



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

**Bebauungsplan Nr. 36-3  
"Speicherstadt - Süd"**

**Textliche Festsetzungen**

Datum: 06.10.2017

Planungsstand: Satzungsbeschluss gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Art des Plans / Verfahrens: qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB / Regelverfahren

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

#### 1.2

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden sind zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen.

Außerdem sind weitere Läden ausnahmsweise zulässig, wenn sie sonstige zentrenrelevante Sortimente der Potsdamer Liste anbieten und standortgerecht dimensioniert sind. Bei diesen handelt es sich um folgende Sortimente:

- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundfläche durch die Flächen von Terrassen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb

der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

## 2.2

Im Allgemeinen Wohngebiet ist ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Balkone, Erker etc. vor die Baugrenzen unzulässig. Dies gilt auch für die wasserseitigen Baugrenzen.

Für die Bauflächen a, b, c und f kann ausnahmsweise ein Vortreten von Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,70 m und von Balkonen bis zu einer Tiefe von 2,00 zugelassen werden.

## 2.3

Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 8 oberirdische Stellplätze zulässig. Diese sind dem Amtshaus mit Nebengebäude funktional und räumlich zuzuordnen.

## 2.4

Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig.

## 3. Verkehrsflächen

### 3.1

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

### 3.2

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B und C sowie zwischen den Punkten D, E und F zugleich Straßenbegrenzungslinie.

## 4. Geh- und Fahrrechte

### 4.1

Die Fläche G4 ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Sofern die Wegeführung unter Arkaden verläuft, darf die lichte Höhe der Arkaden 3,5 m nicht unterschreiten.

### 4.2

Die Fläche GF5 ist mit einem Geh-, Fahr- und Betretungsrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

## 5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der Trinkwasserschutzzone III sind zu befestigende Flächen zum Begehen und Befahren (öffentliche und private Wege, private Zufahrten und Stellplatzflächen) in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Innerhalb der Trinkwasserschutzzone II sind zu befestigende Flächen zum Begehen und Befahren (öffentliche und private Wege, private Zufahrten und Stellplatzflächen) in undurchlässigem Aufbau herzustellen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist

abzuleiten, sofern eine Versickerung über eine angrenzende belebte Bodenzone nicht möglich ist.

Die gesetzlichen Anforderungen der Wasserschutzgebietsschutzverordnung zum Wasserwerk "Leipziger Straße" sind zu beachten.

## 6. Immissionsschutz

### 6.1

Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissausrichtung) entlang der Leipziger Straße

Zum Schutz vor Lärm muss auf den Bauflächen b, c, d und e, bei Neubau sowie Aus- und Umbaumaßnahmen mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zur der von der Leipziger Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang der Leipziger Straße sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

### 6.2

Lärmschutzmaßnahmen (besondere Fensterkonstruktionen) entlang der Leipziger Straße

Zum Schutz vor Lärm muss auf der Baufläche a mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster (wenn als Maßnahme besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen gewählt werden) nicht überschritten wird.

### 6.3

Lärmschutzmaßnahmen (passiv) entlang der Leipziger Straße

Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Unterrichtsräumen u. ä. ein resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w, res}$  nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens

- 40 dB entlang der zur Leipziger Straße ausgerichteten Außenwände entlang der Baugrenze zwischen den Punkten G1 und G4; entlang der Baugrenze zwischen den Punkten H1 und H4; entlang der Baugrenze zwischen den Punkten I1 und I6 sowie entlang der Baulinie zwischen den Punkten J2 und J3;
- 35 dB entlang der Baugrenze zwischen den Punkten J1 und J2 sowie zwischen den Punkten J3 und J4

aufweisen.

Für Büroräume und vergleichbare Nutzungen gelten um jeweils 5 dB reduzierte erforderliche Luftschalldämmmaße.

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

### 6.4

Lärmschutzmaßnahmen (Ausnahmen) entlang der Leipziger Straße

Ausnahmsweise kann eine Minderung der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.3 festgesetzten Bauschalldämmmaße um bis zu 5 dB(A) zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel als 66 dB(A) nachgewiesen wird.

## 6.5

Lärmschutzmaßnahmen an Außenwohnbereichen entlang der Leipziger Straße

Zum Schutz vor Lärm sind bei Neubau, Aus- und Umbaumaßnahmen auf den Bauflächen a, b, c, d und e, entlang der zur Leipziger Straße ausgerichteten Außenwände entlang der Baugrenze zwischen den Punkten G1, G2, G3 und G4; entlang der Baugrenze zwischen den Punkten H1, H2, H3 und H4; entlang der Baugrenze zwischen den Punkten I1, I2, I3, I4, I5 und I6 sowie entlang der Baugrenze zwischen den Punkten J2 und J3 Vorbauten wie Balkone, Veranden und Wintergärten, nur als verglaste Vorbauten oder als verglaste Loggien zulässig.

## 7. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 18 standortgerechte, heimische mittelgroßkronige Laubbäume zu pflanzen. Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 12/14. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen.

## 8. Steganlagen

### 8.1

Auf der gekennzeichneten Fläche mit der Zweckbestimmung "Steganlage" ist ein Steg bis zu einer Breite von 2,00 m nur für muskelkraftbetriebene Boote für die Freizeitnutzung zulässig. Die Errichtung von Dalben außerhalb der Baugrenzen ist unzulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig. Der Steg ist senkrecht zur Uferlinie anzulegen. Auf der Steganlage sind Tore und Zäune mit Übersteigschutz bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Sie sind durchsehbar zu gestalten. Lochbleche, blickdichte Lattungen o. ä. sind nicht zulässig.

### 8.2

Auf den Wasserflächen ohne Festsetzungen zur Zweckbestimmung "Steganlage" sind bauliche Anlagen wie Bootshäuser oder Stege unzulässig.

## 9. Bebauung im Hochwasserrisikogebiet

Bei Um- und Neubaumaßnahmen von Gebäuden, die in der Fläche "Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses gemäß Hochwasserrisikokarte des Landes Brandenburg, Stand Jan. 2014" liegen, muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bei mindestens 30,86 m über NHN liegen.

## Örtliche Bauvorschriften

### 10. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 BbgBO

Die Verwendung von Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink oder Blei, ist unzulässig.

## Nachrichtliche Übernahme

### 1. Baudenkmale

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in der Denkmalliste des Landes Brandenburg folgende Baudenkmale aufgeführt:

- Bestandsgebäude Magazin 1 (ehemaliges "Kornmagazin N° 1")
- Bestandsgebäude Magazin 3 (ehemaliges "Kornmagazin N° 3")
- Bestandsgebäude Magazin 5 und 7 (ehemaliges "Kornmagazin N° 5/ Hafermagazin" und "Rauhfuttermagazin N° 7/ Fourageschuppen")
- Bestandsgebäude ehemaliges Amts- und Dienstwohngebäude ("14. und 15. Dienstwohnung")

Für jede künftige Baumaßnahme muss die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis beantragt werden. Nur im Rahmen der damit verbundenen Abstimmungen können die Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden.

### 2. Dienstbarkeiten

Die in der Planzeichnung mit GF1 und GF2 gekennzeichneten Bereiche sind mit einem Geh-, Fahr- und Betretungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Die in der Planzeichnung mit GF2 und GF3 gekennzeichneten Flächen sind jeweils mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der im Geltungsbereich liegenden Flurstücke 578, 579, 603, 604, 589, 590, 591, 592 belastet.

### 3. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Potsdam-Leipziger Straße. Der südliche Teilbereich des Plangebiets liegt zusätzlich in der Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerkes Potsdam-Leipziger Straße und wird in der Planzeichnung durch Planzeichen dargestellt.

### 4. Bundeswasserstraße

Bei den von der Planung erfassten Teilen der Havel handelt es sich um eine Bundeswasserstraße gemäß Wasserstraßengesetz (WaStrG), die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird.

## Hinweise

### 1. Genehmigungspflicht für Stege

Stege sowie bauliche Anlagen zur Uferbefestigung bedürfen einer Genehmigung durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung sowie der Unteren Wasserbehörde. Aus der Festsetzung im Bebauungsplan kann kein Anspruch auf Erteilung dieser Genehmigung abgeleitet werden.

### 2. Munitionsbergung

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Die Vorhabenträger / Grundstückseigentümer können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

### 3. Artenschutzhinweis

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist durch einen geeigneten Sachverständigen 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).

### 4. Hochwassergefährdeter Bereich

Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel teilweise als Gebiet mit "Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jährliches Ereignis - HQ100)" dargestellt (siehe <http://www.mlul.brandenburg.de/info/hwrm/karten>).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Um- und Neubaumaßnahmen die Bebauung, die in der Fläche "Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß Hochwasserrisikokarte des Landes Brandenburg, Stand Jan 2014" liegt, nach dem anerkannten Stand der Technik hochwasserangepasst erfolgen soll. Auf die "Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge" des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur wird verwiesen.

Einer hochwasserangepassten Bauweise entspricht z. B. das Höhersetzen von Erdgeschossfenstern bei Umbaumaßnahmen bzw. entsprechend dichte Ausführung, der Verzicht auf Kellerfenster, eine angepasste Bauweise der Hausinstallationen, höher gelegte Gebäudeeingänge, gegebenenfalls auch nachträgliche Abdichtungs- und Schutzmaßnahmen an den Gebäuden.

### 5. Hohe Grundwasserstände

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereiches mit hohen Grundwasserständen und mit Schichtenwasser zu rechnen ist. Es wird daher empfohlen, Kellergeschosse druckwasserdicht, entsprechend dem anerkannten Stand der Technik auszuführen.

### 6. DIN-Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Hegelallee 6-10, Haus 1, 14476 Potsdam während der Dienstzeiten eingesehen werden.