

Teil B

1. Textliche Festsetzungen

1. In den besonderen Wohngebieten 1, 2.1 und 2.2 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.

2. In den besonderen Wohngebieten 1, 2.1 und 2.2 sind allgemein zulässige Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

3. In den besonderen Wohngebieten 1, 2.1 und 2.2 sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr.3 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

4. Im besonderen Wohngebiet 1 ist die allgemein zulässige Nutzung gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe handelt; Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.

5. Im besonderen Wohngebiet 1 sind die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Einrichtungen der zentralen Verwaltung) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

6. Im besonderen Wohngebiet 1 sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

7. In den besonderen Wohngebieten 2.1 und 2.2 sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nur bis zu einer maximalen Größe von 120 m² pro Baugrundstück zulässig. Dies gilt nicht für Spielhallen, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jegliche Art von Sexshows. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.

8. In den Kerngebieten 1, 2 und 3 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nur zulässig, sofern es sich nicht um Vergnügungsstätten sowie im Kerngebiet 1 um Betriebe des Beherbergungsgewerbes handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.

9. In den Kerngebieten 1, 2 und 3 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) nicht zulässig und Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

10. In den Kerngebieten 1, 2 und 3 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.

11. In den Kerngebieten 1 und 3 ist die allgemein zulässige Nutzung gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.

12. Im besonderen Wohngebiet 1 sind in Gebäuden mindestens 30 % der zulässigen Geschossfäche für Wohnungen zu verwenden. Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil in anderen Gebäuden des besonderen Wohngebietes 1 entsprechend höher und dauerhaft gesichert ist.

13. In Gebäuden in der Fläche E1 und F3 sind im 2. Vollgeschoss andere Nutzungen als Wohnungen nur zulässig, sofern im zulässigen 3. Vollgeschoss Wohnnutzung stattfindet.

14. Im Kerngebiet 2 sind Wohnungen auf maximal 30 % der zulässigen Geschossfäche zulässig.

15. Im Kerngebiet 3 sind in Gebäuden mindestens 20 % und maximal 30 % der zulässigen Geschossfäche als Wohnungen zu nutzen. Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil in anderen Gebäuden der Kerngebiete entsprechend höher und dauerhaft gesichert ist.

16. In den besonderen Wohngebieten 1, 2.1 und 2.2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ein Flächenanteil von maximal 30 % der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes nicht überschritten wird. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind z. B. durch eine Pergola oder selbstklimmende Pflanzen einzurünnen.

17. In den besonderen Wohngebieten 1, 2.1 und 2.2 sowie in den Kerngebieten 1 und 3 ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Flächen St1 zulässig. Innerhalb der Fläche St1 im Kerngebiet 1 ist die Anlage von maximal 6 Stellplätzen zulässig. Dächer und Außenwände von Garagen sind vollständig zu begrünen. Je 2,5 m Fassadenlänge ist mindestens eine zur Fassadenbegrünung geeignete Kletterpflanze zu pflanzen. Dies gilt nicht für Beleuchtungsflächen und die Zufahrtsseite der Garage. Stellplätze in den besonderen Wohngebieten 1, 2.1 und 2.2 sind durch eine Pergola in Verbindung mit rankenden Pflanzen oder mit einem Laubbaum je angefangene 2 Stellplätze zu begrünen.

18. Der Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht der zulässigen Größe der baulichen Anlagen.

19. In den mit B1 - B4 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses über höchstens 2/3 seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m - gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut - erreicht.

20. In den mit E1 - E5 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen darf die Grundfläche des jeweils obersten zulässigen Vollgeschosses auf höchstens 2/3 seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m - gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut - erreichen.

21. Überschreitungen der Baulinie zur Bildung von Erkern, Wintergärten, Loggien, Balkonen und ähnlichen Bauteilen können oberhalb des ersten Vollgeschosses ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von maximal 1 Meter zugelassen werden. Die Überschreitungen der Baulinie dürfen 35 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und jeweils nicht länger als 10 m sein.

22. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nicht den erschließenden Verkehrsflächen zugewandten Außenwandflächen der Gebäude mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu mindestens 25 % zu begrünen. Bei der Berechnung der zu bepflanzenden Fläche sind die Außenwandflächen von technischen Einrichtungen wie Lüftungsschächte, Klimaanlage oder Kühlaggregate sowie Beleuchtungsflächen nicht einzurechnen. Pro 50 m² zu bepflanzender Wandfläche ist mindestens eine zur Fassadenbegrünung geeignete Kletterpflanze zu pflanzen.

23. Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen. Dabei ist, sofern statische Gründe nicht dagegen sprechen, ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen sowie bei Flächen für Dachterrassen.

24. Innerhalb der Fläche H1 zum Anpflanzen von Bäumen sowie in der Fläche St1 sind insgesamt mindestens 5 Bäume zu pflanzen und zu erhalten. In der Fläche H2 sind insgesamt 2 Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Die Flächen H1 und H2 sind gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Wegen und Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ist bis zu einem Flächenanteil von jeweils 25% zulässig.

25. Die Fläche G ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der angrenzenden Flächen für Stellplätze zu belasten. Innerhalb der Fläche G ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig, sofern das Geh- und Fahrrecht in einer Breite von mindestens 3,0 m mit Anschluss an die Dortustraße gesichert ist und die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt wird.

26. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zwischen den Punkten P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

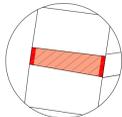
27. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

2. Übernahme landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

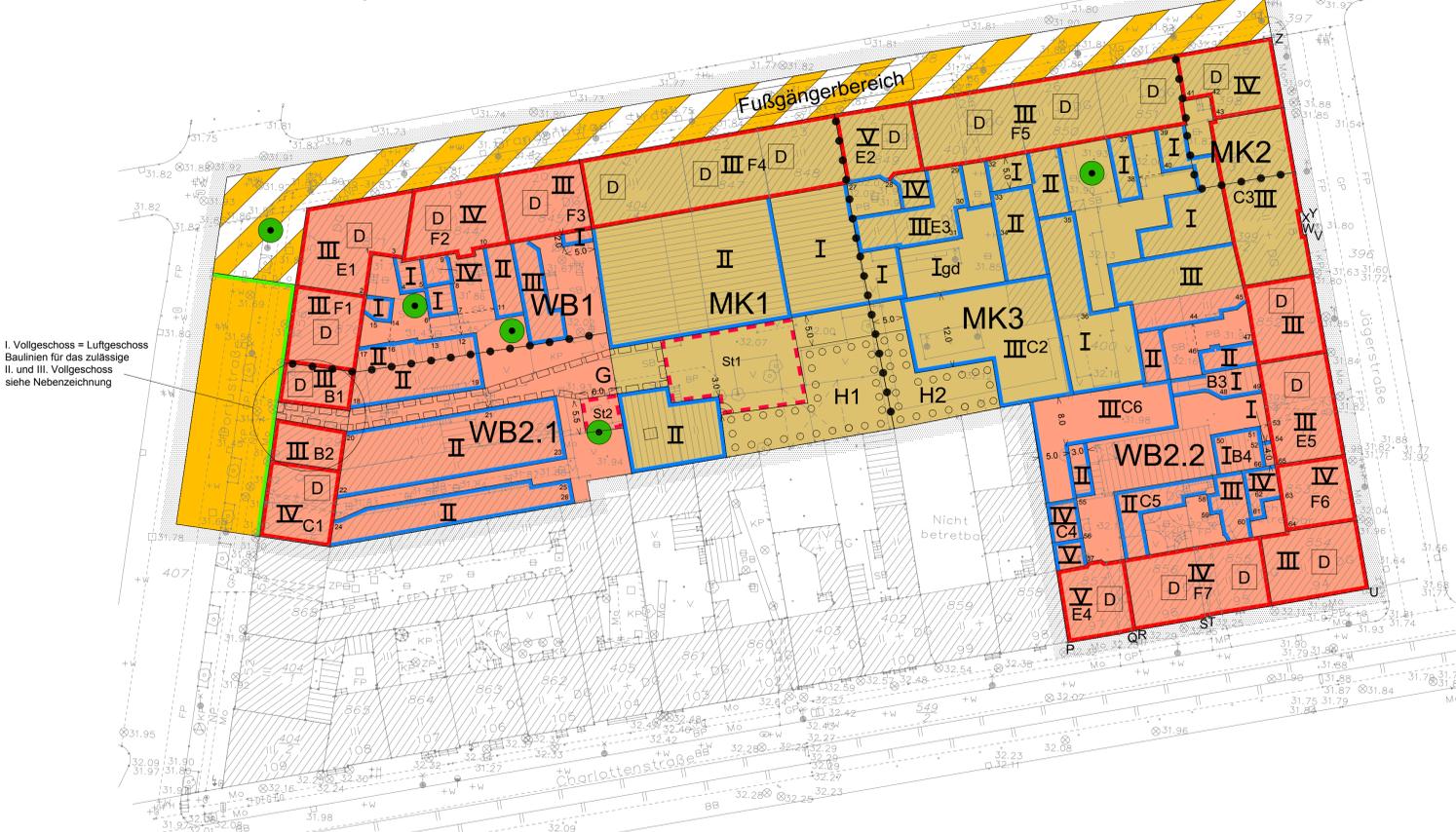
Die nachfolgenden, zur Sicherung der bauhistorischen Bedeutung sowie der erhaltenen Eigenart der 2. Barocken Stadterweiterung erforderlichen, nach § 81 Abs. 1 BbgBO (Nr. 1) und § 81 Abs. 2 BbgBO (Nr. 2 - 4) notwendigen örtlichen Bauvorschriften zur Reduzierung der Abstandsflächen und zur Baugestaltung werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 10 BbgBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Anstatt der erforderlichen Abstandsflächen werden solche mit geringerer Tiefe festgesetzt. Es gelten die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Grenzabstände, die der Erhaltung und Wiederherstellung der historischen Bau- und Nutzungsstruktur dienen. Die Reduzierung der Abstandsflächen ist zulässig bis maximal 0,05 H zwischen den Punkten 53-54
- 0,1 H zwischen den Punkten 50-51, 61-62 und 63-64
- 0,15 H zwischen den Punkten 4-5, 22-23, 24-25, 51-52 und 54-55
- 0,2 H zwischen den Punkten 1-2, 8-9, 12-13, 16-17, 18-19, 20-21, 44-45, 52-56 und 60-61
- 0,25 H zwischen den Punkten 29-30; 33-34 und 40-41
- 0,3 H zwischen den Punkten 25-26; 42-43; 46-47 und 58-59
- 0,35 H zwischen den Punkten 6-7, 10-11, 14-15, 27-28; 30-31; 35-36 und 56-57
- 0,4 H zwischen den Punkten 3-4; 32-33 und 62-63
- 0,45 H zwischen den Punkten 37-38; 39-40 und 55-56
- 0,65 H (2,60 m) zwischen den Punkten 48-49

Teil A



Nebenzeichnung:
Baulinien für das zulässige
II. und III. Vollgeschoss



1. Vollgeschoss = Luftgeschoss
Baulinien für das zulässige
II. und III. Vollgeschoss
siehe Nebenzeichnung

Die Planunterlage enthält Aktualisierungen vom August 2004
Die Darstellung des Katasterbestandes entspricht der
örtlichen Flurkarte, Stand: 26.05.2006

Landeshauptstadt Potsdam	
Stadtverwaltung Fachbereich Kataster- und Vermessung	
Planunterlage für B- Plan "Block 21"	
Legende: System ERS 89	Blatt (1)
Revisions-Nr. 1402/2002	
Höhenbezug: System DIN 9132 Maßstab: 1:500	
Stand: März 2009/Januar 2009	
Planlage: 31.07.2013	

Maßstab 1:500

10 20 30

Verfahrensvermerke

1. AUSFERTIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan ist hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den
.....
Oberbürgermeister

2. 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 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den
.....
Oberbürgermeister

3. KATASTERVERMERK
Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den
.....
Hersteller der Plangrundlage



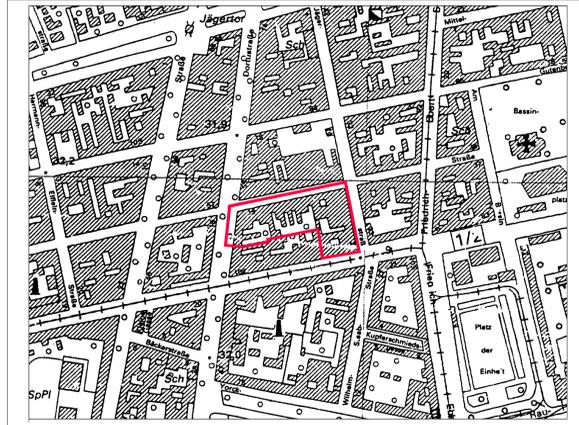
Bebauungsplan SAN - P11 "Block 21 - Nordbereich"

für die Grundstücke Brandenburger Straße 19-28, Dortustraße 54-57, Jägerstraße 17-21 und Charlottenstraße 94-97 sowie für Teilflächen der Brandenburger Straße und der Dortustraße

Zeichenerklärung		
Art der baulichen Nutzung	öffentliche Verkehrsflächen	Sonstige Festsetzungen
WB Besonderes Wohngebiet	Strassenbegrenzungslinie Straßenverkehrsfläche	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
MK Kerngebiet	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung	St Stellplätze
Baulinien, Baugrenzen	Erhaltung von Bäumen	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
Baulinie	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen	Nachrichtliche Übernahme
Baugrenze		D Baudenkmal

Zeichenerklärung Planunterlage

Kreisgrenze (Stadtgrenze)	Gebüsch	Fernsprechtaschen
Gemarkungsgrenze	Laubkorn mehrfach	Feuerleiter
Flurgrenze	Laubwald	Lotterne
Flurstücksgrenze	Laubhecke	Polsteraufzüge, Unfallwelder
Gebäudekante	+HG Markzeichen (Blauweißschl. Gas)	Schornstein
Nutzungsgrenze, Bordante	+HK Markzeichen (Blauweißschl. Kabel)	Benken
Ebenenabgrenzung mit Wäldern	+HW Markzeichen (Blauweißschl. Wasser)	Uniformer
Strassenbegrenzung	II Pflanzpunkt	Schaltkasten
Überirdische Leitung, Starkstrom	III Zierfläche	Mast
Überirdische Leitung, Strom	IV A-Achse	Schacht
Unterirdische Leitung, Wasser	V City Verkehr	Kabelschacht
Abwasserkanal, Schmutzwasserleitung	VI Polygonepunkt	Hydrant oberirdisch
Abwasserkanal, Regenwasser	VII Weiche	Hydrant unterirdisch
Abwasserkanal, Hochwasserleitung	VIII Kreis	Straßenkasten
	IX Kreis	Schleusen
	X Kreis	V+V Wasser G + Gas
	XI Kreis	KP Kleingeländer
	XII Kreis	MD - Mosaik
	XIII Kreis	MKS - Mosaik Kupfererschläge
	XIV Kreis	DE - Gelande
	XV Kreis	FB - Flächenterrain
	XVI Kreis	Kartierungsschwaech für Grenzpunkte
	XVII Kreis	Büschung
	XVIII Kreis	Verkehrsschild
	XIX Kreis	Haltelinie
	XX Kreis	Anlage
	XXI Kreis	Mauer mit Angabe der Stärke
	XXII Kreis	Zaun
	XXIII Kreis	Weiche
	XXIV Kreis	Baum (geschätzt)
	XXV Kreis	U = Umfang H = Höhe
	XXVI Kreis	Kronen = nachtbläulich
	XXVII Kreis	Baum (geschätzt)
	XXVIII Kreis	Kronen = nachtbläulich



Übersichtskarte (Maßstab 1:5.000) zum Bebauungsplan SAN - P11

Stand: Juli 2013

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege
Bereich Stadterneuerung