

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 der Bauzoningsverordnung (BauZVO), (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
 - Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauZVO 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
 - Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
 - Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
 - Sonstiger Fachzeitschriften, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 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.
 - 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 Baufelder 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.
 - 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.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bauzoningsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig.
- Verkehrsflächen**
 - Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
 - Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B und C sowie zwischen den Punkten D, E und F zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Geh- und Fahrrechte**
 - Die Fläche G4 ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Sofern die Wegführung unter Arkaden verläuft, darf die lichte Höhe der Arkaden 3,5 m nicht unterschreiten.
 - Die Fläche GF5 ist mit einem Geh-, Fahr- und Betretungsrecht für die Allgemeinheit zu belasten.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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

Innhalb 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 abzuheben, sofern eine Versicherung über eine angrenzende belebte Bodzone nicht möglich ist. Die gesetzlichen Anforderungen der Wasserschutzgebietschutzverordnung zum Wasserwerk "Leipziger Straße" sind zu beachten.
- Immissionschutz**

Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissauszug) entlang der Leipziger Straße
Zum Schutz vor Lärm muss auf den Baufeldern b, c, d und e, bei Neubau sowie Aus- und Umbaumaßnahmen von Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen 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 schalldämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

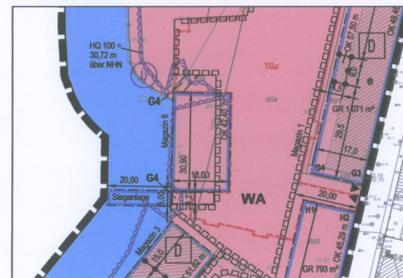
Lärmschutzmaßnahmen (besondere Fensterkonstruktionen) entlang der Leipziger Straße
Zum Schutz vor Lärm muss auf der Baufeld a mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schalldämmwert 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.

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 (Rw 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, 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;
- 35 dB entlang der Baugrenze zwischen den Punkten J1 und J2 sowie entlang 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.

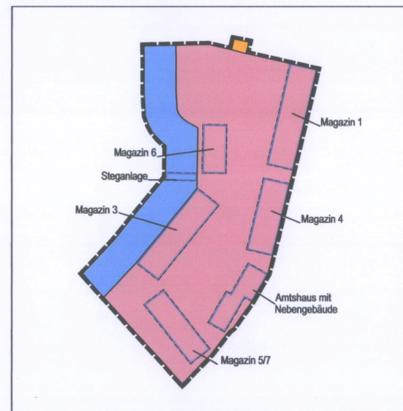
Lärmschutzmaßnahmen (Ausnahmen) entlang der Leipziger Straße
Ausnahmsweise kann eine Minderung der gemäß lexischer Festsetzung Nr. 6.3 festgesetzten Bauschalldämmmaße um bis zu 5 dB(A) zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel als 66 dB(A) nachgewiesen wird.
- Lärmschutzmaßnahmen an Außenwohnbereichen entlang der Leipziger Straße**
Zum Schutz vor Lärm sind bei Neubau, Aus- und Umbaumaßnahmen auf den Baufeldern 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.
- Grünordnerische Festsetzungen**
Innhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 18 standortgerechte, heimische mittel-größkronige Laubbäume zu pflanzen. Mindestpflanzenqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 12/14. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen.
- Steganlagen**
 - Auf der gekennzeichneten Fläche mit der Zweckbestimmung "Steganlage" ist ein Steg bis zu einer Breite von 2,00 m nur für musikkraftbetriebe Boote für die Freizeitnutzung zulässig. Die Errichtung von Dämben 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 Obersteilgeschutz bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Sie sind durchsehbar zu gestalten. Lochbleche, blickdichte Lattungen o. ä. sind nicht zulässig.
 - Auf den Wasserflächen ohne Festsetzungen zur Zweckbestimmung "Steganlage" sind bauliche Anlagen wie Bootshäuser oder Stege unzulässig.
- Bebauung im Hochwasserrisikogebiet**
Bei Um- und Neubaumaßnahmen von Gebäuden, die in der Fläche „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß Hochwasserriikokarte des Landes Brandenburg, Stand Jan. 2014“ liegen, muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bei mindestens 30,88 m über NN liegen.
- Örtliche Bauvorschriften**
 - 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**
 - 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 denkmalsrechtlichen Erlaubnis beantragt werden. Nur im Rahmen der damit verbundenen Abmahnungen können die Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden.
 - 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 Betretungsrecht zugunsten der im Geltungsbereich liegenden Flurstücke 578, 579, 603, 604, 589, 590, 591, 592 belastet.
 - 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.
 - Bundeswasserstraße**
Bei den von der Planung erfassten Teilen der Havel handelt es sich um eine Bundeswasserstraße gemäß Wasserstraßengesetz (WaStrG), die nachträglich in den Bebauungsplan übernommen wird.
- Hinweise**
 - 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.
 - Munitionsbergung**
Der Geltungsbereich befindet sich teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfeldbesichtigung erforderlich. Die Vorhabenprüfer/Grundstückseigentümer können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.
 - 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 Ausnahme genehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).
 - Hochwassergefährdeter Bereich**
Das Plangebiet wird in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg für den Koordinierungsraum Havel teilweise als Gebiet mit Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jähriges Ereignis - HQ100) dargestellt (siehe <http://www.mtu.brandenburg.de/infowerkarten/>). 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 Hochwasserriikokarte des Landes Brandenburg, Stand Jan. 2014 liegt, nach dem anerkannten Stand der Technik hochwasserangepasst erfolgen soll. Auf die Hochwasserschutzziel, 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.
 - 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.
 - DIN-Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Hegelallee 6-10, Haus 1, 14478 Potsdam während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Teil A - Planzeichnung

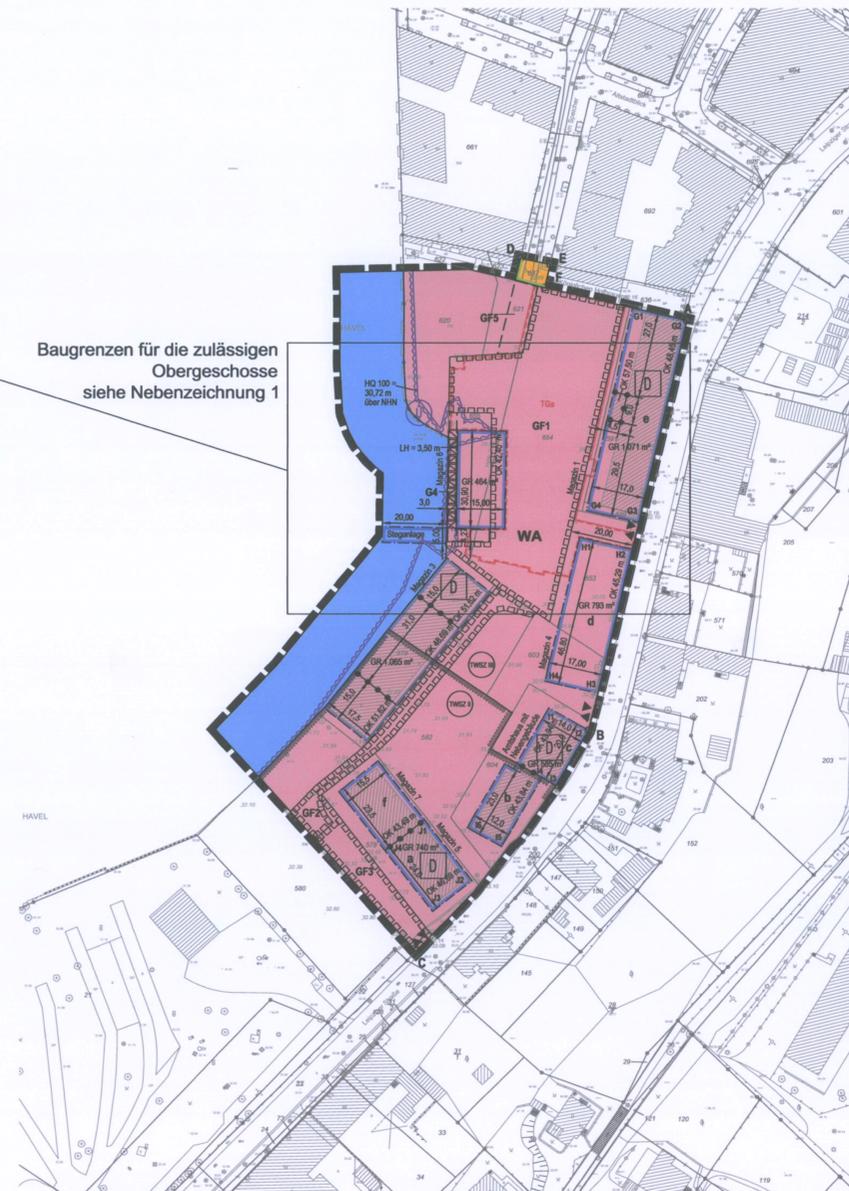
**Nebenzeichnung 1
Baugrenzen für die zulässigen Obergeschosse**



Bezeichnung Baufelder



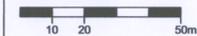
**Baugrenzen für die zulässigen Obergeschosse
siehe Nebenzeichnung 1**



Darstellung der Planunterlage

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäude, Bestand
- Geländehöhe
- Laubbaum

**Maßstab 1:1000
(im Original)**



Planunterlage: Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Kataster und Vermessung, ALKIS und Stadtkarte, Stand: Februar 2017
Messung Höhenraster, Stand Januar 2016
Lage- und Höhenbezugssystem, ETRS 89, DHHN 2016
Gemarkung: Potsdam
Flur: 6

Verfahrensvermerk

- KATASTERVERMERK**
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 02.02.2018 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der aus den Katasterdaten resultierenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

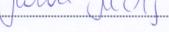
(Ort), den Potsdam, 02.02.2018 
Hersteller der Planunterlage

- AUSFERTIGUNG**
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 30.01.2018 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 ausfertigt.

Potsdam, den 02.02.18 
Oberbürgermeister

- 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 02.02.2018 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 521/2018, 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 Eröffnung von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 04.02.18 
Oberbürgermeister

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

**Planzeichenerklärung
Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- GR 1.071 m² zulässige Grundfläche als Höchstmaß in m² (§ 19 BauNVO); z.B. 1.071 m²
 - OK 48,45 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NN (§ 16 BauNVO); z.B. 48,45 m
- Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - oberirdische Ein- und Ausfahrt - Grundstück
- Sonstige Planzeichen**
- T0a Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
 - G4 Gehrecht für die Allgemeinheit, G4
 - GF5 Geh-, Fahr- und Betretungsrecht für die Allgemeinheit, GF5
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baufensters
 - Arkaden
- Nachrichtliche Übernahmen**
- D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
 - Wasserfläche - Bundeswasserstraße
 - Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Zweckbestimmung Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - z. B. Trinkwasserschutzzone II (TWSZ II)
 - GF Geh-, Fahr- und Betretungsrecht, GF1, GF2 und GF3
- Hinweise**
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (HQ 100/100jähriges Hochwasser) gemäß Hochwasserriikokarte des Landes Brandenburg, Stand Januar 2014
 - Maßangabe in Meter



Übersichtsplan (ohne Maßstab)
DTK10: © GeoBasis-DE/LGB 2014

Stand: 6. Oktober 2017
Satzung