

Teil B Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Im sonstigen Sondergebiet Museum sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - Gebäude und Anlagen zur musealen Nutzung,
 - Gebäude und Anlagen für Ausstellungen und Veranstaltungen,
 - Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen,
 - Anlagen für künstlerische und kulturelle Zwecke, Galerien,
 - Ateliers und Werkstätten für Künstler und Kunsthandwerker,
 - Schank- und Speisebewirtschaftung,
 - Büronutzung für den Betrieb und die Verwaltung des Museums.
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante (OK) durch Aufbauten für Aufzugs- und Lüftungsanlagen und anderen technischen Anlagen, die der Nutzung dienen, sowie für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien um maximal 2 m ist ausnahmsweise zulässig.
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im sonstigen Sondergebiet Museum kann bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die in § 19 Abs. 4 der BauNutzungsverordnung genannten Anlagen um bis zu 80 vom Hundert überschritten werden.
- Verkehr**
 - Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
 - Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten s1 und s2 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
 - Stellplätze und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten sind im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sowie im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Museum nur innerhalb der Flächen TGa bzw. St zulässig.
- Grünfestsetzungen**
 - Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte eine Versickerung im Einzelfall nicht möglich sein, ist ausnahmsweise eine durch Rückhaltung des Oberflächenwassers gedrosselte, verzögerte Einleitung zulässig.
 - Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Entseelung aller Befestigungen mit Ausnahme von Stützmauern und deren Verankerung,
 - Pflanzung und Erhalt von mindestens einem Baum je angefangene 150 m² mit einem Stammumfang von jeweils 18/20 cm.
Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze sind die vorhandenen Gehölze einzurechnen.
 - Die mit Tiefgaragen lediglich unterbauten Flächen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind als Freiflächen zu gestalten und mit einer mindestens 60 cm tiefen Erdbedeckung zu versehen und zu bepflanzen.
 - Mindestens 60 % der Dachflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind mit einer Erdschicht von mindestens 20 cm zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- Immissionschutzrechtliche Festsetzungen**
 - In der überbaubaren Grundstücksfläche des sonstigen Sondergebietes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster folgende bewertete Luftschalldämmmaß (R_w res nach DIN 4109-1:2018-01) für Büroräume und ähnliches aufweisen:

Kellergeschoss	30 dB (A)
Erdgeschoss westliche Gebäudehälfte	32 dB (A)
Erdgeschoss östliche Gebäudehälfte	38 dB (A)
Obergeschoss westliche Gebäudehälfte	38 dB (A)
Obergeschoss östliche Gebäudehälfte	40 dB (A)

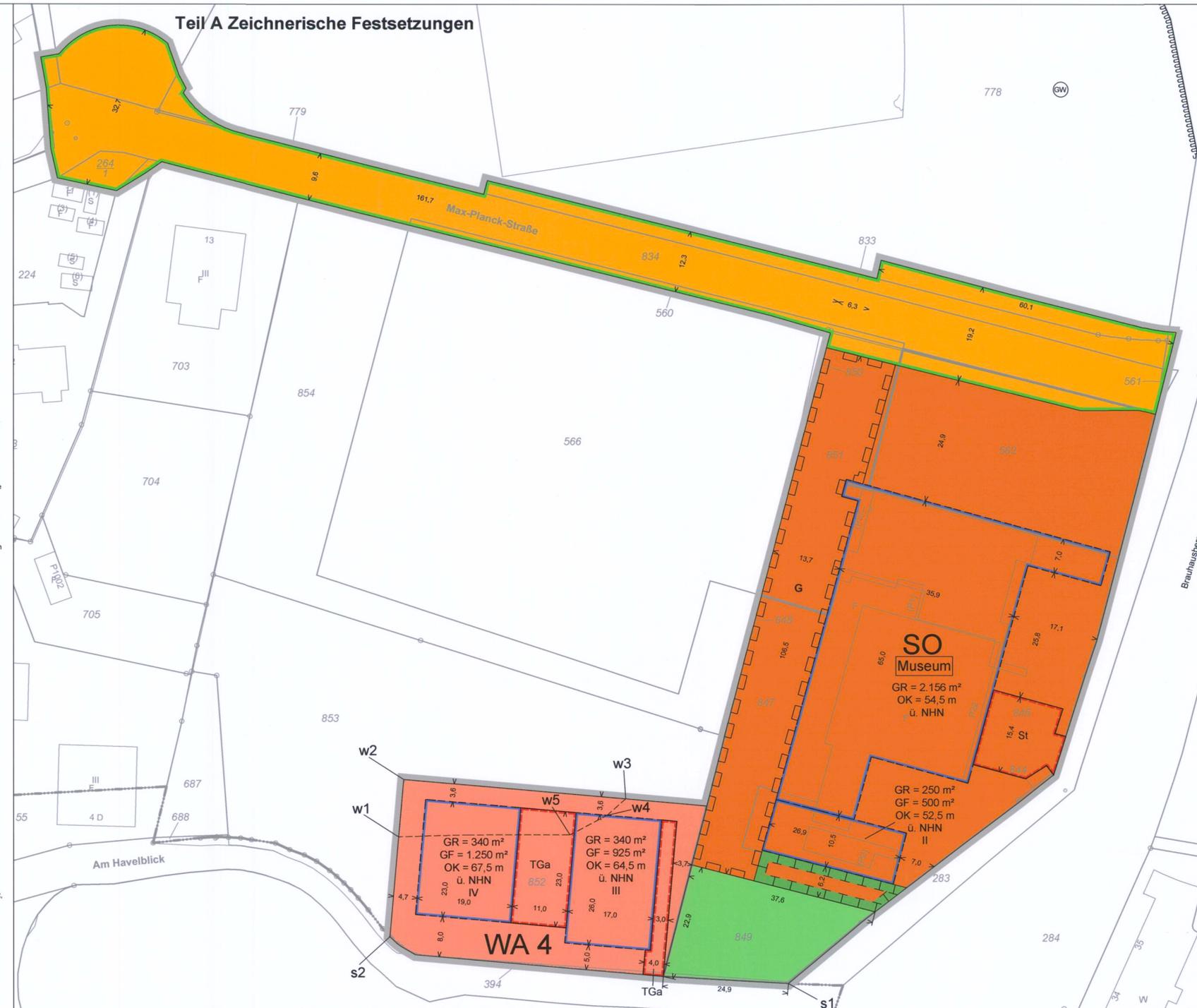
Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.
 - Zum Schutz vor Lärm müssen in der überbaubaren Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebietes WA 4 die Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen folgende bewertete Fenster-Schalldämm-Maße (R_w, F_e nach DIN 4109-1:2018-01) mindestens aufweisen:

	1. Baukörper Ost	2. Baukörper West
Nordfassade	33 dB (A)	33 dB (A)
Ostfassade	38 dB (A)	33 dB (A)
Südfassade	38 dB (A)	38 dB (A)
Westfassade	33 dB (A)	33 dB (A)

Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn in nachträglichen Genehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird als hier festgesetzt.
- Sonstige**
 - Die Fläche G im sonstigen Sondergebiet ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - In den Baugebieten sind als Dacheindeckung glänzende, engoberte und glasierte Oberflächen sowie die Verwendung von Halmen / Reet nicht zulässig. Die Oberflächen von Anlagen zur Nutzung der Solarthermie und der Photovoltaik sind matt, nicht glänzend und nicht reflektierend auszubilden.
 - Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 4 sind bauliche Einriedungen in Form von Mauern und Zäunen unzulässig.
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist ein Zurücktreten des 4. Vollgeschosses bei dem westlichen Gebäude und des 3. Vollgeschosses bei dem östlichen Gebäude um 3,50 m ab nördlicher Außenkante des jeweils darunter liegenden Geschosses in Richtung Süden festgesetzt.

Teil A Zeichnerische Festsetzungen



Bebauungsplan Nr. 36-2, 1. Änderung "Leipziger Straße / Brauhausberg" Teilbereich Am Brauhausberg / Am Havelblick der Landeshauptstadt Potsdam

Satzungsexemplar

- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Museum
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - z.B. GR = 250 m² Grundfläche baulicher Anlagen als Höchstmaß
 - z.B. GF = 500 m² Geschossfläche baulicher Anlagen als Höchstmaß
 - z.B. OK = 52m Höhe der Gebäudeoberkante über NHN als Höchstmaß
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Bauweise, Baugrenzen**
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Sonstige Planzeichen**
 - TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
 - St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - G mit Gehrechten zu belastende Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Maßangaben in Meter
 - Nachrichtliche Übernahmen**
 - Trinkwasserschutzzone III
 - Wald i. S. des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG)

Verfahrensvermerke

- KATASTERVERMERK**
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 21.02.2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.
Potsdam, den 27.08.2020
Hersteller der Planunterlagen
- AUSFERTIGUNG**
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 16.09.2020 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 17.09.2020
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 30.09.2020 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 161.0920, 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Potsdam, den 05.10.2020
Oberbürgermeister

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Baudenkmalschutz: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-2, 1. Änderung liegt innerhalb der engeren Pufferzone des UNESCO-Welterbes.
- Bodendenkmalschutz - Bodendenkmalverdachtsfläche: Werden noch unbekannte Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" vom 24.05.2004 (GVBl. Bldg. Nr. 9, S. 215ff). Funde von denen anzunehmen ist, dass es sich um Bodendenkmale handelt, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam oder dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die Fundstätte ist bis zur Begutachtung durch einen Archäologen der Unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu halten. Die Denkmalschutzbehörde kann die Frist angemessen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung und die Bergung der Bodendenkmale dies erfordert. Sie informiert zeitnahe den Veranlasser über den mit der Bergung und Dokumentation verbundenen Aufwand (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die Denkmalschutzbehörde ist berechtigt, den Fund in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG).
- Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße (Beschluss vom 11. Februar 2014).
- Bei der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche w1 - w5 handelt es sich um Wald i. S. des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde zeitweilig oder dauernd in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße ist für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart auch eine wasserrechtliche Befreiung nötig. Die Waldumwandlung erfolgt im Rahmen nachrangiger Genehmigungsplanungen.
- Artenschutz Gebäude "Minsk": Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob sich in der Bunkeranlage besonders geschützte Tierarten aufhalten (Vermeidungsmaßnahme, Bauzeitenregelung). 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).
- Baumbestand südlich des Gebäudes "Minsk" - Wohnbebauung zwei Gebäude: Die erforderlichen Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme, Bauzeitenregelung). Vor den Baumfällungen sind nutzbare Strukturen für Fledermäuse, vor allem Höhlungen, auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Bei einem aktuellen Quartiergehen ist der Ausflug der Fledermäuse abzuwarten (Vermeidungsmaßnahme). Fledermausquartiere stellen ganzjährig geschützte Lebensstätten gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz dar. Vor der Beseitigung ist eine Ausnahmegenehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen und es sind geeignete Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.
- Der Geltungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.
Ergänzender Hinweis
Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23. November 1998 (GVBl. II Nr. 30 S. 633), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 7. Juli 2009 (GVBl. I Nr. 12 S. 266) ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Finder sind verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Unbeschadet der vorstehenden Einschätzung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altlastgeräten unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage § 31 ff Brandenburgisches Abfallgesetz). Bei vorgesehene Abbruchmaßnahmen ist der Verbleib des Materials nachzuweisen.
- Für den Geltungsbereich gilt die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam - Teilbereich Teltower Vorstadt / Waldstadt.



Übersichtsplan (1:10.000) zum Bebauungsplan Nr. 36-2, 1. Änderung der Landeshauptstadt Potsdam

Stand: Juni 2020
- Satzung -
Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung