Liegenschaftskarten	7105.1, 7105.3, 7105.4, 7105.5, 7105.6
Fachbereich Kataster und Vermessung	Potsdam
Gemeinde	Potsdam
Gemarkung	Babelsberg
Flur	10
Maßstab	1:500

Katasternachweis
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 planungsrelevanten Bestandsdaten geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den Hersteller der Planunterlage

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 13.09.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 28.10.2000 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 14/2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauordnung

Anfrage nach den Zielen der Raumordnung
Die Anfrage an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag erfolgt.

Potsdam, den Leiter des Fachbereichs Stadterneuerung und Denkmalpflege

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele hat in der Zeit vom 16.10.2001 bis 29.10.2001 stattgefunden.

Potsdam, den Leiterin des Bereichs Stadterneuerung

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 I.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Potsdam, den Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung

Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 08.04.2004 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.04.2005 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 05/2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2005 bis einschließlich 10.06.2005 stattgefunden.

Potsdam, den Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der 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 in Kraft getreten.

Potsdam, den Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Im gesamten Mischgebiet können folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten.

1.2 Im Gewerbegebiet Teilflächen b, c,d,e und f sind folgende, nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten.

1.3 Im gesamten Gewerbegebiet können folgende, nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Anlagen nicht zugelassen werden: Lagerplätze, technische Anlagen im Freien, nach 4.BImSchV, Spalte 1 und 2 genehmigungspflichtige Anlagen.

1.4 Im Gewerbegebiet Teilfläche c sind eigenständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nicht zulässig.

1.5 Für alle Bereiche gilt, dass Werbeanlagen i.S.v. § 13 BbgBO, welche als Außenwerbung der Fremdwerbung bestimmt sind und als Vorhaben i.S.v. § 29 BauGB gelten, nicht zulässig sind.

1.6 Auf den nicht Überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO unzulässig.

2. Maß der Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche
2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) beträgt im MI Teilfläche c sowie im GE Teilfläche b, c, d, e und f 47,0 m DHHN. Auf den MI-Teilflächen a und b sowie auf GE-Teilfläche a beträgt die zulässige Gebäudehöhe 50,0 m DHHN. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten etc. ist ausnahmsweise zulässig.

2.2 Entlang der Großbeerenstraße gilt bis zu einer Tiefe von 15 m gerechnet von der vorderen Baugrenze eine Mindesthöhe von 43,0 m DHHN.

3. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit Nr. 25

Anpflanzen von Straßenbäumen
3.1 An der Großbeerenstraße ist die Lindenallee durch das Anpflanzen von Sommerlinden mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm auf der südlichen Straßenseite wiederherzustellen. Der Pflanzabstand richtet sich nach den vorhandenen Baumstandorten an der Großbeerenstraße. Für die Baumscheiben bzw. Pflanzbeete ist eine Mindestgröße von 8 m² einzuhalten.

3.2 Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht Überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Auf mindestens 50% der Fläche sind heimische und standortgerechte Pflanzarten zu verwenden. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Auf Gewerbegebieten (GE) mit einer GRZ von 0,8 und 0,9 sind zu einem Flächenanteil von 10 % der Gesamtfläche die Vegetationsflächen in Form von Mähwiesen dauerhaft anzulegen und zu unterhalten.
Auf 5% der Gesamtfläche von GE-Gebieten mit einer GRZ von 0,8 bzw. auf 10% der Gesamtfläche von GE-Gebieten mit einer GRZ von 0,9 sind Gehölze gemäß beigefügter Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht.
Auf Mischgebieten (MI) mit einer GRZ von 0,4 sind zu einem Flächenanteil von 20% der Gesamtfläche die Vegetationsflächen in Form von Mähwiesen dauerhaft anzulegen und zu unterhalten. Darüber hinaus sind auf 10% der Gesamtfläche dieser Gebiete Gehölze gemäß beigefügter Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht.
- Anpflanzen von Bäumen II.Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung mindestens 18/18 cm, Heistern ab 150/175 cm hoch und Sträuchern je nach Art der Sortierung mindestens 60/80 cm hoch;
- Pflanzdichte und Mischung: Aufbau einer mindestens 3-reihigen Hecke mit je 100m² 1 Baum II.Ordnung und 5 Heistern sowie mit 3 Stück Sträuchern pro lfd. m Heckenzeile.

Flächen mit Pflanzbindung können hierauf angerechnet werden.

3.3 In den Gewerbegebieten und Mischgebieten (GE, MI) ist pro 150 m² nicht Überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18/18 cm oder zwei Obstbäume mit einem Stammumfang von 10/12 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf dem Grundstück vorhandenen und nach der Baumaßnahme erhaltenen Bäume anzurechnen. Darüber hinaus können die laut textlicher Festsetzung 3.5 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Mindestbepflanzung von Stellplätzen

3.4 Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Bäume zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der beigefügten Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m² herzustellen.

Besondere Pflanzfestsetzungen

3.5 Die im Plan unter A gekennzeichneten Flächen zu Anpflanzen und mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung sind mit Arten der beigefügten Pflanzliste 2 derart zu bepflanzen, dass der Eindruck eines städtischen Vorgartens entsteht. Dabei sind die zur Erhaltung vorgesehenen Einzelbäume und Baumgruppen zu integrieren.
- Anpflanzen von Bäumen II.Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung mindestens 18/18 cm und Sträuchern je nach Art der Sortierung mindestens 40/60 cm hoch.

- Pflanzdichte und –mischung: je 100 m² 3 Bäume II.Ordnung und mindestens 20 Sträucher.

Die Pflanzbindung gilt nicht für Grundstückszufahrten und Wege. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf dem Grundstück vorhandenen und nach der Baumaßnahme erhaltenen Bäume anzurechnen.

3.6 Die im Plan unter B gekennzeichnete Fläche zu Anpflanzen und mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung ist mit Arten der beigefügten Pflanzliste 2 derart zu bepflanzen, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht. Dabei sind die zur Erhaltung vorgesehenen Einzelbäume und Baumgruppen zu integrieren.

Hinsichtlich der Pflanzenqualität und Pflanzdichte sind die Angaben der textlichen Festsetzung 3.2 maßgebend.

4. Immissionsschutz

4.1 Im Gewerbegebiet Teilfläche e und f sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von dieser Fläche ausgehende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistung 67 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts nicht überschreitet.

4.2 Zum Schutz vor Außenlärm müssen bei schutzbedürftigen Räumen bewertete Luftschallstammmaße nach DIN 4109, Ausgabe 1989, entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche erfüllt werden.
Im Mischgebiet gilt darüber hinaus bei Modernisierungs-, Neubau- und Umbaumaßnahmen folgendes: Bei Wohnungen mit bis zu zwei Außenaufenthaltsräumen muss mindestens ein, bei Wohnungen mit mehr als zwei Außenaufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Außenaufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein. Schlafräume müssen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.
Im Mischgebiet Teilflächen a und b müssen neu entstehende schutzbedürftige Räume über mindestens ein zum Lüften öffnendes Fenster auf der straßenlärmabgewandten Seite verfügen.

4.3 Im Gewerbegebiet Teilfläche c, e und f sowie in den Mischgebieten sind Betriebe und Anlagen, die in der Abstandsliste des Landes Brandenburg vom 06.06.1995 in den Abstandsklassen I bis VII genannt sind, nicht zulässig. Gemäß § 31.1 BauGB können abweichend davon im Gewerbegebiet Betriebsarten der Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernissen den immissionsschutzrelevanten Schutzbestimmungen genügen oder wenn sich die Einstufung in der Abstandslistlinie ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt.
Bei Abständen unter 100 m zwischen Emittent und schutzbedürftiger Nutzung sind gemäß der Abstandslistlinie Einzelfalluntersuchungen erforderlich.

4.4 Im Gewerbegebiet Teilfläche a, b und d sind Betriebe und Anlagen, die in der Abstandslistlinie des Landes Brandenburg vom 06.06.1995 in den Abstandsklassen I bis VI genannt sind, nicht zulässig.
Gemäß § 31.1 BauGB können abweichend davon Betriebsarten der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernissen den immissionsschutzrelevanten Schutzbestimmungen genügen oder wenn sich die Einstufung in der Abstandslistlinie ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt.
Bei Abständen unter 100 m zwischen Emittent und schutzbedürftiger Nutzung sind gemäß der Abstandslistlinie Einzelfalluntersuchungen erforderlich.

5. Sonstige Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Grundstück sind Werbeanlagen i.S.v. § 8bgBO in der folgenden Anzahl und Größe zulässig:
- ein Pylon mit einer maximalen Höhe von 6,00 m und einer maximalen Breite von 2,00 m,
- drei Fahnen mit einer maximalen Höhe von 6,00 m.
Unzulässig sind Werbeanlagen i.S.v. § 8 BbgBO, die Vorhaben i.S.v. § 29 BauGB sind und der Fremdwerbung dienen. Fremdwerbung ist jede Werbung, die nicht dem Geschäftsbetrieb des Inhabers an der Stätte der Leistung dient.

5.2 Um die angestrebte Wirkung der Vorgartenzonen bzw. der Grünstreifen entlang der öffentlichen Grünfläche zu gewährleisten, sind blickdichte Einfriedungen entlang der mit Pfeilangaben A und B tangierten Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über Gehwegoberkante zulässig.

5.3 Im Mischgebiet Teilflächen a und b darf die Traufkante nicht höher liegen als 46,0 m DHHN.

5.4 Für das Gewerbegebiet Teilfläche e wird als Bauweise festgesetzt: Zwischen den Punkten C und D sowie D und E sind die gekennzeichneten Grenzabstände nach Bauordnung einzuhalten. An die Grundstücksgrenzen innerhalb der Teilfläche e des Gewerbegebietes darf ohne Einhaltung von Grenzabständen nach Bauordnung angebaut werden.

Hinweis:
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Bebauungsplan Nr. 89

für ein Gelände zwischen der Großbeerenstraße, der Grünstraße, der Gartenstraße und dem 'Geschäfts- und Dienstleistungszentrum Großbeerenstraße'

in Potsdam - Babelsberg

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mischgebiet

Gewerbegebiet

Teilflächen von Baugebieten z.B. (m)

Grundflächenzahl z.B. 0,2

Geschoßflächenzahl z.B. (0,6)

Zahl der Vollgeschosse

als Höchstmaß z.B. II

Baugrenzen

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsfläche

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

Abgrenzung von Lärmpegelbereichen (LPB)

Bebauungsplan Nr. 89
"Gartenstraße Ost"

im Auftrage der
Landeshauptstadt Potsdam
-Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege -

Datum: 05.12.2005

Maßstab M 1:2.000