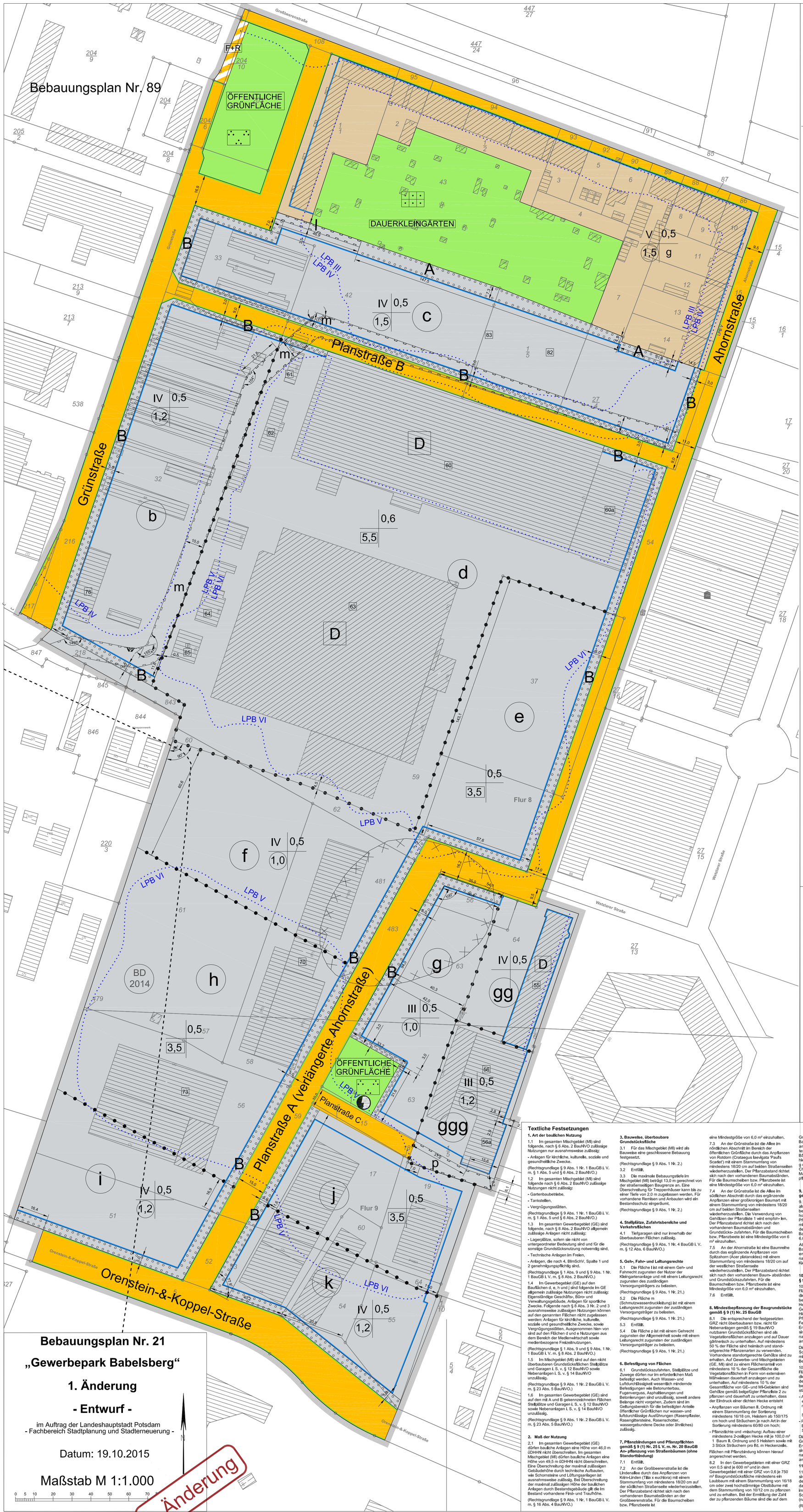
Anlage 3



Bebauungsplan Nr. 21
1. Änderung
der Landeshauptstadt Potsdam
- Entwurf -

für das Gelände zwischen Großbeerenstraße, Ahornstraße, Orenstein-&-Koppel-Straße, dem Gelände des Pumpwerks Gartenstraße und der Grünstraße

in Potsdam - Babelsberg

Zeichenerklärung

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

- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

- Teilflächen (im GE) z. B. a
- Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO) z. B. 0,2
- Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) z. B. 0,6
- Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) z. B. 3,5
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) z. B. II
- als Mindest- und Höchstmaß z. B. I-II

Bauweise und Baugrenze

- Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) g
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Privatstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) F+R
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Dauerkleingärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Versorgungsanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

- Elektrizität - Trafo

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen — D
- Abgrenzung von Lärmpegelbereichen (LPB) — LPB V, LPB VI
- Gebäudenummern (ehem. Karl-Marx-Werke) — 60
- Umgrenzung von Flächen, die als Bodendenkmal ausgewiesen sind — BD 2014

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

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

Potsdam, den

Hersteller der Planunterlage

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01. März 2006 die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Potsdam, den

Oberbürgermeister

Potsdam, den

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den

Oberbürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Nr. . Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, kann der Bekanntmachung entnommen werden. In der Bekanntmachung ist auch auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den

Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im gesamten Mischgebiet (MI) sind folgende, nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und § 6 Abs. 2 BauNVO.)

1.2 Im gesamten Mischgebiet (MI) sind folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und § 6 Abs. 2 BauNVO.)

1.3 Im gesamten Gewerbegebiet (GE) sind folgende, nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Anlagen nicht zulässig:

- Lagerplätze, sofern sie nicht von untergeordneter Bedeutung sind und für die sonstige Grundstücksnutzung notwendig sind,
- Technische Anlagen im Freien,
- Anlagen, die nach 4. BImSchV, Spalte 1 und 2 genehmigungspflichtig sind.

(Rechtsgrundlage § 1 Abs. 9 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 2 BauNVO.)

1.4 Im Gewerbegebiet (GE) auf den Bauflächen d, e, h und j sind folgende im GE allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig: Eigenständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke. Folgende nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können auf den genannten Flächen nicht zugelassen werden: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten. Ausgenommen hier- von sind auf den Flächen d und e Nutzungen aus dem Bereich der Medienwirtschaft sowie medienbezogene Freizeitnutzungen.

(Rechtsgrundlage § 1 Abs. 9 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 2 BauNVO.)

1.5 Im Mischgebiet (MI) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen i. S. v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO unzulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO.)

1.6 Im gesamten Gewerbegebiet (GE) sind auf den mit A und B gekennzeichneten Flächen Stellplätze und Garagen i. S. v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO unzulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO.)

2. Maß der Nutzung

2.1 Im gesamten Gewerbegebiet (GE) dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 46,0 m ÜDHHN nicht überschreiten. Im gesamten Mischgebiet (MI) dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 49,5 m ÜDHHN nicht überschreiten. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie Schornsteine und Lüftungsanlagen ist ausnahmsweise zulässig. Bei Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch Bestandsgebäude gilt die im Bestand vorhandene First- und Traufhöhe.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 BauNVO.)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Für das Mischgebiet (MI) wird als Bauweise eine geschlossene Bebauung festgesetzt.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2.)

3.2 Entfällt.

3.3 Die maximale Bebauungstiefe im Mischgebiet (MI) beträgt 13,0 m gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an. Eine Überschreitung für Treppenhäuser kann bis zu einer Tiefe von 2,0 m zugelassen werden. Für vorhandene Remisen und Anbauten wird ein Bestandsschutz eingeräumt.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2.)

4. Stellplätze, Zufahrtsberelche und Verkehrsflächen

4.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO.)

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.1 Die Fläche i ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Kleingartenanlage und mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21.)

5.2 Die Fläche m (Schmutzwasserdruckleitung) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21.)

5.3 Entfällt.

5.4 Die Fläche p ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21.)

6. Befestigung von Flächen

6.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zuwege dürfen nur im erforderlichen Maß befestigt werden. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, sowell andere Belange nicht vorgehen. Zudem sind im Geltungsbereich für die befestigten Anteile öfentlicher Grünflächen nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke oder ähnliches) zulässig.

7. Pflanzbindungen und Pflanzpflichten gemäß § 9 (1) Nr. 25 L V. m. Nr. 20 BauGB An- pflanzung von Straßenbäumen (ohne Standortbindung)

7.1 Entfällt.

7.2 An der Großbeerenstraße ist die Lindenallee durch das Anpflanzen von Krim-Linden (Tilia x euchlora) mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm auf der südlichen Straßenseite wiederherzustellen. Der Pflanzabstand richtet sich nach den vorhandenen Baumabständen an der Großbeerenstraße. Für die Baumscheiben bzw. Pflanzbeete ist eine Mindestgröße von 6,0 m² einzuhalten.

7.3 An der Grünstraße ist die Allee im nördlichen Abschnitt im Bereich der öffentlichen Grünfläche durch das Anpflanzen von Rotdorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet') mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm auf beiden Straßenseiten wiederherzustellen. Der Pflanzabstand richtet sich nach den vorhandenen Baumabständen. Für die Baumscheiben bzw. Pflanzbeete ist eine Mindestgröße von 6,0 m² einzuhalten.

7.4 An der Grünstraße ist die Allee im südlichen Abschnitt durch das ergänzende Anpflanzen einer großkronigen Baumart mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm auf beiden Straßenseiten wiederherzustellen. Die Verwendung von Schellgedämmten Lüftungseinrichtungen mit den sich aus Festsetzung 11.2 ergebenden Anforderungen an das bewertete Schalldämmmaß auszustatten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.)

11.4 In den Bauflächen b bis k des Gewerbegebietes sind nachfolgend aufgeführte Betriebe und Anlagen nicht zulässig:

- Bauflächen b bis d: Abstandsklassen I bis VII,
- Bauflächen e bis i: Abstandsklasse I bis VI,
- Bauflächen j und k: Abstandsklasse I bis V

der Abstandskleinliste des Landes Brandenburg vom 06.06.1995.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können abweichend davon in den Bauflächen b bis d Betriebs- arten der Abstandsklasse VII (auf den Bauflächen b bis i entsprechend der Abstandsklasse VI) zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernissen den Immissionsschutzrelevanten Schutzbestim- mungen genügen oder wenn sich die Einstufung in der Abstandsliste ausschließlich oder welt überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB.)

12. Einschränkungen von Einzelhandel

12.1 Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Mischgebiets zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen.Ausnahmsweise sind weitere Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie im Kernsortiment zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung der Potsdamer Liste anbieten, in einer Nahversorgungslücke liegen und standortgerecht dimensioniert sind. Bei diesen handelt es sich um folgende Sortimente:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogeriewaren)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Außerdem sind weitere Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Kernsortiment 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-, Korb-, 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
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

12.2 In den Gewerbegebieten GE b, c, d, e, f, g, gg, und ggg sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

12.3 In den Gewerbegebieten h, i, j, und k sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie nicht-zentrenrelevante Sortimente anbieten. Diese Sortimente sind:

- Beleuchtungsartikel
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
- Kraftwagen
- Kraftwagenteile und Zubehör
- Krafträder, Kraftradteile und Zubehör
- Wohnmöbel (inkl. Matratzen)
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik, Garagen, Gewächshäuser, Geräteshäuschen und Bauboden)
- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
- Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und zubehör
- Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
- Mineralwerzeugnisse

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

12.4 In den Gewerbegebieten sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben aller Art (einschließlich Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie ausschließlich dort hergestellte oder weiterzuverarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte verkaufen und in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem entsprechenden Gewerbebetrieb stehen. Die Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche darf nur einen deutlich untergeordneten Teil von höchstens 10% der Geschossfläche des Gewerbebetriebs einnehmen. Bei zentrenrelevanten Sortimenten darf die Verkaufsfläche höchstens 150 m² betragen.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und BauNVO)

13. Sonstige Festsetzungen

13.1. Entfällt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 wurde auf der Katastergrundlage des Bereichs Kataster und Vermessung der Landeshauptstadt Potsdam Stand 10/2014 erstellt.

Die nachfolgenden Pflanzlisten haben empfehlenden Charakter und stellen keine abschließende Aufstellung dar.

Bebauungsplan Nr. 21

„Gewerbepark Babelsberg“

1. Änderung

- Entwurf -

im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam
- Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung -

Datum: 19.10.2015

Maßstab M 1:1.000

0 5 10 20 30 40 50 60 70

1. Änderung