Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Landtag dient der Unterbringung von parlamentarischen, administrativen, kulturellen und gewerblichen Nutzungen.

Zulässig sind im Sondergebiet SO 4, SO 5 und SO 6
- Nutzungen in Verbindung mit der Funktion Potsdams als Sitz von Parlament und Regierung sowie von Behörden und Einrichtungen des Landes Brandenburg,
- Nutzungen für kulturelle Zwecke.

Zulässig sind im Sondergebiet SO 1, SO 2 und SO 3
- Nutzungen für kulturelle Zwecke,
- Dienstleistungen für den Fremdenverkehr,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandelsbetriebe.

Nicht zulässig sind
- Vergnügungsstätten,
- Spielhallen,
- Läden mit Erotikartikeln und -dienstleistungen,
- Videotheken,
- Geldinstitute mit mehr als 10 m² Geschossfläche.

1.2 Im Sondergebiet SO 4 sind abweichend vom festgesetzten Höchstmaß für die Oberkante "Fußboden Podest" Sockel und Geländer bis zu einer Höhe von 36,50 m über NHN zulässig.

1.3 Im Sondergebiet SO 4 werden die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen mit dem Tag nach der Bestandskraft des Planfeststellungsbeschlusses "Verkehr Potsdam Mitte" gemäß § 28 Abs. 1 PBefG sowie der Umstufung (Abstufung) der Bundesstraße 1 - Teilbereich Friedrich-Ebert-Straße - gemäß § 2 Abs. 4 FStrG zulässig. (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Für die Außenwände der Gebäude kann ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie zugelassen werden, wenn damit der Bau der Außenwände auf den vorhandenen historischen Fundamenten ermöglicht wird.

2.2 Zwischen den Punkten C und D sowie E und F ist ein Vortreten der Außenwände des Gebäudes vor die Baugrenze zulässig, wenn es der Unterbringung des Plenarbereichs des Landtags dient und eine Gesamtbreite des Mittelrisalits von 28,0 m nicht überschritten wird.

2.3 Im Sondergebiet SO 4 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

3. Weitere Arten der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

3.1 Entlang der Linie zwischen den Punkten A und B ist die Errichtung einer Kolonnade zulässig.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Entlang der Friedrich-Ebert-Straße zwischen den Punkten S2 und S3 sowie entlang der "Planstraße Humboldtstraße" zwischen den Punkten S4 und S5 müssen an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w, res nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 35 dB aufweisen.

4.2 Entlang der Friedrich-Ebert-Straße zwischen den Punkten S1 und S2 sowie entlang der "Planstraße Humboldtstraße" zwischen den Punkten S5 und S6 müssen an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w, res nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 40 dB aufweisen.

4.3 Entlang der Breite Straße müssen an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 45 dB aufweisen.

5. Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

5.1 In den Baugebieten SO 1, SO 2, SO 3, SO 5 und SO 6 sind original Bestandteile aus den ehemaligen Stadtschlossfassaden, die wieder eingebaut oder aufgesetzt werden, lagegetreu einzubauen oder aufzusetzen.

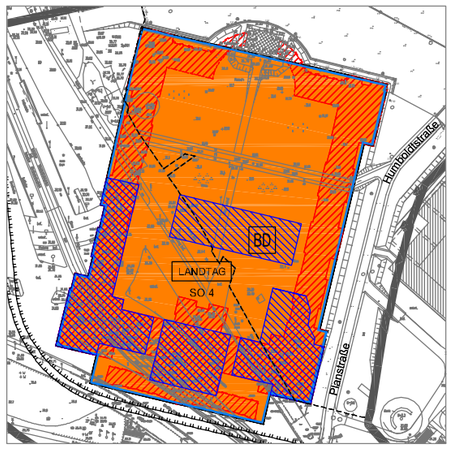
5.2 In den Baugebieten SO 1, SO 2, SO 3, SO 5 und SO 6 sind die neuen Werksteine materialauthentisch und verbandsgerecht gemäß den historischen Messbildaufnahmen aus der Zeit um 1912 und gemäß den Aufrissplänen aus den Jahren 1959/60 in die neue Gebäudesubstruktion einzubauen oder aufzusetzen. Die Profilabläufe der neuen Werksteine sind, soweit möglich, von den geborgenen original Werksteinen abzunehmen. Die Oberflächenbearbeitung der neuen Werksteine sowie die Ausbildung des Fugennetzes müssen der dokumentierten Oberflächenbearbeitung und der dokumentierten Fugenausbildung des ehemaligen Stadtschlosses entsprechen. Putzrücklagen sind entsprechend den historischen Vorbildern fein abzufilzen und entsprechend der dokumentierten Farbigkeit zu fassen.

5.3 In den Baugebieten SO 1, SO 2, SO 3, SO 5 und SO 6 sind Fenster, Türen und Toranlagen in Holz herzustellen. Ihr Erscheinungsbild, ihre Teilung sowie ihre Oberflächenbeschichtung haben den historischen Vorbildern aus der Zeit um 1912 zu entsprechen.

6. Zuordnungsfestsetzungen

6.1 Den Eingriffen nach Bundesnaturschutzgesetz auf den Baugrundstücken und Straßenverkehrsflächen, ausgenommen die Straßenverkehrsflächen, die Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens "Verkehr Potsdam Mitte" sind, wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB eine Fläche auf dem Grundstück Gemarkung Potsdam Flur 28 Flurstücke 389, 391 und 393 sowie Gemarkung Elche Flur 1, Flurstücke 588/1, 588/3 und 588/4 zugeordnet, auf der 5.000 m² Fläche entsiegelt und zu Wald entwickelt werden.

Festsetzungen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche siehe Nebenzeichnung



Nebenzeichnung:
Festsetzungen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

1. KATASTERVERMERK
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... 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.

(Ort), den .....
.....
Hersteller der Planunterlage

2. AUSFERTIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ..... 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 .....
.....
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 ..... 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

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

N

Maßstab 1:1.000

Distanz 0 10 25 50 100 m

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Landtag i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

1,0 / 1,0 — Geschossflächenzahl (GFZ) / Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

V — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

OK — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

(OK) — Oberkante baulicher Anlagen als zwingendes Maß in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Baulinien, Baugrenzen

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

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

Verkehrsflächen und Erhaltung von Bäumen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Arkade (Darstellung ohne Normcharakter)

Durchfahrt im Erdgeschoss (Darstellung ohne Normcharakter)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Grenze des Denkmals Alter Markt

D / BD — Eingetragenes Denkmal / Eingetragenes Bodendenkmal

Hinweise

Östliche grenze des Plangebietes gemäß Planfeststellungsantrag vom 15.12.2006

Straßenbahnen gemäß Planfeststellungsantrag vom 15.12.2006

Grundriss ehemaliges Stadtschloss

Primärschutz Bodendenkmal gemäß Bescheid der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 24.7.2006

Grenze des Denkmals Alter Markt im Umfeld des Plangebiets

D — Eingetragenes Denkmal im Umfeld des Plangebiets

Hinweise

1. Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebiets "Potsdamer Mitte". Die Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB wurde bekannt gemacht im Amtsblatt 12/99 der Landeshauptstadt Potsdam, Seite 4.

2. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich "Innenstadt", vom 27.2.2006. Die Satzung wurde bekannt gemacht im Amtsblatt 9/2006 der Landeshauptstadt Potsdam, Seite 15.

3. Das Plangebiet liegt innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals "Schloss Neuzeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Altstadt Neuzeit" (Potsdam Nr. 2141). Alle Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG.

4. Alle Veränderungen am vollständig im Plangebiet gelegenen eingetragenen Denkmal "Obelisk" und am überwiegend im Plangebiet gelegenen eingetragenen Denkmal "Platzraum Alter Markt, älteste Platzanlage Potsdams" sowie Veränderungen in der Umgebung der Denkmale sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnispflichtig.

5. Das Plangebiet befindet sich in der Umgebung der eingetragenen Denkmale "Rathaus, Kulturhaus mit Erweiterung" (Altes Rathaus, Am Alten Markt 9), "Bürgerliches Wohnhaus, 'Knobelsdorff-Haus'" (Am Alten Markt), "Nikolaikirche" (Am Alten Markt), "Marstall" (Breite Straße 1A) und "Freundschaftsinsel", deren Umgebung gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG geschützt ist. Alle Veränderungen an Denkmalen und in der Umgebung von Denkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnispflichtig.

6. Die Festsetzungen zum zulässigen Höchstmaß und zum zwingenden Maß baulicher Anlagen beziehen sich auf die Bezugsfläche Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92).

7. In ihrer Sitzung am 31. Januar 2007 hat die Stadtverordnetenversammlung mit der Billigung der öffentlichen Auslegung beschlossen, dass folgende Grundsätze gelten sollen: Die Gebäudeteile müssen gemäß den Beschlüssen des Landtages und der Machbarkeitsstudie hinsichtlich der Baukörpergliederung die strukturelle Proportionalität des Vorgängerbaus aufnehmen. Hierbei sind die neue Geschossigkeit und die funktionalen Anforderungen zu berücksichtigen.

Bebauungsplan Nr. SAN-P 10 "Landtagsneubau" vom 4. Juli 2007

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege
Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam

Übersichtskarte Maßstab 1:10.000

Auftraggeber
Landeshauptstadt Potsdam
vertreten durch
Sanierungsträger Potsdam
Treuhänder der Stadt
Voltaireweg 4A
14469 Potsdam

Bearbeitung

Planergemeinschaft
Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Lietzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin