Ergänzung, Teilbereich „ufernahe Baugrundstücke“

Textliche Festsetzungen

Es werden nachfolgend aufgelistete Bebauungspläne wie folgt geändert:

- der Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, festgesetzt durch Satzung vom 15.09.2000 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 17.02.2000),
- die Satzung über die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Grundstück Virchowstraße 31, festgesetzt durch Satzung vom 04.04.2001 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 13.05.2001)
- die Satzung über die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Grundstück Karl-Marx-Straße 22, festgesetzt durch Satzung vom 05.04.2006 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 26.04.2006)
- die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“, Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 182, festgesetzt durch Satzung vom 03.05.2006 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 31.05.2006).

- A** Die textlichen Festsetzungen 2.2 (alt), 6.6 (alt), 6.10 (alt) werden gestrichen.
- B** Die textlichen Festsetzungen 4.6 (neu - alt 4.7), 5., 6.2 (neu - alt 6.1) Abs. b), 6.5 (neu – alt 6.3) werden wie folgt neu gefasst.
- C** Es werden die textlichen Festsetzungen 1.1 (neu), 2.1 (neu), 3.3 (neu), 3.6 (neu), 4.7 (neu), 4.8 (neu), 4.9 (neu), 6.1 (neu), 6.3 (neu), 6.6 (neu), 6.8 (neu), 6.11 (neu) und 6.13 (neu) wie folgt ergänzt.
- D** Die übrigen textlichen Festsetzungen werden redaktionell angepasst.

Die Änderungen sind in **schwarzem Fettdruck** dargestellt.

*Hinweis: Kursiv dargestellte Festsetzungen sind nicht Gegenstand der Änderung. **Kursiv und fett** markiert sind dort erforderliche redaktionelle Änderungen ohne inhaltliche Auswirkungen.*

Die Änderungen sind in **schwarzem Fettdruck** dargestellt.

*Hinweis: Kursiv dargestellte Festsetzungen sind nicht Gegenstand der Änderung. **Kursiv und fett** markiert sind dort erforderliche redaktionelle Änderungen ohne inhaltliche Auswirkungen.*

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs.6 BauNVO

In den Reinen Wohngebieten WR und WR 2 sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 Baunutzungsverordnung können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 7 und § 13 BauNVO

1.2.1 WA 1 mit hohem Wohnanteil

Folgende Nutzungen sind nur bis zum 1. Vollgeschoss zulässig:

- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
- *Räume für freie Berufe.*

Räume für freie Berufe können ausnahmsweise oberhalb des 1. Vollgeschosses zugelassen werden.

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen nur bis zum 1. Obergeschoss zulässig:

- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für sportliche Zwecke.*

Unzulässig sind:

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *Tankstellen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Anlagen für sportliche Zwecke im Freien.*

1.2.2 WA 2 mit reduziertem Wohnanteil

Folgende Nutzungen sind nur bis zum 1. Vollgeschoss allgemein, oberhalb des 1. Vollgeschosses ausnahmsweise zulässig:

- *Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
- *Räume für freie Berufe*
- *Nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.*

Anlagen für sportliche Zwecke können ausnahmsweise bis zum 1. Vollgeschoss zugelassen werden.

Anlagen von Botschaften und Niederlassungen anderer Staaten und Bundesländer sowie von Stiftungen können ausnahmsweise in allen Geschossen zugelassen werden.

Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes können ausnahmsweise in allen Geschossen zugelassen werden.

Unzulässig sind:

- *Tankstellen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Anlagen für sportliche Zwecke im Freien.*

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässigkeit von GR-Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO in den Reinen Wohngebieten

Die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist in folgendem Umfang ausnahmsweise zulässig:

- Bei einer festgesetzten GR von 160 m²: Überschreitung um 10 m² nur durch Balkone oberhalb des 1. Vollgeschosses;
- Bei einer festgesetzten GR von 210 m²: Überschreitung um 20 m² nur durch Balkone oberhalb des 1. Vollgeschosses.

2.2 Zulässigkeit von GR und GRZ - Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten

Die Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl bzw. Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen und unterhalb der Geländeoberfläche liegenden bauliche Anlagen ist bis 50% zulässig, wobei die wasserdurchlässig angelegten Stellplätze nur zu 50% anzurechnen sind.

Die Überschreitung durch Tiefgaragen einschließlich Zufahrten ist bis 50% zulässig. Soweit eine in der Planunterlage als Bestand dargestellte Bebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche erhalten wird, ist die Überschreitung durch Tiefgaragen einschließlich Zufahrten ausnahmsweise bis 100 % zulässig, wenn die betroffenen Tiefgaragenanteile vollständig unterirdisch liegen.

~~2.2 (alt) Zulässigkeit zusätzlicher Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. §2 Abs. 4 BbgBO~~

~~Abweichend von einer festgesetzten Ein- oder Zweigeschossigkeit ist ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss in Form eines Dachgeschosses oder Staffelgeschosses zulässig, wenn die gestalterischen Vorschriften eingehalten (siehe textliche Festsetzung 6.1) werden und die festgesetzte GFZ nicht überschritten wird.~~

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten und der Fläche für Gemeinbedarf

Die Breite eines Baugrundstücks muss mindestens 18 m betragen, welches gleichzeitig eine Mindestgröße von 800 m² aufzuweisen hat.

3.2 Längenbeschränkung der Gebäude gemäß § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten

- a) Einschließlich untergeordneter Bauteile dürfen die maximal zulässige Gebäudebreite von 18 m und die maximale Gebäudetiefe von 22 m nicht überschritten werden.
- b) Ausnahmsweise ist eine maximale Gebäudebreite von 30 m und eine Gebäudetiefe von 25 m zulässig, wenn es sich um die Anbaumöglichkeiten bei den denkmalgeschützten, zum Denkmalschutz vorgesehenen und mit „E“ gekennzeichneten Gebäuden (als erhaltenswert im Sinne des § 172 Abs. 3 BauGB eingestuften Gebäuden) handelt.

Anmerkung:

Die Gebäudebreite im Sinne dieser Festsetzung ist die Länge der straßenseitigen Fassadenansicht einschließlich untergeordneter Bauteile, wobei die Straße maßgeblich ist, die als Adresse für das Baugrundstück gilt. Die Gebäudetiefe ist die Länge der zu den seitlichen Grundstücksgrenzen orientierten Fassadenansicht einschließlich untergeordneter Bauteile. Untergeordnete Bauteile im Sinne dieser Festsetzung sind die Bauteile, deren Breite nicht mehr als 5 m beträgt, und deren Gesamtbreite die Hälfte der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

3.3 Überschreiten der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO in den Reinen Wohngebieten

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 durch maximal 5 m breite Terrassen um bis zu 3 m zugelassen werden.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Loggien und Wintergärten um bis zu 2m ist nur für die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen zulässig.

In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenzen durch Tiefgaragen einschließlich Ein- und Ausfahrten um bis zu 7m zulässig.

3.4 Überschreiten der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Loggien und Wintergärten um bis zu 2,5 m ist zulässig, wenn:

- einschließlich dieser vortretenden Bauteile die maximale Gebäudebreite von 18 m und die maximale Gebäudetiefe von 22 m nicht überschritten werden,
- von der Außenwand dieser vortretenden Bauteile zur Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 5 m eingehalten wird und
- die Breite der vortretenden Bauteile die Hälfte der Breite der betroffenen Fassade nicht überschreitet.

Ausnahmsweise kann bei den denkmalgeschützten, zum Denkmal vorgesehenen und im Plan mit „E“ gekennzeichneten Gebäuden die Baulinie bzw. Baugrenze durch einen vortretenden Gebäudeteil um mehr als 2,5 m überschritten werden, wenn

- einschließlich dieses und der vorhandenen vortretenden Bauteile die maximale gebäudebreite von 30 m und die maximale Gebäudetiefe von 25 m nicht überschritten werden,
- von der Außenwand dieses vortretenden Bauteils zur Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 5 m eingehalten wird und
- die Breite des vortretenden Bauteils die Hälfte der Breite der betroffenen Fassade nicht überschreitet.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragen einschließlich Ein- und Ausfahrten ist bis zu 7 m zulässig. Tiefgaragen dürfen ausnahmsweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, wenn sie vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen und eine in der Planunterlage als Bestand dargestellte Bebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erhalten wird.

3.5 Ausschluss von Nebenanlagen in Vorgartenzonen gemäß § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten

In den Vorgärten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Mülltonnenschränke
- b) Gartenpergolen sowie Gartenpavillons, wenn sie Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer Grundfläche von insgesamt nicht mehr als 10 m² sind. Von diesen Anlagen ist ein Mindestabstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie und den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Anmerkung:

Die Vorgartenzone im Sinne dieser Festsetzung ist die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie.

3.6 Ausschluss von oberirdischen Garagen und Beschränkung ebenerdiger Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in den Reinen Wohngebieten

Oberirdische Garagen sind im WR 1 und WR 2 unzulässig. Ebenerdige Kfz-Stellplätze sind im WR 1 und WR 2 im beschränkten Umfang von 3 Stellplätzen je bauliche Anlage mit Hauptnutzung innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

3.7 Ausschluss von oberirdischen Garagen und Beschränkung ebenerdiger Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten

Oberirdische Garagen sind **in den Allgemeinen Wohngebieten** unzulässig, ebenerdige Stellplätze sind im beschränkten Umfang von 3 Stellplätzen je bauliche Anlage mit Hauptnutzung innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

4. Baumerhaltungs- und Pflanzbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Bei Abgang von Bäumen, für die der Plan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

4.2 Baumpflanzungen auf Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten

Je 300 m² Grundstücksfläche sind **in den Allgemeinen Wohngebieten** mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum oder zwei Obsthochstämme zu pflanzen. Dabei werden vorhandene Bäume angerechnet.

4.3 Tiefgaragenbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten

Teile von Tiefgaragen außerhalb der Umfassungswänden der Gebäude sind **in den Allgemeinen Wohngebieten** als Teile der Gebäude, z.B. als Sockel und Terrassen bis maximal 1,0 m über Geländeniveau zulässig. Bei gänzlich unterirdischen Tiefgaragen bzw. -teilen außerhalb der Gebäudeaußenwänden soll ihre Oberkante mindestens unter einer Erdschicht von 0,8 m unter der Geländeoberfläche liegen, die gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Wege und Zufahrten.

4.4 Fassadenbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie fensterlose Gebäudewände von mehr als 100 m² Größe sind **in den Allgemeinen Wohngebieten** je angefangene 100 m² Außenwandfläche mit mindestens einer rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanze zu begrünen. Die Verpflichtung zur Begrünung besteht nicht für technische Einrichtungen und Baudenkmäler.

4.5 Versiegelung auf Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die nicht überbaubaren Flächen **in den Allgemeinen Wohngebieten** sind gärtnerisch anzulegen. Stellplätze sowie alle Wege mit Ausnahmen von Zufahrten und Hauptzugangswegen sollen mindestens zu 75% ihrer Flächen mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt werden, Zufahrten und Hauptzugangswegen mindestens zu 25%.

4.6 Regenwasserversickerung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG

Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Eine Einleitung in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig. Das auf befahrbaren Flächen anfallende Regenwasser darf nur über Vegetationsflächen versickert werden. Zur Regenwasserversickerung sind ggf. ausreichend dimensionierte Wasserzweischenspeicher und Sickergruben auf den Grundstücken

vorzusehen. Von einer Regenwasserversickerung kann abgesehen werden, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, dass das Wasser auf einem anderen Grundstück versickert wird oder wenn das gesammelte Regenwasser als Brauchwasser / Beregnungswasser verwendet wird.

Das von den Dachflächen und den anderweitig befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

4.7 Baumpflanzungen auf Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Reinen Wohngebiet WR 1

Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm oder zwei Obsthochstämme mit einem Stammumfang von 8/10 cm der Pflanzliste 3 zu pflanzen.

4.8 Strauchpflanzungen auf Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Reinen Wohngebiet WR 1

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je laufenden Meter mindestens ein Strauchgehölz der Pflanzliste 4 (Mindestqualität 80/100 cm) zu pflanzen.

4.9 Versiegelung auf Baugrundstücken in den Reinen Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten sowie von Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

5. Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Auf den festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile, d.h. Wand und Fenster, im Bereich der Rudolf-Breitscheid-Straße (siehe Planzeichnung) müssen entsprechend DIN 4109 ein Schalldämmmaß von 35 dB für Wohnräume und 30 dB für Büroräume aufweisen.

6. Gestaltungsvorschriften

(örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

6.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß § 81 BbgBO in den Reinen Wohngebieten

Für bauliche Anlagen in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 werden folgende Festsetzungen getroffen:

- a) Zulässig sind nur Walmdächer mit einer Dachneigung von 42°.
- b) Zulässig sind nur anthrazitfarbene Dacheindeckungen aus hartem Bedachungsmaterial. Dauerhaft glänzende, engobierte und glasierte Oberflächen der Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig. Die Oberflächen von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind ebenbündig in die Dachflächen zu integrieren. Auf den der 'Allee nach Glienicke' zugewandten Dachflächen sind Solaranlagen aller Art unzulässig.

6.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten

Bei baulichen Anlagen mit einer Grundfläche über 25 m² werden folgende Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer getroffen.

- a) Der höchste Punkt des Gebäudes darf 13 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.
- b) Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Mansarddächer mit einer Dachneigung von mind. 25° und max. 50°. **Bei Mansarddächern gilt die gemittelte Dachneigung, d.h. der Winkel zwischen der Verbindungslinie zwischen Traufe und First und der Waagerechten.**
- c) Ausnahmsweise sind Tonnendächer zulässig, wenn ihre Dachneigung, die aus den zwei Punkten der Traufe und dem höchsten Punkt des Bogens abzuleiten ist, die festgesetzte mindeste Dachneigung von 25° und maximale Dachneigung von 50° einhält.
- d) Ausnahmsweise sind flachgeneigte Dächer zulässig, wenn
 - sie als Staffelgeschoss ausgebildet sind und die Dachneigungen zwischen 7° und 25° liegen und
 - die Grundfläche des Staffelgeschosses 65 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet,
 - die Außenwände des Staffelgeschosses zu allen Seiten hin um mindestens 1,5 m eingerückt sind,
 - die Traufhöhe des gestaffelten Dachs gemessen von der Oberkante der darunterliegenden Decke, maximal 2,5 m beträgt.
- e) Flachdachanteile unter 7° einschließlich Dachterrassen dürfen höchstens 35% der Gebäudegrundfläche ausmachen.
- f) Geneigte Dachflächen eines Gebäudes incl. Dachaufbauten sind höchstens mit zwei Arten von Materialien zu decken. Zulässig sind Ziegel, Glas und nichtglänzende Metalldeckungen, wobei die Metalldeckungen nur auf vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Flächen verwendet werden dürfen.

Abweichungen von den oben genannten Festsetzungen (6.2) können zugelassen werden, wenn es sich um die Wiederherstellung eines historischen Bauzustandes handelt.

6.3 Dachfenster, Einschnitte und Dachgauben in den Reinen Wohngebieten

In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind Dachgauben und Dacheinschnitte nur auf den der Wasserstraße und der Karl-Marx-Straße zugewandten Gebäudeseiten zulässig.

Dachfenster, Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 50 cm von der aufgehenden Außenwand zurückgesetzt werden und sind nur einreihig zulässig.

6.4 Dachfenster gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten

Für die Dachfenster auf vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Dachseiten sind folgende Gestaltungsvorschriften einzuhalten:

- a) Der Anteil der durch die Dachfenster abgedeckten Dachfläche darf 30% der betroffenen Dachseite nicht überschreiten, wobei der Anteil der durch die stehenden Dachfenster abgedeckten Dachfläche 20% der betroffenen Dachseite nicht überschreiten darf.
- b) Die gesamte Ansichtbreite, die diese Dachfenster ausmachen, darf 50% der betroffenen Trauflänge nicht überschreiten.
- c) Der Abstand der Dachfenster zu First und Graten muss mindestens 1 m betragen und von der aufgehenden Außenwand mindestens 50 cm zurückgesetzt werden.

- d) Die stehenden Dachfenster innerhalb einer Dachseite sollen einen einheitlichen Abstand zur Traufe aufweisen und dürfen maximal zwei unterschiedliche Größen und Arten aufweisen.
- e) Die stehenden Dachfenster müssen die Fensterachsen der betroffenen Fassade aufnehmen.

Die Dachfenster auf nicht vom Straßenraum aus einsehbaren Dachseiten dürfen bis zu einem Dachflächenanteil von 40% zugelassen werden.

6.5 Trauf- und Firsthöhen gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten

~~In Abhängigkeit zur Zahl der Vollgeschosse sind~~ Folgende Obergrenzen für die Traufhöhe und die Firsthöhe in Metern **sind in den Allgemeinen Wohngebieten** zulässig.

- ~~a) Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss darf die maximale Traufhöhe von 4 m und die maximale Firsthöhe von 8,5 m nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.~~
- a) Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen darf** Die maximale Traufhöhe von 8 m und die maximale Firsthöhe von 13 m **darf** nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.
- b) Bei Umbau und baulicher Ergänzung von denkmalgeschützten, zum Denkmal vorgesehenen und bei den mit „E“ gekennzeichneten Gebäuden gilt die vorhandene Traufhöhe und Firsthöhe als maximales Maß.**

Ausnahmsweise gelten die oben genannten Festsetzungen nicht, wenn es sich um die Wiederherstellung eines historischen Bauzustandes handelt.

Anmerkung:

Als Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung gilt gemäß § 6 Abs. 4 BbgBO die Außenwandhöhe. Dabei sind Außenwände von Staffelgeschossen, die mindestens 1,5 m hinter die darunter liegende Außenwand zurückversetzt sind, nicht einzurechnen.

Als Firsthöhe im Sinne dieser Festsetzung gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes oder bis zur Oberkante der Dachhaut.

6.6 Farbgebung der Fassaden, Türen und Fenster gemäß § 81 BbgBO in den Reinen Wohngebieten

In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist die Farbgebung der Fassaden entsprechend der Farbpalette NCS NATURAL Color System index, Scandinavian Colour Institute AB, Stockholm Sweden 1999 in den folgenden Farben auszuführen: S2005-Y20R; NCS S3005-Y20R; NCS S3005-Y80R.

Auf den der Karl-Marx-Straße und der Allee nach Glienicke zugewandten Seiten ist eine Farbgebung der Außentüren und Fensterrahmen in weiß und anderen hellen Farben unzulässig.

6.7 Fassade gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten

Jedes Gebäude muss mindestens einen vorgebauten untergeordneten Bauteil, z.B. Erker oder Wintergärten, aufweisen.

Jede Fassade muss mindestens in drei Zonen - Sockel, Geschoss und Dachgeschoss durch Gesimse, Einschnitte, Material- oder Farbwechsel optisch klar gegliedert sein.

6.8 Abgrabungen und Aufschüttungen gemäß § 81 BbgBO in den Reinen Wohngebieten

Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen Abgrabungen der Geländeoberfläche auf 40,0 m über DHHN zulässig.

Im Reinen Wohngebiet WR 2 sind Abgrabungen und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die Geländeoberfläche nicht zulässig.

6.9 Abgrabungen und Aufschüttungen gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten und der Fläche für Gemeinbedarf

Abgrabungen und Aufschüttungen um mehr als 0,5 m bezogen auf die Höhe der Geländeoberfläche sind unzulässig.

Sie sind ausnahmsweise vor den Außenwänden, die sich zum Blockinneren hin orientieren bzw. nicht von den öffentlichen Straßen sowie Wegen aus einsehbar sind, bis zu einem Anteil von 25% der betroffenen Fassadenlänge zulässig, wenn sie in Abhängigkeit der Lage und der topographischen Einbindung gärtnerisch ausgebildet werden.

Die Abgrabungen, die im Zusammenhang mit der notwendigen Neugestaltung des Uferwegs bzw. der seeseitigen privaten Gärten erforderlich sind, sind nur dann zulässig, wenn dabei ihre Kante naturnah, z.B. in Form grüner Böschungen gestaltet wird. Sichtbare Mauerkonstruktionen sind unzulässig.

6.6 (alt) Gestaltung der Vorgärten gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten

Die Vorgärten sind zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

6.10 Abstellplatz für Müllbehälter gemäß § 81 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten

Abstellplätze für Müllbehälter sind abzuschirmen. Sie sind als Teil des Gebäudes z.B. im Hauseingangsbereich, oder als ein niedriger Mauerteil der Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 140 cm integriert zu errichten.

Ausnahmsweise dürfen sie im Zusammenhang mit ebenerdigen Stellplätzen errichtet werden. In diesem Fall sind sie durch Rankenpflanzen einzugrünen.

6.11 Ebenerdige Stellplätze gemäß § 89 BbgBO in den Reinen Wohngebieten

Stellplätze außerhalb von Tiefgaragen sind ausschließlich offen oder in Form von Carports zulässig. Im Reinen Wohngebiet WR 1 dürfen Carports eine Höhe von 2,30 m bezogen auf die Höhe der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

6.12 Ebenerdige Stellplätze einschließlich Zufahrten und Wege gemäß § 89 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten

Stellplätze außerhalb von Tiefgaragen sind ausschließlich offen oder in Form von Carports zulässig.

6.13 Einfriedungen gemäß § 89 BbgBO in den Reinen Wohngebieten

Die Baugrundstücke in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen durchgängig mit einer einheitlich gestalteten Einfriedung zu versehen. Die Einfriedungen sind durchsehbar zu gestalten.

6.14 Einfriedungen gemäß § 89 BbgBO in den Allgemeinen Wohngebieten

An der Straßenseite des Grundstücks sind Einfriedungen vorzunehmen. Die seitlichen und rückseitigen Einfriedungen können entfallen. Werden sie jedoch vorgesehen, müssen sie sich den Gestaltungsregeln unterordnen, sofern sie vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind.

a) Für straßenseitige Einfriedungen sind:

- durchsehbare Metall- und Holzgitter auf einem bis zu 40 cm hohen Sockel zu verwenden.
- Wird ein Abstellplatz für Müllbehälter in Einfriedungen integriert, sind hierfür Mauerteile bis zu einer Höhe von 140 cm zulässig.

b) Für seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind:

- durchsehbare Metall- bzw. Holzgitter
- Hecken sowie eine Mischung von Hecken und großstämmigen Bäumen zulässig, wenn die Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,20 m hergestellt werden.

- Durchgehende Mauern aus Beton oder verputztem Mauerwerk, Stein und Backstein sind nur in Form von Sitzbänken mit einer Höhe von 40 cm zulässig.
- c) Für Einfriedungen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen entlang des öffentlichen Uferwegs am Griebnitzsee sind:
 - Hecken bis zu einer Höhe von 60 cm, niedrige Mauern aus Naturstein als Sitzbank bis zu einer Höhe von 40 cm oder hochstämmige Baumreihe zulässig.
- d) Farbe der Einfriedungen:
 - Für die Bauteile aus Metall sind Farben Grau bis Dunkelgrau, Weiß, Beige, Braun und Grün zulässig.
 - Für Sockel, Mauerteile sowie Pfeiler mit Mauerwerk sind helle warme Farbtöne, z.B. warmes Grau, Sandfarbe, Beige und abgetöntes Weiß zulässig.
 - Sichtmauerwerk ist mit roten bis braunen Klinkern auszuführen.
 - Grelles Rot, Orange, Gelb und Blau sind ausgeschlossen.

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen für Teilungen nach dem 1.1.98 sind unzulässig.

6.10 (alt) Werbeanlagen

~~Werbeanlagen sind nur an den Fassaden neben Hauseingangstüren oder an Pfeilern der Gartentür zulässig. Sie sind nur in Form von an die Oberfläche angebrachten Einzelbuchstaben oder Schildern zulässig. Die gesamte Breite und Höhe eines Schildes bzw. Buchstabens darf jeweils 30 cm nicht überschreiten.~~

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt ganz überwiegend im Geltungsbereich der rechtswirksamen Erhaltungssatzung „Bebauungsplan Nr. 45 Karl-Marx-Straße“, festgesetzt durch Beschluss vom 04.10.2004 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 24/2004). Von der Erhaltungssatzung erfasst ist der in der Planzeichnung mit einer durchgehenden roten Linie gekennzeichnete und in der Planzeichenerklärung als Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ erläuterte Bereich.

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

Denkmalschutz

Bei der Anwendung des Denkmalschutzgesetzes können die o.g. Gestaltungsvorschriften im Einzelfall eingeschränkt werden.

Naturschutz

Die Alleen in der Karl-Marx-Straße und in der Virchowstraße sind nach § 17 BbgNatSchAG gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft und werden als solche nachrichtlich übernommen.

Artenschutz

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).

DIN-Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften, insbesondere die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage während der Dienststunden eingesehen werden.

EMPFEHLUNG

Liste 1: Empfohlene Bäume auf den Grundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus spec.	Apfel
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Populus alba	Silberpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spec.	Kirsche/ Pflaume
Pyrus spec.	Birne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Liste 2: Empfohlene Strauchgehölze auf den Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Taxus baccata	Eibe

Liste 3: Empfohlene Bäume auf den Grundstücken in den Reinen Wohngebieten

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Liste 4: Empfohlene Strauchgehölze auf den Grundstücken in den Reinen Wohngebieten

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche

Rosa pimpinellifolia
Rosa rugosa
Taxus baccata

Bibernellrose
Kartoffelrose
Eibe