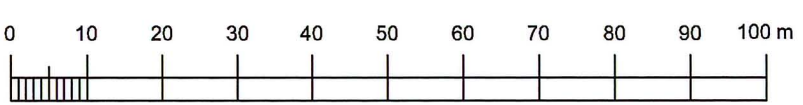
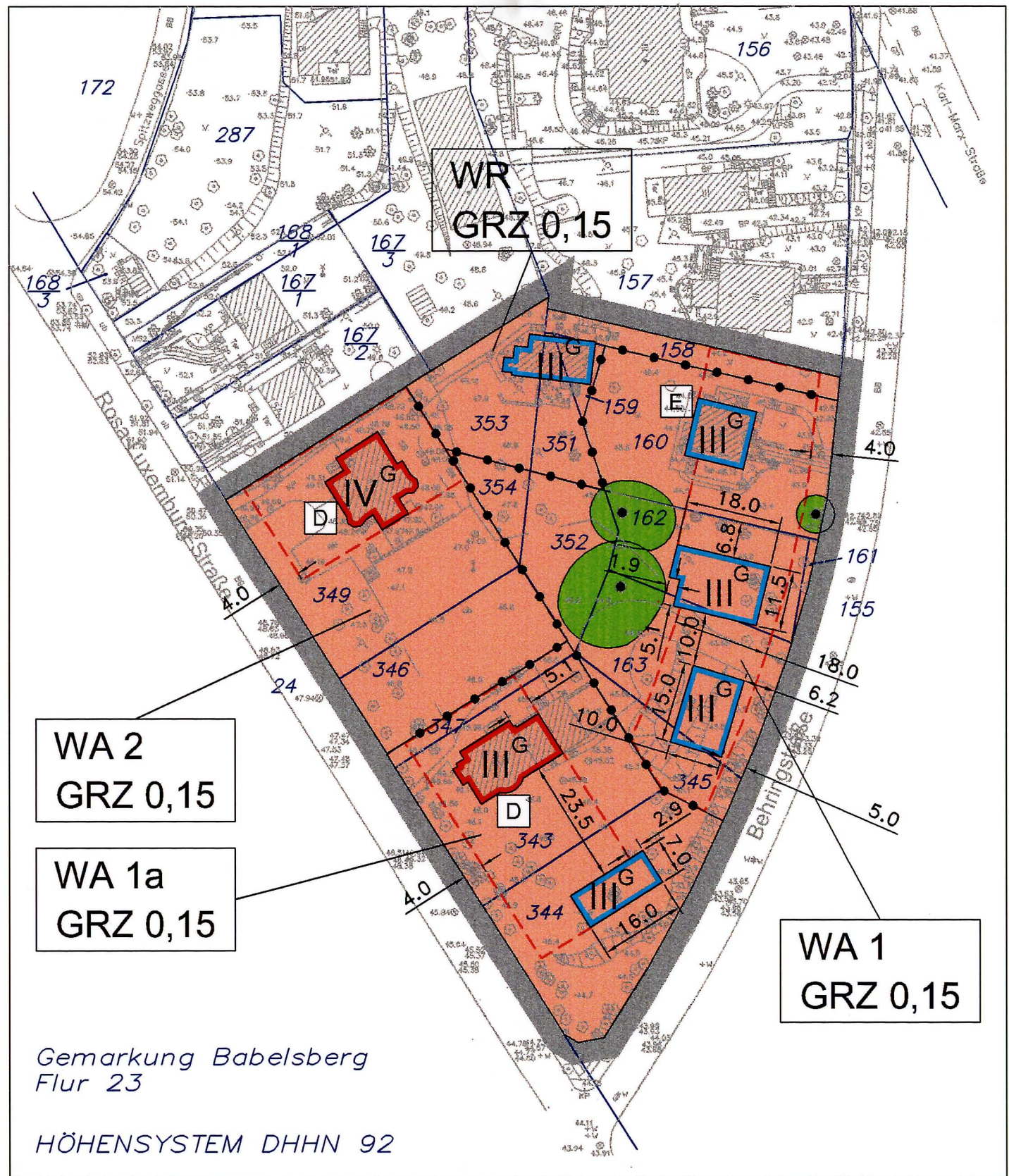


Fassung der Bekanntmachung am 17.02.2000



Maßstab 1 : 1 000



9. Änderung gemäß § 13 a BauGB

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN

### Art der baulichen Nutzung

- WR** Reines Wohngebiet  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

- 0,15** GRZ - Grundflächenzahl  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- II<sup>G</sup>** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.1  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 81 BbgBO)

### Baulinien, Baugrenzen

- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Baugrenze

### Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

### Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

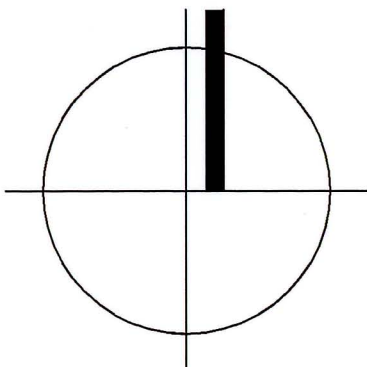
- Einzelanlage (unbewegl. Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen / nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- erhaltenswertes Gebäude nur Hinweis

### Sonstige Planzeichen

- Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abstands- und Winkelbemessung in Meter bzw. Grad

### LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE

- Vermessung
- Kataster



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45

## 1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1.1 WA 1 mit hohem Wohnanteil

- Folgende Nutzungen sind nur bis zum 1. Vollgeschoss 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
- Räume für freie Berufe können ausnahmsweise oberhalb des 1. Vollgeschosses zugelassen werden.

- Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen nur bis zum 1. Vollgeschoss 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

1.1.2 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

1.2 Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

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

Die Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl bzw. Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen und unterhalb der Geländeoberfläche liegenden baulichen Anlagen ist bis 50 % und im allgemeinen Wohngebiet WA 1a bis zu 75 % 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 Grundstücksflächen erhalten wird, ist die Überschreitung durch Tiefgaragen einschließlich Zufahrten ausnahmsweise bis 100 % zulässig, wenn die betroffenen Tiefgaragenteile vollständig unterirdisch liegen.

## 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 m<sup>2</sup> 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.
  - 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 sowie bei den in der Planzeichnung mit "E" gekennzeichneten und als erhaltenswert eingestufteten 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 und -linien gemäß § 23 Abs. 2 u. 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.

Ausnahmsweise kann bei den denkmalgeschützten sowie bei den in der Planzeichnung mit "E" gekennzeichneten und als erhaltenswert eingestuften 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.

3.4 Ausschluss von Nebenanlagen in Vorgartenzonen gem § 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) Gartenpavillons, wenn sie gemäß § 6 Abs. 10 BbgBO Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer Grundfläche von insgesamt nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> sind sowie Gartenpergolen. Von diesen Anlagen ist ein Mindestabstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie und den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Anmerkung: Die Vorgartenzonen 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. 20 und 25 BauGB

Je 300 m<sup>2</sup> 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 und b 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 Gebäudeaußenmauern 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 und b BauGB

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie fensterlose Gebäudewände von mehr als 100 m<sup>2</sup> Größe sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> Außenwandfläche mit mindestens einer rankenden, kletternden oder schlingenden Pflanze zu begrünen. Die Verpflichtung zur Begrünung besteht nicht für technische Einrichtungen und Baudenkmal.

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

5.1. In den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einem hochgestellten "G" festgesetzt ist, muss das zulässige oberste Vollgeschoss einer baulichen Anlage in einem Dachraum eingebaut sein. Dabei darf die Außenwand am Durchstoßpunkt mit der Dachhaut nicht höher als 1,0 m über der Fußbodenoberkante des obersten Geschosses sein.

5.2 Dachform und Dachneigung gemäß § 81 BbgBO

- Bei baulichen Anlagen mit einer Grundfläche über 25 m<sup>2</sup> werden folgende Vorgaben zur Gestaltung der Dächer festgesetzt.
  - 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) Ausnahmsweise sind flachgeneigte Dächer zulässig, wenn
    - sie als Staffelgeschosß ausgebildet sind und die Dachneigungen zwischen 7° und 25° liegen und die Grundfläche des Staffelgeschosses 65 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet,
    - die Außenwände des Staffelgeschosses zu allen Seiten hin um mindestens 1,5 m eingerückt sind
    - die Traufhöhe des gestaffelten Daches, gemessen von der Oberkante der darunterliegenden Decke, maximal 2,5 m beträgt.
  - d) Flachdachanteile unter 7° einschließlich Dachterrassen dürfen höchstens 35 % der Gebäudegrundfläche ausmachen.
  - e) Geeignete Dachflächen eines Gebäudes inkl. Dachaufbauten sind höchstens mit zwei Arten von Materialien zu decken. Zulässig sind Ziegel, Glas und auf vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar Flächen nichtglänzende Metalldeckungen. Abweichungen von den oben genannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn es sich um die Wiederherstellung eines historischen Bauzustandes handelt.

5.3 Dachfenster gemäß § 81 BbgBO

- Für die Dachfenster auf vom öffentlichen Straßenraum aus einseharen 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 u. dürfen maximal zwei unterschiedliche Größen u. Arten aufweisen.
  - e) Die stehenden Dachfenster müssen die Fensterachsen der betroffenen Fassade aufnehmen.
- Die Dachfenster auf nicht vom Straßenraum aus einseharen 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.

- 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.
  - b) Bei Gebäuden mit zwei 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.
  - c) Bei Umbau und baulicher Ergänzung von denkmalgeschützten sowie von in der Planzeichnung mit "E" gekennzeichneten und als erhaltenswert eingestuften 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 Wandhöhe. Dabei sind Wände von Staffelgeschossen, die mindestens 1,5 m hinter die darunterliegende 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.

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 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.

5.7 Abstellplatz für Müllbehälter gemäß § 81 BbgBO

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 Rankpflanzen einzuzüchten.

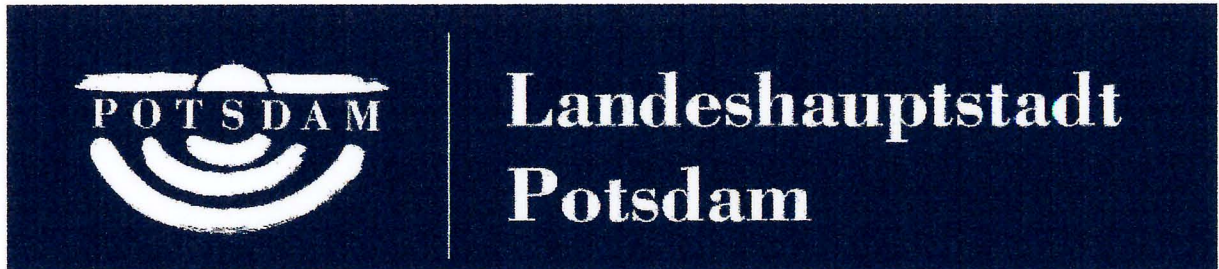
5.8 Ebenerdige Stellplätze einschließlich Zufahrten und Wege gemäß § 81 BbgBO

Stellplätze außerhalb von Tiefgaragen sind ausschließlich offen oder mit Schutzdächern und ohne Wände (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 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 zulässig. Durchgehende Mauern aus Beton oder verputztem Mauerwerk, Stein und Backstein sind nur in Form von Sitzbänken mit einer Höhe von 40 cm zulässig.
- c) Farbe der Einfriedungen
  - Für die Bauteile aus Metall sind die Farben Grau bis Dunkelgrau, Weiß, Beige und Grün zulässig.
  - Für Sockel, Mauerteile sowie Pfeiler mit Mauerwerk sind helle warme Farböne, 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.



# 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Karl-Marx-Straße" Teilbereich Rosa-Luxemburg-Str. 13/14 SATZUNG

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage für die Änderung enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Februar 2008 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den 3.2.08  
  
 Hersteller der Planunterlage

### 2. AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 28.01.2009 die Auswertung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft, die 9. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Die 9. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB wird hiermit ausfertigt.

Potsdam, den 19.7.09  
  
 Oberbürgermeister

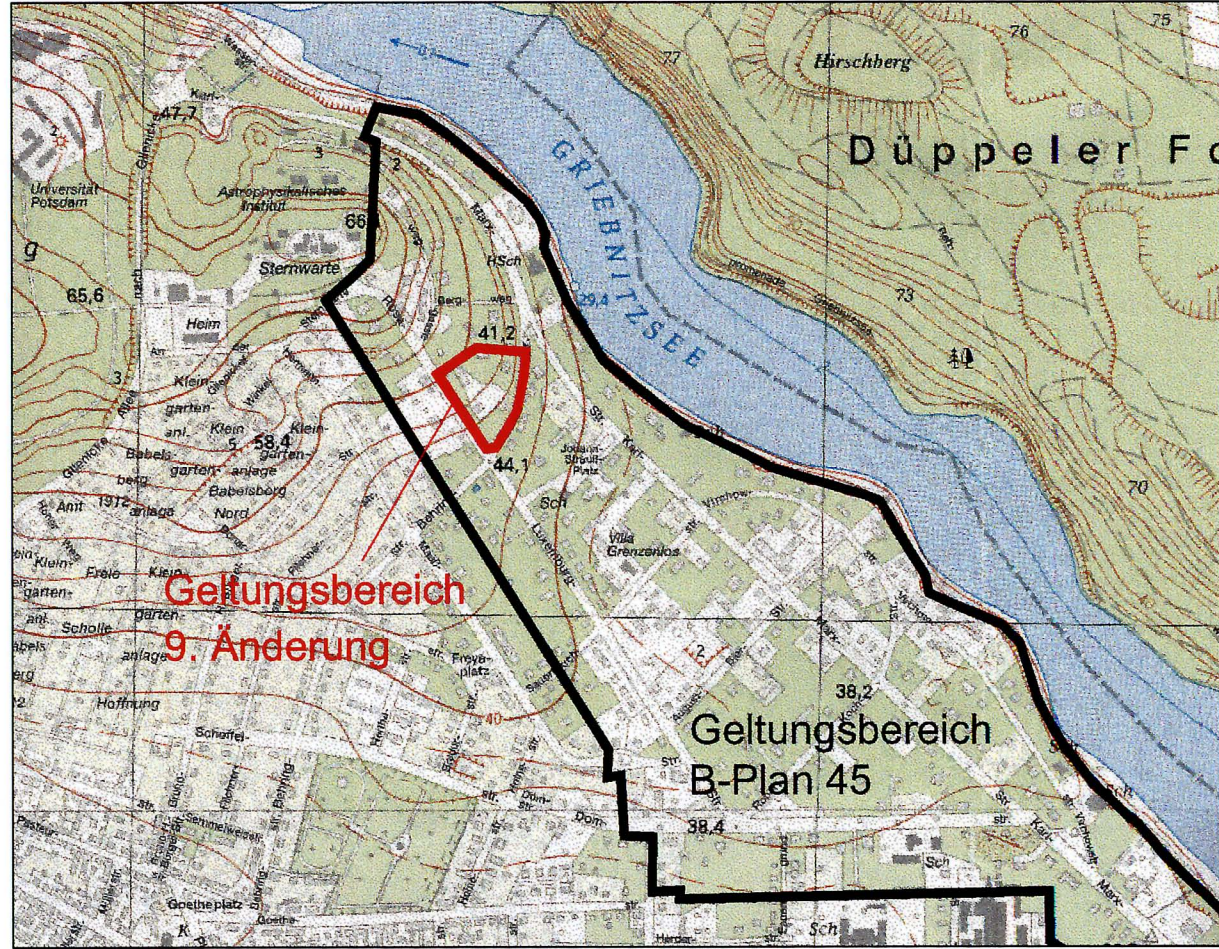
### 3. BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a 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 ..... im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 51 26.02.2008 ortsbüchlich 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 18.3.09  
  
 Oberbürgermeister

## ÜBERSICHTSPLAN

Quelle: Topographische Stadtkarte M 1 : 10 000, Potsdam Blatt 2 u. 4 Landesvermessungsamt Brandenburg, 2. Auflage 1996



Der Oberbürgermeister  
 Fachbereich Stadtplanung und Baordnung  
 Bereich Verbindliche Bauleitplanung  
 Friedrich-Ebert-Straße 79 / 81, 14469 Potsdam