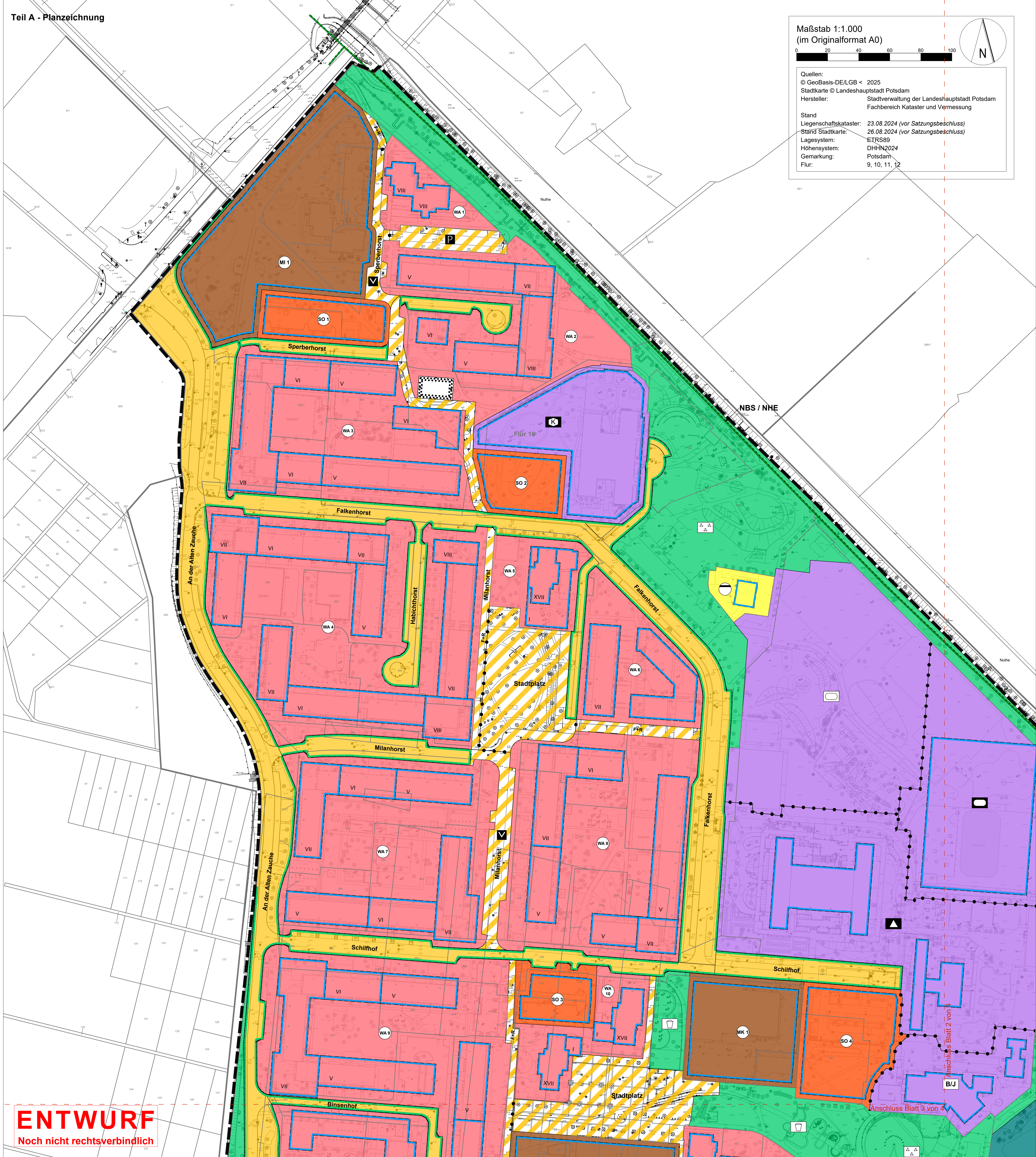


Teil A - Planzeichnung



Teil B - Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)	
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
	Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
	Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung Quartiersgarage (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
V	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	
	Baugrenze

Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)	
	Flächen für den Gemeinbedarf: mit jeweiliger Zweckbestimmung
	Schule
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Sportplatz
	Bürgerhaus / Jugendfreizeitanlage
	Kindertagesstätte
	Flächen für Sport- und Spielanlagen
Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbahn

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	F+R Fuß- und Radweg
	Stadtplatz
	Verkehrsberuhigter Bereich
Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	
	Öffentliche Grünfläche mit jeweiliger Zweckbestimmung
	Parkanlage
	Spielplatz
	Naturerfahrungsraum
	Straßenbegleitgrün

Waldflächen (§ 9 (1) Nr. 18 b) BauGB)	
	Waldfläche
Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)	
	BD Bodendenkmal Nr. 2183
	NBS Landschaftsschutzgebiet Nuthetal-Beelitzer-Sander
	NHE Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Nuthetal, Hammerfließ und Eiserebach
Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)	
	Fläche für Abwasserbeseitigung

Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung von Baugebieten (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Sonstige Darstellungen zu Bestand und Planung	
	bestehende Gebäude und Nebengebäude
	Flurgrenze
	Flurstücksnummer und Flurstücksgrenze

Teil C - Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
- Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten zulässigen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Potsdamer Sortimentsliste“ sind nicht zulässig. Von diesem Ausschluss ausgenommen sind Läden des Anlagentyps „Potsdamer Läden“. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden mit nahversorgungsrelevantem Sortiment können ausnahmsweise zugelassen werden, der Anlagentyp „Potsdamer Läden“ mit nahversorgungsrelevantem Sortiment ist hiervon ausgenommen und allgemein zulässig.
  - Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
  - Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
  - Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung in Mischgebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Einzelhandelsortimenten gemäß „Potsdamer Sortimentsliste“ sind nicht zulässig. Von diesem Ausschluss ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe des Anlagentyps „Potsdamer Läden“. Die der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment können ausnahmsweise zugelassen werden, der Anlagentyp „Potsdamer Läden“ mit nahversorgungsrelevantem Sortiment ist hiervon ausgenommen und allgemein zulässig.
  - Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 und Nr. 8 der Baunutzungsverordnung in Mischgebieten zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig.
  - Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in Kerngebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Einzelhandelsortimenten gemäß „Potsdamer Sortimentsliste“ sind nicht zulässig. Von diesem Ausschluss ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe des Anlagentyps „Potsdamer Läden“ und Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 500 m².
  - Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in Kerngebieten zulässigen Vergnügungsstätten können nur ausnahmsweise zugelassen werden und zwar nur oberhalb des ersten Vollgeschosses. Dies gilt nicht für Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken und die Schaulstellung von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen); Einrichtungen dieser Art sind innerhalb des Kerngebietes unzulässig.
  - Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung in Kerngebieten zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
  - Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.
  - Flächen für Abwasserbeseitigung
  - Innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung sind bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung dieser Fläche in Einklang stehen, allgemein zulässig.

Teil D - Hinweise

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist 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 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).
- Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsbestände durch angepasste Fassadengestaltung (z.B. keine großen Glasflächen und Über-Eck-Verglüsungen) und/oder nachweislich wirksame Schutzmaßnahmen (z.B. feste vorgelagerte Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Siebdruck/ Farbfolien etc.) zu vermeiden.
- Der der Planung zugrundeliegende Anlagentyp „Potsdamer Läden“ ist im Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam (Fassung nach Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 05.05.2021) definiert. Das Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel kann bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Bereich Stadtentwicklung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Teil E - Verfahrensvermerk

- 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 eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich  
  
(Ort), den .....  
Hersteller der Planunterlage
- ZUSAMMENGEHÖRIGKEIT  
Der Bebauungsplan besteht aus den Blättern 1, 2, 3 und 4 und einer Begründung. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beurkundet.
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 06. November 2013 nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
  
Potsdam, den .....  
Oberbürgermeister
- FORTFÜHRUNGSBESCHLUSS  
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 01. März 2023 die Fortführung dieser Bebauungsplanaufstellung mit Änderung des Geltungsbereiches beschlossen. Der Fortführungsbeschluss wurde am 27. April 2023 ortsüblich bekannt gemacht.  
  
Potsdam, den .....  
Oberbürgermeister
- DURCHFÜHRUNG DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird vom ..... bis ..... durchgeführt und wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 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 ausfertigt.  
  
Potsdam, den .....  
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 ..... 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 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
  
Potsdam, den .....  
Oberbürgermeister

Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
Stand: 26.06.2025  
Blatt 1 von 4

Bebauungsplan Nr. 138 "Am Schlaatz"

