

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße", Teilbereich Karl-Marx-Straße 16

#### Verfahrensvermerke

##### 1. Katastervermerke

Die verwendete Planunterlage für die Änderung enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 16.03.2006 und weist die planungsrelevanten natürlichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie sind hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den 18.09.2008

##### 2. Ausfertigung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 10.09.08 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.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB wird hiermit ausgefertigt.

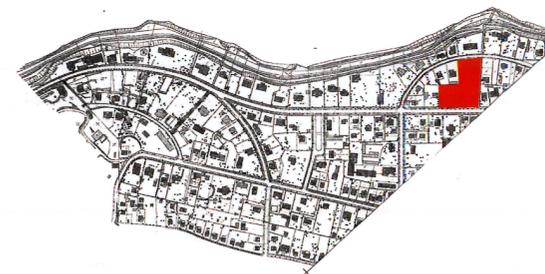
Potsdam, den 23.9.08

##### 3. Bekanntmachung

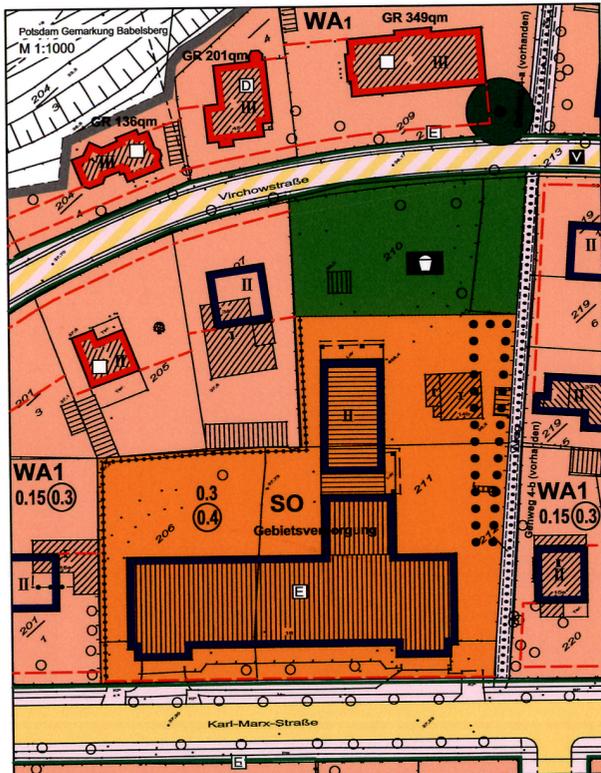
Der Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.10.08 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12 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. Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 30.10.08

Übersichtsplan



Stand: 26.05.2008  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung  
Friedrich-Ebert-Straße 79/81, 14469 Potsdam



SATZUNG in der Fassung der Bekanntmachung am 17.02.2000

#### Textliche Festsetzungen

für den Teilbereich der 6. Änderung

##### 1. Art der baulichen Nutzung

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

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.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

Zulässigkeit von GRZ - Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

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

Die Überschreitung durch Tiefgaragen einschließlich Zufahrten ist bis 50% zulässig.

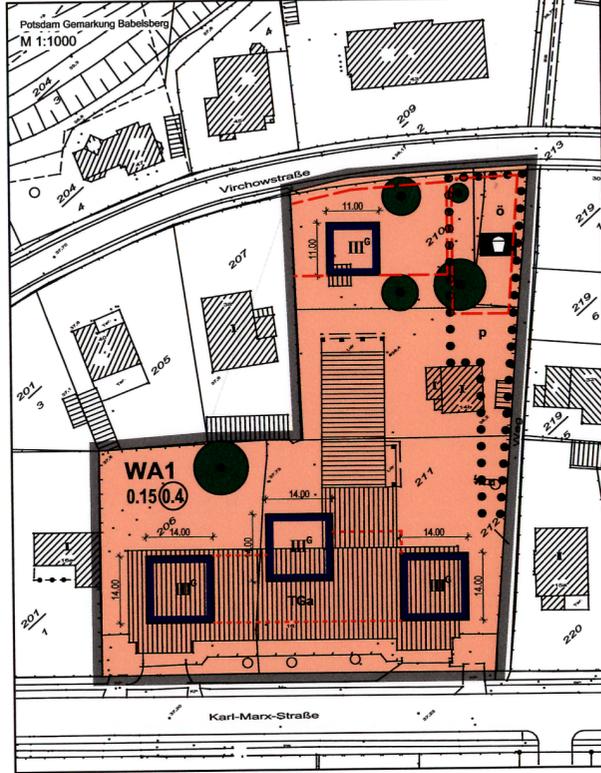
##### 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB

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

a) Einschließlich untergeordneter Bauteile dürfen die maximal zulässige Gebäudebreite von 18 m und die maximale Gebäudetiefe von 22 m nicht überschritten werden.



ÄNDERUNG gemäß § 13a BauGB

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

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.

Soweit im Plan nicht anders gekennzeichnet ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragen einschließlich Ein- und Ausfahrten 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.

3.4. Ausschluss von Nebenanlagen in Vorgartenzonen gemäß § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

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.

3.5 Ausschluss von oberirdischen Garagen und Beschränkung ebenerdiger Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO

Oberirdische Garagen sind 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

Je 300 m² Grundstücksfläche sind 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

Teile von Tiefgaragen außerhalb der Umfassungswänden der Gebäude sind als Teile der Gebäude, z.B. als Sockel und Terrassen bis maximal 1,0 m über Geländeneiveau 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

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

4.5 Versiegelung auf Baugrundstücken § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

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

4.6 Zusätzliche Baumpflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Entlang des Gehweges zwischen Karl-Marx-Straße und Virchowstraße sind 11 klein- bis mittelkronige Bäume gemäß den Pflanzempfehlungen der Liste 1 der textlichen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes zu pflanzen.

4.7 Strauchpflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die öffentliche und die private Spielplatzfläche sowie die Stellplätze an der Virchowstraße sind mit Sträuchern einzufassen.

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

5.1. Dachform und Dachneigung gemäß § 81 BbgBO

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°.
- c) Flachdachanteile unter 7° einschließlich Dachterrassen dürfen höchstens 35% der Gebäudegrundfläche ausmachen.
- d) 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.

5.2. Gestaltungsbindung für das dritte Vollgeschoss gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 BbgBO

Bei der festgesetzten Dreigeschossigkeit mit hochgestelltem "G" ist das oberste Geschoss in einen Dachraum einzubauen.

5.3 Dachfenster gemäß § 81 BbgBO

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 Traufhöhe nicht überschreiten.
- c) Der Abstand der Dachfenster zu First und Gratens 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.

5.4 Trauf- und Firsthöhen gemäß § 81 BbgBO

In Abhängigkeit zur Zahl der Vollgeschosse sind folgende Obergrenzen für die Traufhöhe und die Firsthöhe in Metern zulässig.

- b) Bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen darf die maximale Traufhöhe von 8 m und die maximale Firsthöhe von 13 m nicht überschritten werden, wobei die Höhe des Sockels mindestens 40 cm betragen soll.

Anmerkung: Als Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung gilt gemäß § 6 Abs. 4 BbgBO die Außenwandhöhe. Als Firsthöhe im Sinne dieser Festsetzung gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes oder bis zur Oberkante der Dachhaut.

5.5 Fassade gemäß § 81 BbgBO

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.

5.6 Abgrabungen und Aufschüttungen gemäß § 81 BbgBO

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

5.7 Abstellplatz für Müllbehälter gemäß § 81 BbgBO

Abstellplätze für Müllbehälter sind abzuschirmen. Sie sind als Teil des Gebäudes z.B. im Hausingangsbereich, 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 einzuzüchten.

5.8 Ebenerdige Stellplätze einschließlich Zufahrten und Wege gemäß § 81 BbgBO

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

5.9 Einfriedungen gemäß § 81 BbgBO

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 von 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
  - Durchgehende Mauern aus Beton oder verputztem Mauerwerk, Stein und Backstein sind nur in Form von Sitzbänken mit einer Höhe von 40 cm 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.

#### Planzeichenerklärung

##### Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

##### Maß der baulichen Nutzung

- III<sup>G</sup> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 4 BauNVO) hochgestellt "G" = Festsetzung über die Ausbildung des dritten möglichen Vollgeschosses (siehe Pkt. 5.2 textl. Festsetzungen)
- GR 456qm Größe der Grundflächen als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- 0.15 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- 0.4 Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

##### Überbaubare Grundstücksflächen

- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

##### Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Geh- und Fahrradwege
- Verkehrsberuhigte Strasse

##### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau GB)

- Öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz ö - öffentlich p - privat
- Zu erhaltende Bäume
- Vorhandene Bäume
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

##### Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- Vermaßung

##### Nachrichtliche Übernahme

- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (nachrichtliche Übernahme)
- Einzelanlage, die zum Denkmalschutz vorgesehen ist (nachrichtliche Übernahme)
- Einzelanlage (Gebäude oder Zaun), die im Sinne vom § 172 BauGB erhaltenswert ist

Maßstab 1:1000

