

## **Begründung**

### **Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“**

#### **1. vereinfachte Änderung**

##### Erfordernis

Mit einer Einwendung machte eine Eigentümerin bekannt, dass sie eine Baumöglichkeit wünscht, die im Bebauungsplan nicht vorgesehen war. Die Prüfung der Einwendung ergab, dass dieser Erweiterung der Baumöglichkeit keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen.

##### Beabsichtigte Änderung

Auf dem Grundstück Virchowstraße 31 Flurstück 227/4 soll ein Baufeld für ein Wohngebäude, zweigeschossig mit 130 m<sup>2</sup> Grundfläche eingetragen werden.

##### Begründung

Ein Kriterium für die Bebaubarkeit der Grundstücke im Bebauungsplanbereich Bebauungsplan Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ war das Ziel der Planung, die Baulücken zwischen den Gebäuden größer als die Gebäudebreite zu halten. Dementsprechend wurde im Bebauungsplan Nr. 45 auf dem relativ schmalen Grundstück 227/4 kein Baufeld eingetragen. Aufgrund der Einwendung der Eigentümerin wurden die baulichen Möglichkeiten nochmals eingehend überprüft und man kam zu dem Schluss, dass ein Baufeld mit 9 x 12 m für eine Bebauung mit einer Grundfläche von 130 m<sup>2</sup> auf diesem Grundstück im vorderen Bereich realisierbar ist.

Es wird entgegen früherer Auffassung eingeschätzt, dass ein anderer Planungsgrundsatz, auf jedem Grundstück über 800 m<sup>2</sup> Größe eine Baumöglichkeit zu schaffen, schwerer wiegen sollte, als der oben genannte gestalterische Grundsatz der Baulückenbreite.

##### Änderungsentwurf

Die Anlage zeigt im Vergleich die Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan und die Festsetzung der einfachen Änderung gemäß § 13 Baugesetzbuch. Die Legende sowie die textlichen Festsetzungen dienen der Lesbarkeit des Änderungsentwurfs.

**Satzung zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“**

**Grundstück Virchowstraße 31 (Flur 23, Flurstück 227/4 der Gemarkung Babelsberg Blatt 2**

**Verfahrensvermerke:**

Für den Entwurf zur Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Karl-Marx-Straße“ gem. § 13 wurde in der Zeit vom 20.12.00 bis 20.01.01 eine Beteiligung der von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Eigentümer durchgeführt.

Potsdam, den .....  
.....  
Fachbereichsleiter Stadtplanung und Bauordnung

Die Stadtverordnetenversammlung hat über die Abwägung der Anregung und Bedenken der Eigentümer und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des Bebauungsplanes geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Potsdam, den .....  
.....  
Fachbereichsleiter Stadtplanung und Bauordnung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Potsdam, den .....  
.....  
Oberbürgermeister

Potsdam, den .....  
.....  
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den .....  
.....  
Oberbürgermeister

**Genehmigungsverfahren**

Das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr hat mit Schreiben vom .... den Bebauungsplan - mit Auflagen und Maßgaben - genehmigt.

Potsdam, den .....  
.....  
Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bauen

Die Stelle, bei der die Änderung des Bebauungsplans auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im Amtsblatt Nr. ... der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Änderung des Bebauungsplans ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den .....  
.....  
Oberbürgermeister

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 45 "Karl-Marx-Straße"

### 1. Art der baulichen Nutzung

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

##### 1.1.1 WA1 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 WA2 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.

1.3 Sonstiges Sondergebiet  
gemäß §11 Abs. 1 und 2 BauNVO

Das SO dient der Unterbringung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerks- und Gewerbebetrieben, die der Versorgung des umliegenden Wohngebietes dienen und Räume für freie Berufe.

Zulässig sind im 1. Vollgeschoß die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe. Oberhalb des 1. Vollgeschosses sind Büros, nichtstörende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 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 bauliche Anlagen ist bis 50% 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.

2.2 Zulässigkeit zusätzlicher Vollgeschosse  
gemäß §16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. §2 Abs.4 BbgBO

Abweichend von einer festgesetzten Ein- oder Zweigeschossigkeit ist ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoß in Form eines Dachgeschosses oder Staffelgeschosses zulässig, wenn die gestalterischen Vorschriften eingehalten (siehe textliche Festsetzung 6.1) werden und die festgesetzte GFZ nicht überschritten wird.

## **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, zum Denkmalschutz vorgesehen und mit "E" gekennzeichneten Gebäuden (als erhaltenswert im Sinne von §172 Abs.3 BauGB eingestufteten Gebäuden) handelt.
- c) Die textlichen Festsetzungen a) und b) gelten nicht für die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 178 (Flurstück 78, 79 und 80). Hier ist die Baugrenze und ihre maximal zulässige Überschreitung von 2,5 m (siehe textliche Festsetzung 3.3 Satz 1) maßgebend.

#### 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 5m beträgt, und deren Gesamtbreite die Hälfte der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

### 3.3 Überschreiten der Baugrenzen und -linien gemäß §23 Abs.2 und 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, zum Denkmal vorgesehenen und im Plan mit "E" gekennzeichneten 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 betroffe-

nen 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 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 gemäß §6 Abs.9 Nr.2 BbgBO Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer Grundfläche von insgesamt nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> 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 Flächen für Sammelausgleichsmaßnahmen

Alle öffentlichen Grünflächen, Kinderspielplätze und Durchwegungen sind zugleich Flächen, auf denen Sammelausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind.

- a) Als Ausgleichsmaßnahme für die anrechenbare Steigerung der Versiegelung im von Eingriffen betroffenen Bereich im Plangebiet um 1800 m<sup>2</sup> sind insgesamt 1800 m<sup>2</sup> versiegelte Flächen im Plangebiet auf den öffentlichen Grünflächen, Kinderspielplätzen oder Durchwegungen zu entsiegeln.
- b) Als Ausgleichsmaßnahme für die anrechenbare Vernichtung von Vegetationsflächen im Plangebiet sind insgesamt 1800 m<sup>2</sup> Strauchgehölzflächen im Plangebiet auf den öffentlichen Kinderspielplätzen gem. Pflanzliste 1 anzulegen.

Die Kosten der Durchführung der Sammelausgleichsmaßnahmen wer-

den der in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücken zugeordnet. Verteilungsmaßstab für die Kosten für die Sammelausgleichsmaßnahmen ist die Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Potsdam vom 4. 2. 98 (Amtsblatt 3/98).

#### 4.2 Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen gemäß §9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Bei Abgang von Bäumen, für die der Plan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

#### 4.3 Baumpflanzungen auf Baugrundstücken gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum oder zwei Obsthochstämme zu pflanzen. Dabei werden vorhandene Bäume angerechnet.

#### 4.4 Tiefgaragenbegrünung gemäß §9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB

Teile von Tiefgaragen außerhalb der Umfassungsmauern 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.

#### 4.5 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, klimmenden oder schlingenden Pflanze zu begrünen. Die Verpflichtung zur Begrünung besteht nicht für technische Einrichtungen und Baudenkmäler.

#### 4.6 Versiegelung auf Baugrundstücken

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

#### 4.7 Regenwasserversickerung gemäß §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §45 Abs.4 BbgBO

Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Eine Einleitung in das öffentli-

che Entwässerungssystem ist nicht zulässig. Das auf befahrbaren Flächen anfallende Regenwasser darf nur über Vegetationsflächen versickert werden. Zur Regenwasserversickerung sind ggf. ausreichend dimensionierte Wasserzweischenspeicher und Sickergruben auf den Grundstücken vorzusehen. Von einer Regenwasserversickerung kann abgesehen werden, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, daß das Wasser auf einem anderen Grundstück versickert wird oder wenn das gesammelte Regenwasser als Brauchwasser / Beregnungswasser verwendet wird.

## 5. Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 24 BauGB

Die Außenbauteile, d.h. Wand und Fenster, im Bereich der Rudolf-Breit-scheid-Straße (siehe Planzeichnung) müssen entsprechend DIN 4109 ein Schalldämmmaß von 35dB für Wohnräume und 30dB für Büroräume aufweisen.

## 6. Gestaltungsvorschriften (örtliche Bauvorschriften gemäß §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §89 BbgBO)

### 6.1 Dachform und Dachneigung gemäß §89 Abs.1 Nr.1 und 2 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 Tonnendächer zulässig, wenn ihre Dachneigung, die aus den zwei Punkten der Traufe und dem höchsten Punkt des Bogens abzuleiten ist, die festgesetzte mindeste Dachneigung von 25° und maximale Dachneigung von 50° einhält.
- d) Ausnahmsweise sind flachgeneigte Dächer zulässig, wenn
  - sie als Staffelgeschoß 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.
- e) Flachdachanteile unter 7° einschließlich Dachterrassen dürfen höchstens 35% der Gebäudegrundfläche ausmachen.
- f) 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.

Abweichungen von den oben genannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn es sich um die Wiederherstellung eines historischen Bauzustandes handelt.



## 6.2 Dachfenster gemäß §89 Abs.1 Nr.1 und 2 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 Trauflänge nicht überschreiten
- c) Der Abstand der Dachfenster zu First und Graten muß mindestens 1m 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.

## 6.3 Trauf- und Firsthöhen gemäß §89 Abs.1 Nr.1 und 2 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, zum Denkmal vorgesehenen und bei den mit "E" gekennzeichneten 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 Satz 2 i.V.m. Satz 3 BbgBO die Außenwandhöhe. Dabei sind Außenwände 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.

## 6.4 Fassade gemäß §89 Abs.1 Nr.1 und 2 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.

#### 6.5 Abgrabungen und Aufschüttungen gemäß §89 Abs.1 Nr.4 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.

Die Abgrabungen, die im Zusammenhang mit der notwendigen Neugestaltung des Uferwegs bzw. der seeseitigen privaten Gärten erforderlich sind, sind nur dann zulässig, wenn dabei ihre Kante naturnah, z.B. in Form grüner Böschungen gestaltet wird. Sichtbare Mauerkonstruktionen sind unzulässig.

#### 6.6 Gestaltung der Vorgärten gemäß §89 Abs.1 Nr.4 BbgBO

Die Vorgärten sind zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

#### 6.7 Abstellplatz für Müllbehälter gemäß §89 Abs.1 Nr.4 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 einzugrünen.

#### 6.8 Ebenerdige Stellplätze einschließlich Zufahrten und Wege gemäß §89 Abs.1 Nr.4 BbgBO

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

#### 6.9 Einfriedungen gemäß §89 Abs.1 Nr.5 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.
  - Hecken sowie eine Mischung von Hecken und großstämmigen Bäumen zulässig, wenn die Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,20 m hergestellt werden.
  - Durchgehende Mauern aus Beton oder verputztem Mauerwerk, Stein und Backstein sind nur in Form von Sitzbänken mit einer Höhe von 40 cm zulässig.
- c) Für Einfriedungen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen entlang des öffentlichen Uferwegs am Griebnitzsee sind:
- Hecken bis zu einer Höhe von 60 cm, niedrige Mauern aus Naturstein als Sitzbank bis zu einer Höhe von 40 cm oder hochstämmige Baumreihe zulässig.
- d) Farbe der Einfriedungen
- Für die Bauteile aus Metall sind die 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.

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen für Teilungen nach dem 1. 1. 98 sind unzulässig.

#### 6.10 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an den Fassaden neben Hauseingangstüren oder an Pfeilern der Gartentür zulässig. Sie sind nur in Form von an die Oberfläche angebrachten Einzelbuchstaben oder Schildern zulässig. Die gesamte Breite und Höhe eines Schildes bzw. Buchstabens darf jeweils 30 cm nicht überschreiten.

#### Hinweis Denkmalschutz

Bei der Anwendung des Denkmalschutzgesetzes können die o.g. Gestaltungsvorschriften im Einzelfall eingeschränkt werden.

#### Nachrichtliche Übernahme

Die Alleen in der August-Bier-Straße, Behringstraße, Domstraße, Karl-Marx-Straße, Robert-Koch-Straße, Rosa-Luxemburg-Straße, Sauerbruchstraße, Virchowstraße und am Johann-Strauß-Platz sind nach §31 BbgNatSchG gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft und werden als solche nachrichtlich übernommen.

#### Hinweis Bodendenkmal

Werden Bodendenkmale entdeckt, sind gemäß §19 Abs. 1 und 2 DSchG Bbg diese unverzüglich dem Amt für Denkmalpflege der Stadt Potsdam oder dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam, Schloß Babelsberg anzuzeigen.

## Empfehlung

Im Planungsgebiet sollen standortgerechte, vorwiegend heimische Baum- und Straucharten, insbesondere Laubgehölze gemäß Pflanzliste 2 verwendet werden.

### Liste 1: Empfohlene Gehölze auf den Kinderspielplätzen

Acer negundo - Eschenahorn  
 Amelanchier laevis - Felsenbirne  
 Betula pendula - Sandbirke  
 Buddleja davidii - Sommerflieder  
 Cornus alba - Weißer Hartriegel  
 Cornus mas - Kornelkirsche  
 Corylus avellana - Haselnuß  
 Malus spec. - Apfel  
 Philadelphus coronarius - Falscher Jasmin  
 Pyrus spec. - Birne  
 Salix aurita - Ohrchenweide  
 Salix purpurea - Purpurweide  
 Salix purpurea 'Nana' - Zwergpurpurweide  
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
 Spirea vanhouttei - Prachtspiere  
 Syringa vulgaris - Flieder

### Liste 2: Empfohlene Bäume auf den Grundstücken

Acer negundo - Eschenahorn  
 Acer platanoides - Spitzahorn  
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
 Aesculus hippocastanum - Roßkastanie  
 Alnus glutinosa - Schwarzperle  
 Amelanchier laevis - Felsenbirne  
 Betula pendula - Sandbirke  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Cornus alba - Weißer Hartriegel  
 Cornus mas - Kornelkirsche  
 Corylus avellana - Haselnuß  
 Crataegus monogyna - Weiß-/ Rotdorn  
 Fagus sylvatica - Rotbuche  
 Fraxinus excelsior - Esche  
 Malus spec. - Apfel  
 Pinus sylvestris - Waldkiefer  
 Populus alba - Silberpappel  
 Populus x canadensis - Kanadische Schwarzpappel  
 Populus tremula - Zitterpappel  
 Prunus avium - Vogelkirsche  
 Prunus spec. - Kirsche/ Pflaume  
 Prunus spinosa - Schlehe  
 Pyrus spec. - Birne  
 Quercus petraea - Traubeneiche  
 Quercus robur - Stieleiche  
 Salix alba - Silberweide  
 Salix aurita - Ohrchenweide  
 Salix cinerea - Grauweide  
 Salix purpurea - Purpurweide  
 Salix viminalis - Korbweide  
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
 Sorbus aucuparia - Eberesche

# Anhang

Erhaltungskriterien  
im Sinne vom §172 BauGB

## Erhaltungskriterienkatalog für die Charakteristik

- Gebäudetypologie: Villen- und Landhausarchitektur mit geneigten Dächer
- Dachlandschaft: Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer mit untergeordneten Dachaufbauten; Dachneigung von 45° bis 50°;
- Geschossigkeit: bis zu zwei Vollgeschossen
- Gebäudegrundriß: kompakt dimensionierter "Kernteil" mit vorspringenden untergeordneten Bauteilen, ein rechteckiges Format, Gebäudebreite von 14-15m, Gebäudetiefe von 10-18 m, Ausnahme bilden die Gebäudebreite von 18-30 m und die Gebäudetiefe von 12-15 m auf den wasserseitigen Grundstücken
- Fassaden:
  - Lochfassaden mit geschlossenem Charakter
  - Dreiteilige Zonung der Fassade; Sockel, Geschoß, Dachgeschoß
  - Horizontale Gliederung durch geschoßweise differenzierte Öffnungsformate und -formen, Fensterreihung, Gesimse sowie Ornamente
  - Vertikale Gliederung durch auf einer Achse übereinanderliegende Fenster
  - Reiche Plastizität durch untergeordnete Bauteile, Geschoß- und Fenstergesimse und sonstige Schmuckelemente sowie Stuckverzierungen
  - Stehende rechteckige Fensterformate
- Parzellen: Größe von 1000 - 2000 m<sup>2</sup>  
Schmalseite der Parzellen zur Straße hin bei einer Breite von 18-40 m und einer Tiefe von 60-80m
- Gebäudeanordnung: zur Straße hin ausgerichtete Einzelgebäude im vorderen Grundstücksbereich, relativ große Seitenabstände zwischen den Gebäuden
- Blockinnenbereich: Freiflächen mit großstämmigem Altbaumbestand

- Vorgartenzone: Rasenflächen mit einer Tiefe von in der Regel 5-10 m
- Einfriedungen: Metallgitter auf einem Sockel, Durchschnittshöhe zwischen 1 m und 2,20 m
- Öffentliche Straßenräume: dichte Alleebaumpflanzungen, Baumbeetstreifen zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg
- Platzbildung: der Straßenstruktur untergeordnete Rasenflächen
- Bebauungsstruktur: offene Bauweise mit großzügigen Abständen zwischen Einzelgebäuden, vor- und rückspringendem Verlauf der Baufluchtlinie

#### **Erhaltungskriterienkatalog für Einzelobjekterfassung**

- Gebäude: Alle in der Planzeichnung mit E gekennzeichnete Gebäude
- Einfriedungen: Alle in der Planzeichnung mit E gekennzeichnete Einfriedungen