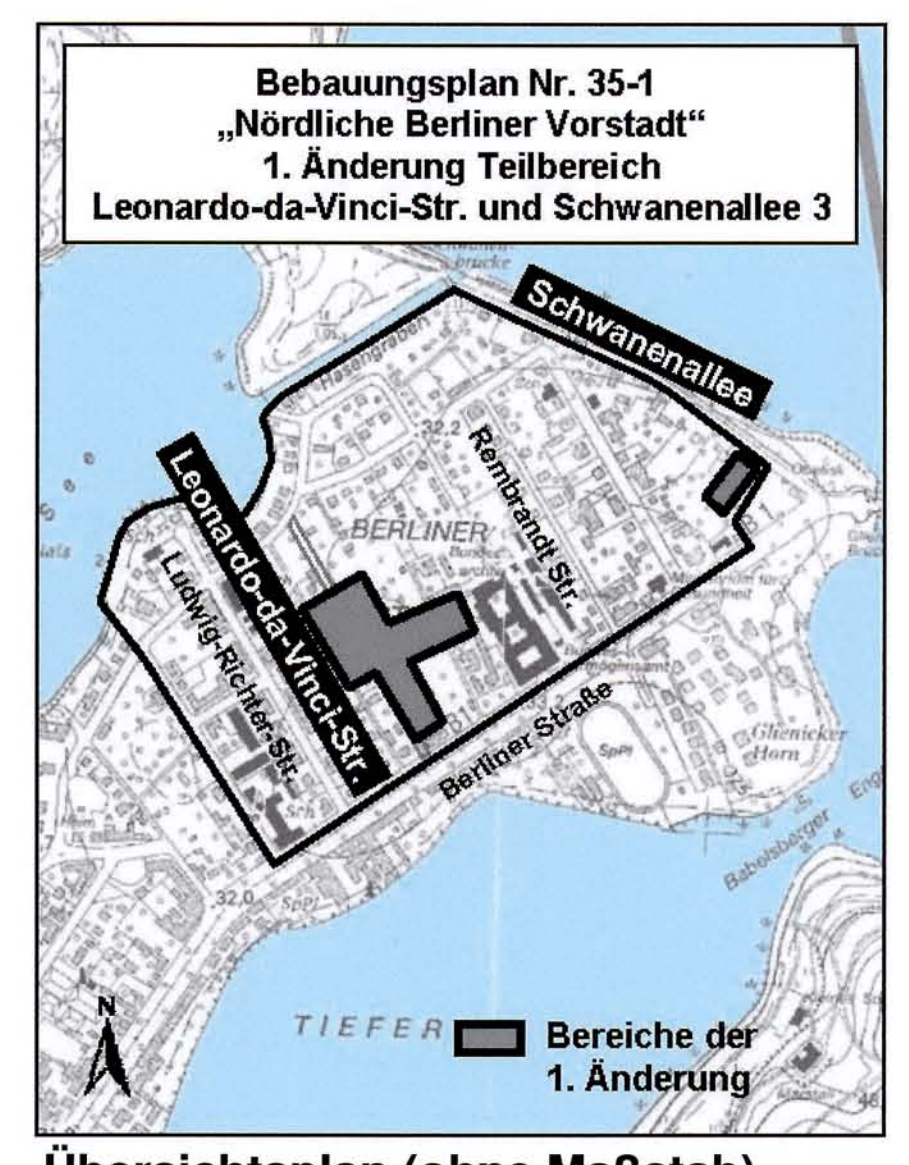


**Bebauungsplan Nr. 35-1  
„Nördliche Berliner Vorstadt“  
1. Änderung Teilbereich  
Leonardo-da-Vinci-Straße und Schwanenallee 3  
Teil A Planzeichnung**

**Planzeichenerklärung**

- Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
- WR Reines Wohngebiet gemäß § 9 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzung 1.5
  - WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzungen 1.1 bis 1.4
  - SO Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, Zweckbestimmung Verwaltung gemäß textl. Festsetzung 1.6
- Flächen für den Gemeinbedarf**
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - Schule
  - Seniorenheim
- Maß der baulichen Nutzung und Gestaltungsbindungen**
- GR 200 Grundfläche in m<sup>2</sup> (§ 19 BauNVO)
  - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
  - GR 250 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - GR 250 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
  - GR 300 Gestaltungsbindungen für das oberste zulässige Vollgeschoss gemäß textl. Festsetzung 7.1
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
- a, b Abweichende Bauweise gemäß textl. Festsetzung 3.1
  - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
  - Flächen, die gemäß textl. Festsetzung 3.5 von Bebauung freihalten sind
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
- Straßenverkehrsfläche
  - Privatstraße
  - Straßenbegrenzungslinie
  - mit einem Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht gemäß textl. Festsetzung 4.2 zu belastende Fläche
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche
  - Öffentliche Parkanlage
  - Öffentlicher Kinderspielplatz
  - Private Grünfläche
  - Private Dauerkleingärten
- Naturschutz und Landschaftspflege**
- Erhaltungsbindung für Einzelbäume
  - anzupflanzende Bäume
- Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Maße der Nutzung innerhalb eines Baugbietes
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Baudenkmal
  - Bodendenkmal
- Plangebietsgrenze**

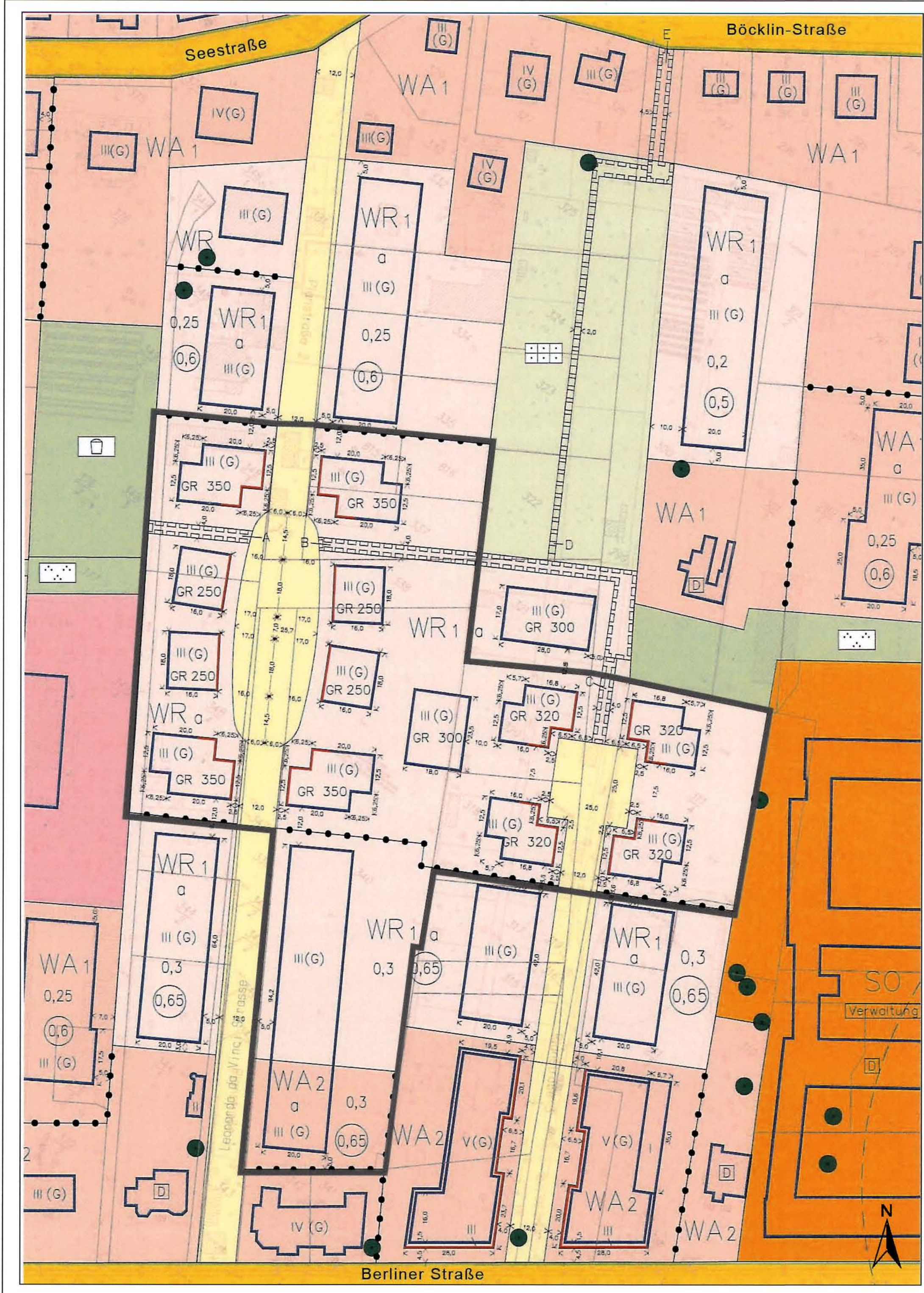


Übersichtsplan (ohne Maßstab)

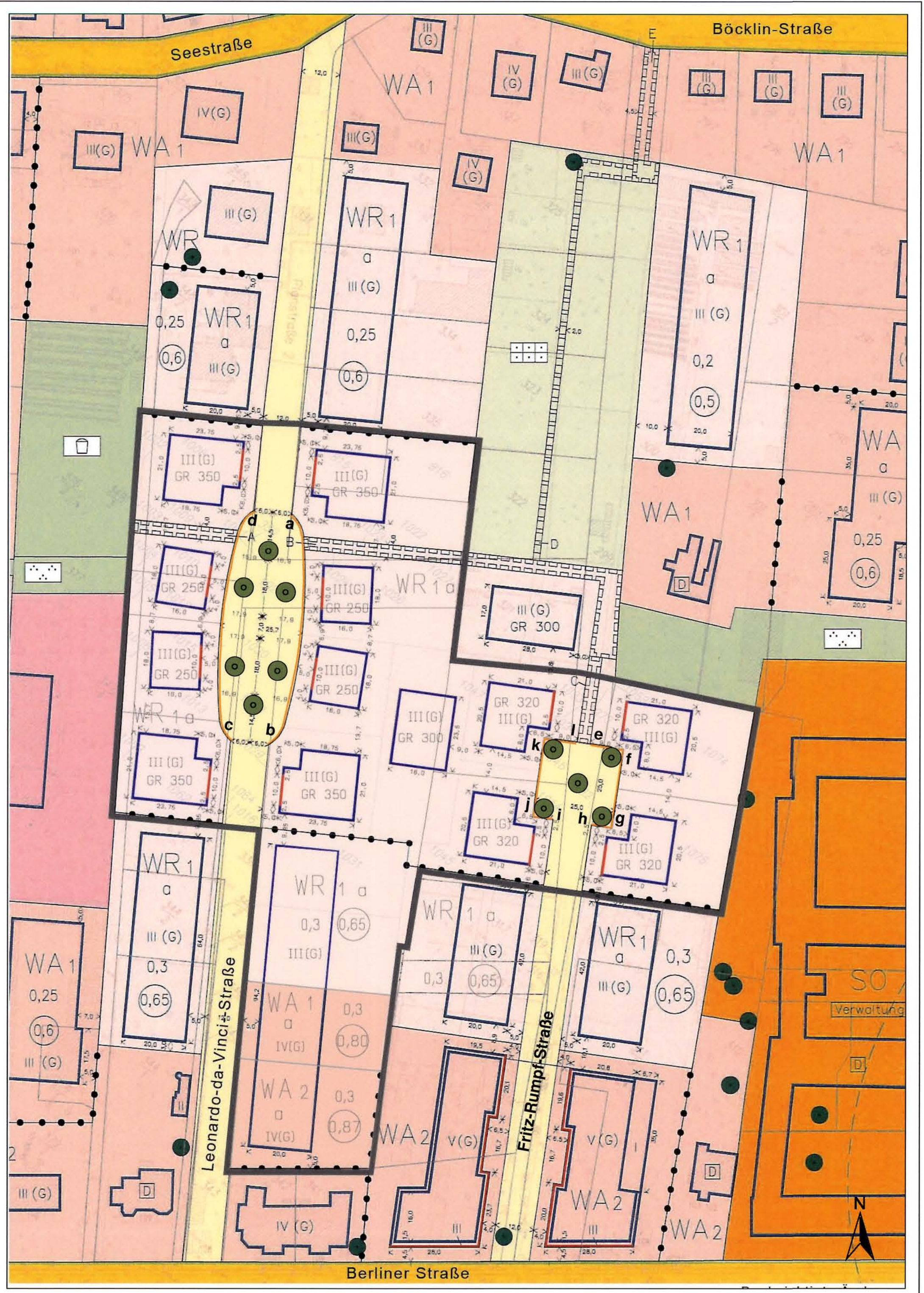
**Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung  
Bereich Verbändliche Bauordnung  
Friedrich-Ebert-Straße 79/81, 14469 Potsdam**

Maßstab 1:1000 Stand: November 2009

**Teilbereich Leonardo-da-Vinci-Straße**

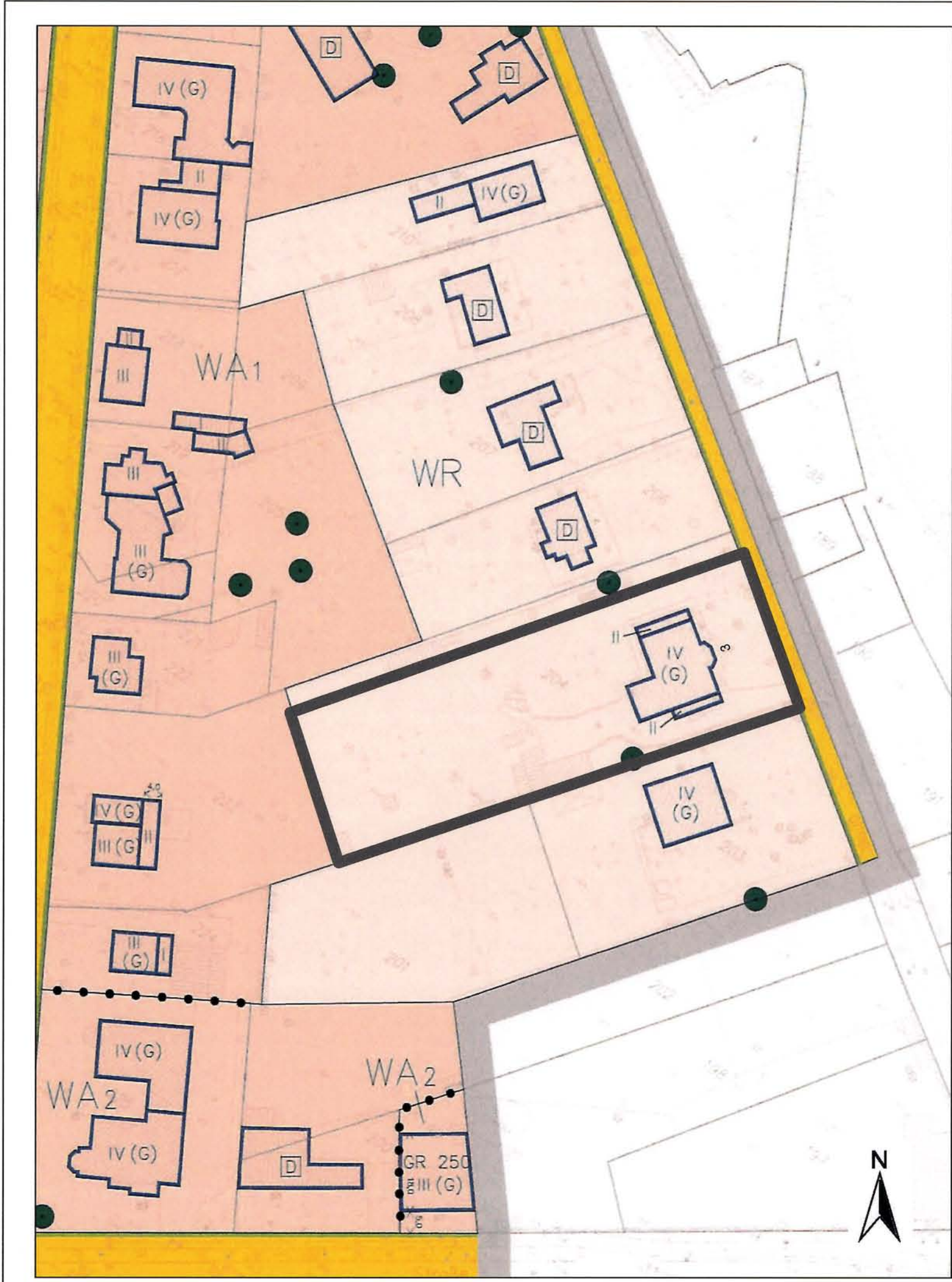


**gültige Satzung**

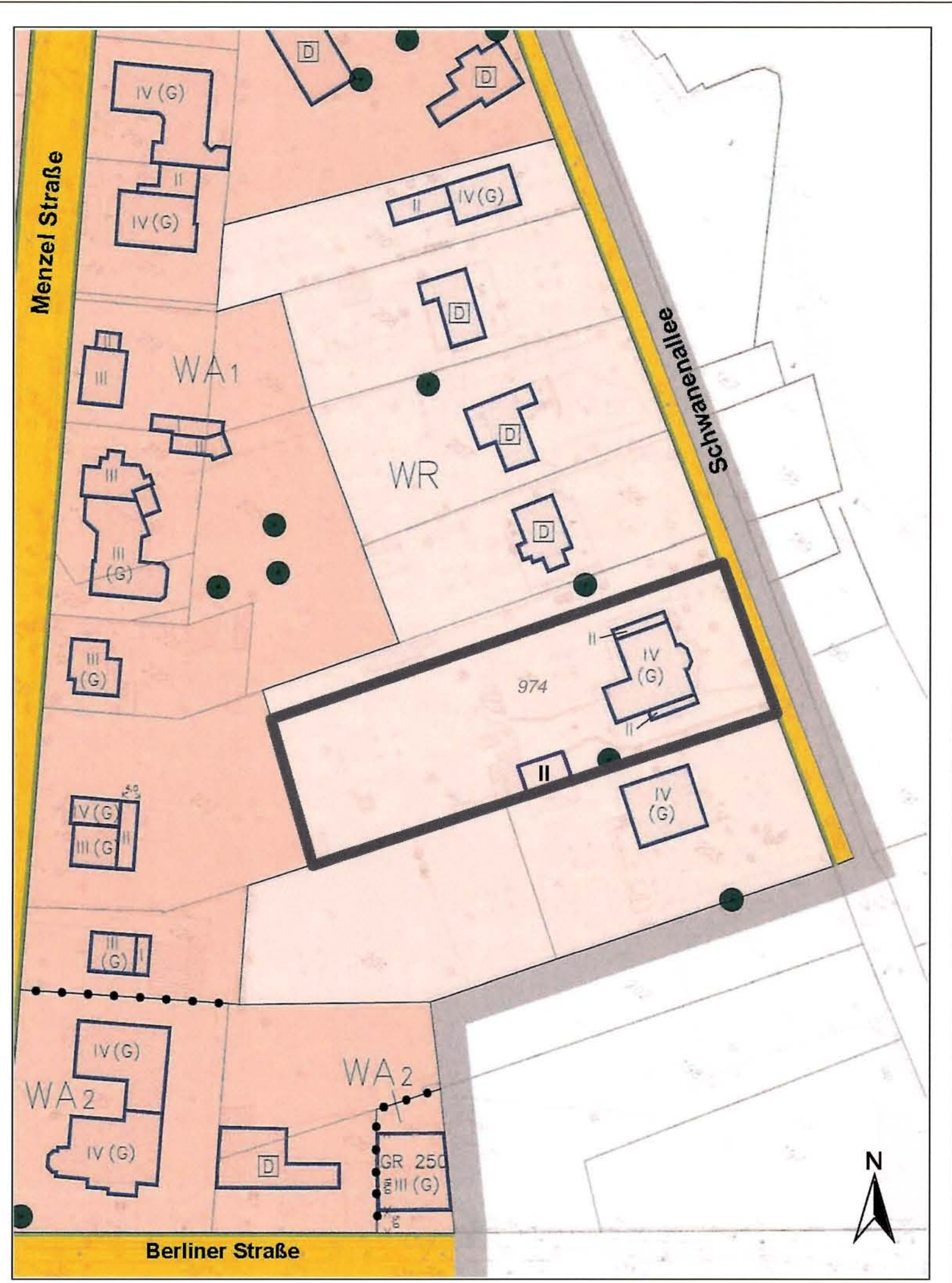


**1. Änderung**

**Teilbereich Schwanenallee 3**



**gültige Satzung**



**1. Änderung**

**Textliche Festsetzung 3:**  
(3.2) **Oberirdisches Überschreiten von Baugrenzen und Baulinien**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Balkone ist bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile

- 40 vom Hundert der Länge der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet und
- ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 5,0 m zugelassen werden, sofern die in Satz 1 dieser Festsetzung aufgeführten Bindungen eingehalten werden.

Zum Zweck der Fassadengliederung kann ausnahmsweise ein Vor- oder Zurücktreten des Gebäudes gegenüber der festgesetzten Baulinie zugelassen werden, wenn

- das Gebäude die Baulinie auf einer Länge von mindestens 5 m einhält und
- das Vor- bzw. Zurücktreten des Gebäudes gegenüber der Baulinie eine Tiefe von 0,5 m nicht überschreitet.

**Textliche Festsetzung 7**  
Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschrift)  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

**(7.2) Einfriedungen in Platzbereichen**  
An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen in den Platzbereichen an der Leonardo-da-Vinci-Straße (Linien ab und cd) und der Fritz-Rumpf-Straße (Linien efgh und ijkl) sind auf den Baugrundstücken Einfriedungen herzustellen.

Diese Einfriedungen sind entsprechend der nachfolgenden Festsetzungen durchgängig einheitlich zu gestalten:

- Einfriedungen sind nur als durchsehbare Metallzäune mit senkrechten Streben auf einem 0,30 m hohen Sockel mit 1,80 m hohen und 0,35 m breiten Pfosten in einer Höhe von 1,65 m herzustellen.
- Metallzäune sind im Farbton DB 702 zu streichen.
- Sockelmauern und Pfeiler sind aus verputztem Mauerwerk herzustellen und im Farbton S 1005 – Y20R zu streichen.

**Hinweis:**

Die Textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes sind Bestandteil der 1. Änderung (siehe Textliche Festsetzungen Teil B)

**1. KATASTERVERMERK**

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 11.05.2009. Und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der räumlichen Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den 08.12.2009  
Oberbürgermeister

**2. AUSFERTIGUNG**

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 02.12.2009 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 ausgetrennt.

Potsdam, den 15.12.09  
Oberbürgermeister

**3. 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 20.12.2009 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 20/2009, Ortsüblich bekannt gemacht worden.

Potsdam, den 20.12.09  
Oberbürgermeister

