

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der Nutzung

- 1.1 **Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben**  
(§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1 und WA 2 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

- 1.2 **Weitere Nutzungsbeschränkungen**  
(§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 können die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden (z.B. Bäckereien, Kioske sowie vergleichbare andere Nachbarschaftsläden für den täglichen Bedarf) sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

**Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Tiefgaragen**  
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die im allgemeinen Wohngebiet insgesamt zulässige Grundfläche darf durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden, soweit diese unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.

## 3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

**Abweichende Bauweise im WA 1**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Entlang der Pappelallee ist ein geschlossener Baukörper mit mindestens 50 m Länge zu errichten.

## 4. Nebenanlagen und Stellplätze

**Beschränkung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen**  
(§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie oberirdische Stellplätze mit Ausnahme von bis zu 16 Stellplätzen für Besucher unzulässig. Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

## 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 5.1 **Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des allgemeinen Wohngebietes WA 2**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung GFL 1 zwischen den Linien EF und GH eine bis zu 5,0 m breite Fläche mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

- 5.2 **Gehrecht und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet ist innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung GFL 2 eine durchgehend mindestens 3 m breite Fläche zwischen der westlichen Plangebietsgrenze und der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit einem Gehrecht und einem Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

## 6. Pflanzbindungen

- 6.1 **Erhaltungsbinding für Einzelbäume**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbinding festsetzt, ist an gleicher Stelle bzw. in einem Umkreis von 10 m gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe), zu pflanzen.

- 6.2 **Begrünung des Baugrundstücks**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 ist zu mindestens 20 vom Hundert der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

- 6.3 **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Fläche im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind mindestens 8 großkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Bäume sind einzeln und in Gruppen über die Gesamtfläche verteilt, zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume nach dieser Festsetzung sind bei der Ermittlung der Zahl der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.1 zu pflanzenden Bäume einzuzurechnen.

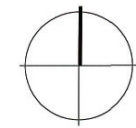
- 6.4 **Begrünung von Tiefgaragen**

Tiefgaragen(teile) sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer mindestens 60 cm betragenden Bodensubstratschicht zu überdecken und gärtnerisch anzulegen.

## 7. Immissionsschutzfestsetzungen

- 7.1 **Grundrissausrichtungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang der Pappelallee mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Pappelallee abgewandten Gebäuseite orientiert sein.



## Planunterlage

- Vorhandene Bebauung
- Straße mit Bord
- Sonstige Abgrenzung
- Flurabteilergrenze
- 201 Flurabteilernummer
- Laubb Baum
- Nadelbaum
- Grünland
- Grünschnittfläche

Maßstab 1: 1.000  
(im Original)

Planunterlage erstellt durch ÖbVI Dipl.-Ing. M. Kaden  
Ausgefertigt nach amtlichen Unterlagen (amtliche Liegenschaftskarte) und örtlicher Vermessung (Stand 14.05.2007)  
Lagesystem ETRS 89 / H öhensystem DHN 92

Hinweis: Die tatsächliche Geländeoberfläche liegt zwischen 38,0 m über NHN am Voltairweg und 42,0 m über NHN an der Pappelallee

- 7.2 **Bauliche Schallschutzmaßnahmen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der Pappelallee müssen an den straßenzugewandten Fassaden

- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w</sub> res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB(A) aufweisen,
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w</sub> res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB(A) aufweisen.

Ausnahmsweise kann eine Minderung um bis zu 5 dB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren für das betreffende Außenbauteil ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel als 66 dB(A) nachgewiesen wird.

Es können auch andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung getroffen werden.

## 8. Örtliche Bauvorschriften

- 8.1 **Fassadenoberflächen und Farbgebung**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)

Die Außenwände von Gebäuden sind zu mindestens 80 % als Putzfassaden auszuführen. Zulässig sind dabei nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:  
Schwarzanteil 20-30%, Blauanteil 10-20%, Rot-Gelbanteil mit 10, 20 oder 30% Rotanteil.  
Für untergeordnete Bauteile und Sockelbereiche ist eine Gestaltung mit rotem, braunem oder gelbem Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk zulässig.

- 8.2 **Gestaltung der Dachflächen**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)

Die Dachflächen der Gebäude sind mit braunen oder schwarzen Dachsteinen einzudecken. Ausnahmsweise können andere Materialien gleicher Farbe zu Dacheindeckung zugelassen werden. Alternativ ist auch die Ausbildung von bepflanzten Dachflächen zulässig.

## 9. Nachrichtliche Übernahme

### Denkmalbereich

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist Bestandteil des Weltkulturerbes der UNESCO (Teil der Leninschen Bandparke entlang des Voltairweges) und als solche durch die Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft vom 30.10.1996 unter Schutz gestellt.

### 10. Hinweis

#### Straßenbegrenzungslinie

Die Grenze des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 ist zwischen den Punkten A und B sowie zwischen den Punkten C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.

## Planzeichenerklärung

### Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung und Gestaltungsbindungen

- GR 400** Grundfläche in Quadratmetern (§ 19 BauNVO)
- M** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- OK 54,0m** Oberkante als Höchstmaß über NHN (§ 16 BauNVO)  
(siehe Hinweis Planunterlage)

#### Überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Garagen

- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- \*** abweichende Bauweise gem. textlicher Festsetzung
- Tiefgar** Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und deren Anbindung an Straßenverkehrsfahrflächen

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

mit einem Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht zu belastende Fläche

#### Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche**
- Parkanlage**

#### Naturschutz und Landschaftspflege

- Pflanzbindung**
- Erhaltungsbinding für Einzelbäume**

#### Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**

#### Hinweis

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 16 von 1993**

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 und die Planzeichenerverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 zugrunde.

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Hotel und Büropark Voltairweg", Teilbereich Voltairweg

## Verfahrensvermerke

1. **Katastervermerk**  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 14.05.2007, 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.

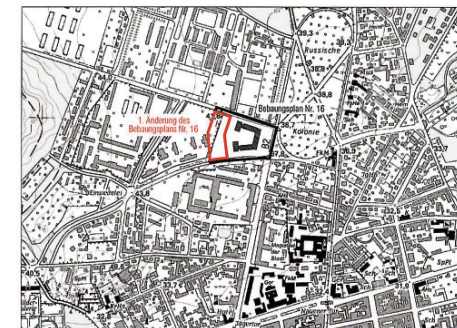
Tillmann, 04.04.2009  
Hersteller der Planunterlage

2. **Ausfertigung**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 01.04.2009 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 20. APR. 2009  
Oberbürgermeister

3. **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 30.04.2009 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 9 / 2009 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 09. JUNI 2009  
Oberbürgermeister



Übersichtskarte Maßstab 1:10.000