LANDESHAUPTSTADT POTSDAM Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Schlahn, Teilbereich B" OT Groß Glienicke

Verfahrensvermerke

01. 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 planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Werder/ Havel/ OT Glindow, den 7.9.2005

(Siegel) (Unterschrift)
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

02. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung Groß Glienicke hat in ihrer Sitzung am 14.10.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.11.1999 im Amtsblatt Nr. 11/1999 des Amtes Fahrland ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den 08.09.2005

(Unterschrift)
Beigeordnete für
Stadtentwicklung und Bauen

03. Trägerbeteiligung
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Potsdam, den 08.09.2005

(Unterschrift)
Leiterin des Bereichs
Verbindliche Bauleitplanung

04. Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches
Die Gemeindevertretung Groß Glienicke hat in ihrer Sitzung am 12.07.2001 die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschlossen.

Potsdam, den 08.09.2005

(Unterschrift)
Leiter des Fachbereiches
Stadtplanung und Bauordnun g

05. Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Die Gemeindevertretung Groß Glienicke hat in ihrer Sitzung am 09.09.2003 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.09.2003 im Amtsblatt Nr. 9/2003 des Amtes Fahrland ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den 08.09.2005

(Unterschrift)
Beigeordnete für
Stadtentwicklung und Bauen

06. Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 23.09.2003 bis 23.10.2003 stattgefunden.

Potsdam, den 08.09.2005

(Unterschrift)
Leiterin des Bereichs
Verbindliche Bauleitplanung

07. Erneute öffentliche Auslegung
Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 02.12.2004 bis 07.01.2005 stattgefunden. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 25.11.2004 im Amtsblatt Nr. 22/2004 der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht. die von der Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 i.V.m. § 3 BauGB beteiligt.

Potsdam, den 08.09.2005

(Unterschrift)
Leiterin des Bereichs
Verbindliche Bauleitplanung

08. Abwägung
Die Stadtverordnetenversammlung hat die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Potsdam, den 08.09.2005

(Unterschrift)
Leiter des Fachbereichs
Stadtplanung und Bauordnung

09. Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 31.08.05 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Potsdam, den 09.09.2005

(Unterschrift)
Oberbürgermeister

10. Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den 09.09.2005

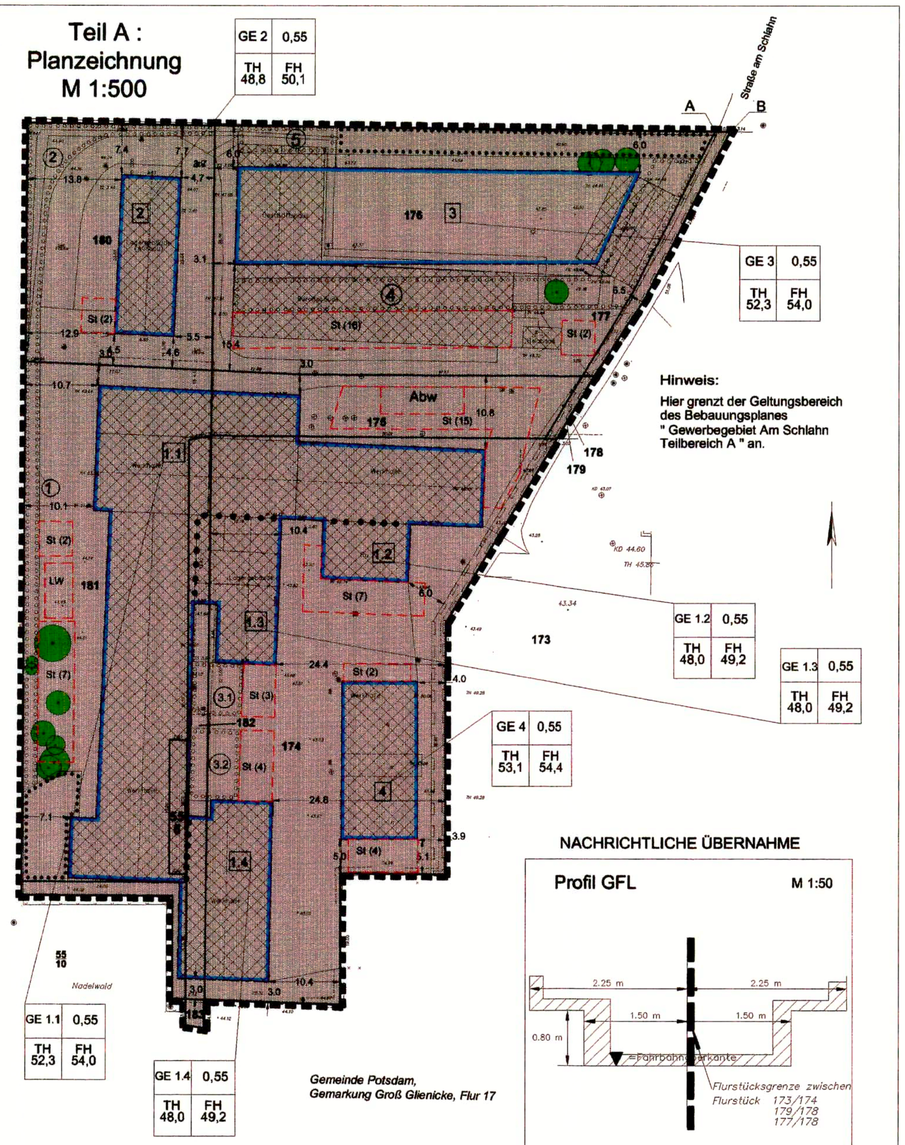
(Unterschrift)
Oberbürgermeister

11. Bekanntmachung
Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.09.05 im Amtsblatt Nr. 18/05 der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 26.9.05

(Unterschrift)
Oberbürgermeister

Teil A : Planzeichnung M 1:500



Gemeinde Potsdam,
Gemarkung Groß Glienicke, Flur 17

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Profil GFL M 1:50

ZEICHENERKLÄRUNG

I .ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
(1.) ... (15.) Nummerierung lt. Planzeichenverordnung

(1.)	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB
GE	Gewerbegebiet	§ 8 Bau NVO
(2.)	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
0,55	Grundflächenzahl z. B. 0,55	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO
TH 53,0	Traufhöhe als Höchstmaß. z. B. 53,0 m ü. DHHN 92	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO
FH 54,7	Firsthöhe als Höchstmaß. z. B. 54,7 m ü. DHHN 92	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO
(3.)	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
(13.)	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs 6 BauGB
①	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Nummerierung 1 - 5	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs 6 BauGB
	Erhaltung : Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs 6 BauGB
(15.)	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Zweckbestimmung: St Stellplätze z.B. St (2) 2 Stellplätze; LW Löschwasserbereitstellung; Abw Abwassersammlung (unterirdisch verrohrt)	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO

Planzeichen ohne Normcharakter

1 2 / 3 4	Füllschema der Nutzungsschablone: 1. Art der Nutzung 2. Grundflächenzahl 3. Traufhöhe 4. Firsthöhe
	vorhandene bauliche Anlagen
181	Flurstücksbezeichnung z. B. 181
	Flurstücksgrenzen
5,0	Maßzahl für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 5,0 (Angabe in Meter)
1	Nummer des Baufeldes

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes dient der Amtliche Lageplan, hergestellt von Dipl.- Ing. Ulrich Wolff, Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur, Ziemensstraße 25 a, 14542 Glindow vom 29.11.1999.

Für die Planzeichnung wurde das amtliche Höhenbezugssystem DHHN 92 (NHN-Höhen) verwendet.

Der gesamte Geltungsbereich weist die postalische Adresse "Am Schlahn 1" auf.

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Plangebiet sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Anlagen für betriebseigene Zwecke bleiben hiervon unberührt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.2 Im Plangebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

1.3 Anlagen der Abstandsklassen *1 I bis VI sind unzulässig. Anlagen der Abstandsklassen VII können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erfolgt, dass diese Anlagen in ihrem Emissionsverhalten und Abstandserfordernis den Anlagen entsprechen, die in diesem Gebiet regelmäßig zulässig sind.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB und i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,72 überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO

3.0 Weitere Festsetzungen

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den in der Planzeichnung dargestellten Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB

4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB

Die Befestigung der Flächen für Stellplätze ist mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z.B. mit Pflastersteinen mit einem Fugenabstand von 1 bis 3 cm, Rasengittersteinen oder Rasenschutzwaben) auszuführen.
Befestigungen mit Materialien, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten, wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguß oder Asphaltierungen sind unzulässig.

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

§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB

4.2.1 Innerhalb der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche 1) sind 8 Bäume als Hochstämme 10-12 cm Stammumfang und 90 Sträucher 60- 100 cm gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Die Pflanzverpflichtung wird der neu zu schaffenden "Fläche für Stellplätze" im Flurstück 181 zugeordnet.

4.2.2 Innerhalb der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche 2) sind 12 Bäume als Hochstämme 10-12 cm Stammumfang und 140 Sträucher 60-100 cm gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Die Pflanzverpflichtung wird der neu zu schaffenden "Fläche für Stellplätze" im Flurstück 175 zugeordnet.

4.2.3 Innerhalb der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche 3. 1 und 3.2) sind 5 Bäume als Hochstämme 10-12 cm Stammumfang und 60 Sträucher 60- 100 cm gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Die Pflanzverpflichtung wird der neu zu schaffenden "Fläche für Stellplätze" (Flurstück 175) und der neu zu schaffenden "Fläche für Löschwasserbereitstellung" (Flurstück 181) zugeordnet.

4.2.4 Innerhalb der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche 4) sind 22 Bäume als Hochstämme 10-12 cm Stammumfang und 260 Sträucher 60- 100 cm gemäß Pflanzliste anzupflanzen.
Innerhalb der Pflanzfläche darf an zwei Stellen eine jeweils 3 m breite Zuwegung zum Baufenster 3 errichtet werden. Die Pflanzverpflichtung wird den Baumaßnahmen im Flurstück 176 zugeordnet.

4.2.5 Innerhalb der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Fläche 5) sind 3 Bäume als Hochstämme 10-12 cm Stammumfang und 35 Sträucher 60- 100 cm gemäß Pflanzliste anzupflanzen.
Die Pflanzverpflichtung wird den Baumaßnahmen im Flurstück 176 zugeordnet.

*1 Abstandserlasslinie des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 6. Juni 1995, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg, Potsdam, den 6. Juni 1995, Nummer 49 (vergleiche Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Für die Eigentümer und Nutzer der im Plangebiet liegenden Grundstücke bestehen innerhalb des im Teil A dargestellten Profils (M 1:50) gegenseitige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- § 244 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) i.V.m. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (Art. 1 des BNatSchGNeuregG) (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.08.2004 (GVBl. I S. 350)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 16. Juli 2003 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg I S. 210), geändert durch Gesetz vom 09. OKtober 2003 (GVBl. I S. 273)

Pflanzliste

Gehölzart		Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnissen)
BÄUME		
Acer campestre	Feldahorn	bis 15 m
Acer platanoides	Spitzahorn	bis 30 m
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	bis 30 m
Betula pendula	Birke	bis 25 m
Carpinus betulus	Hainbuche	bis 20 m
Quercus petraea	Trauben-Eiche	bis 30 m
Quercus robur	Stiel-Eiche	bis 30 m
Sorbus aucuparia	Eberesche	bis 15 m
Tilia cordata	Winterlinde	bis 30 m
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	bis 30 m
Ulmus glabra	Berg-Ulme	bis 30 m
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	bis 30 m
Ulmus minor	Feld-Ulme	bis 30 m
STRÄUCHER		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	bis 4 m
Corylus avellana	Haselnuß	bis 5 m
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	bis 6 m
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	bis 5 m
Prunus spinosa	Schlehe	bis 4 m
Rhamnus carthaticus	Purgier-Kreuzdorn	bis 6 m
Rosa canina	Hunds-Rose	bis 3 m
Rosa corymbifera	Hecken-Rose	bis 3 m
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	bis 10 m
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder	bis 7 m
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	bis 4 m

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
BEBAUUNGSPLAN
" GEWERBEGEBIET AM SCHLAHN , Teilbereich B"
OT Groß Glienicke

Planbereich:	Gemarkung: Groß Glienicke Flur 17 Flurstücke 55/6, 55/10 (tlw.), 174, 175, 176, 177, 179, 180, 181, 182 und 183
Planungsgrundlage:	Lageplan Maßstab: 1 : 500
Planungsstand:	Fassung zum Satzungsbeschluss Mai 2005

Planverfasser:

IGF
INGENIEURGESELLSCHAFT FALKENREHDE MBH
IGF Ingenieurgesellschaft Falkenrehde mbH - Ketziner Straße 25 - 14641 Nauen

in Zusammenarbeit mit:
Büro für Umweltplanungen
Dipl. - Ing. Frank Schulze
Kameruner Weg 1
14641 Paulinenaue