

**LEGENDE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN**

**1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

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

☐ Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) mit Zweckbestimmungen

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

0,3 maximale zulässige Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)  
 30,0 maximale First-Gebäudehöhe in m über DHNN (§§ 16 und 18 BauNVO)

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)  
 o offene Bauweise  
 ☐ Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

☐ Verkehrsfläche

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

☐ private Grünfläche

1.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

☐ Bereiche für Lärmschutzwände

1.7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

☐ Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.8 Sonstige Planzeichen

☐ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Regen- und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
 ☐ Zweckbestimmung: Stellplätze  
 ☐ Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 ☐ Maße in m  
 ☐ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**2. Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben**

☐ Flurstücksgrenze, Grenzstein, Flurstücknummer  
 ☐ 91,50 Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über DHNN  
 ☐ Elektricitätsleitung, oberirdisch mit Maststandort (110 kV-Freileitung Wustermark-Geltow, EDIS Aktiengesellschaft)

Baugbiet	Grundflächenzahl
max. Höhe in m über DHNN	Bauweise

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

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

SO - Erlebniswelt

Das SO 1 A dient der Unterbringung von Freizeiteinrichtungen, Vergnügungseinrichtungen und Dienstleistungseinrichtungen. Zulässig sind folgende Anlagen:  
 - Schank- und Spielwirtschaften  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke  
 - Vergnügungstätten

Das SO 1 B dient der Unterbringung von Freizeiteinrichtungen, Vergnügungseinrichtungen, Dienstleistungseinrichtungen, Einzelhandelsbetrieben und Ausstellungen. Zulässig sind folgende Anlagen:  
 - Einzelhandelsbetriebe  
 - Schank- und Spielwirtschaften  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke  
 - Vergnügungstätten

Ausnahmsweise können folgende Anlagen zugelassen werden:  
 - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter  
 - Die zulässige Gesamtwohnfläche aller Erwerbsminderungsleistungen innerhalb des Sondergebietes ist auf insgesamt 5.000 qm begrenzt. Die Einzelanwesensoberfläche darf maximal 12,5 % der Geschosfläche einzelner baulicher Anlagen, maximal insgesamt innerhalb des Baugbietes 5.000 qm, betragen.

**SO 2 Wellness und Beauty**

Das SO 2 dient der Unterbringung von Anlagen aus dem Bereich Wellness und Beauty. Zulässig sind Anlagen zur Erholung und Entspannung sowie zur Gesunderhaltung und Gesundheitsförderung wie Tageskliniken, Kosmetikeinrichtungen, Fitnessstudios, Sauna- und Badeeinrichtungen, Massagiestudios u.ä.  
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
 - Schank- und Spielwirtschaften  
 - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter

SO 3 Hotel/ Kongresse  
 Das SO 3 dient der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Kongresseinrichtungen. Zulässig sind folgende Anlagen:  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
 - Bauliche Anlagen für Kongresse, Seminare, Tagungen u.ä.  
 - Vergnügungstätten  
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
 - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

SO 4  
 Das SO 4 dient der Unterbringung von Stellplätzen. Die Errichtung von Hochbauten jeder Art ist unzulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO) siehe Planzeichnungslegende

**1.3 Bauweise und überbaubare Grundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

maximale First-Gebäudehöhe (§§ 16 und 18 BauNVO) siehe Planzeichnungslegende  
 offene Bauweise (§ 22 BauNVO)  
 abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)  
 Es sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 250 m zulässig.  
 überbaubare Grundstückfläche, Baugrenzen (§ 23 BauNVO) siehe Planzeichnung

**1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

private Grünflächen siehe Planzeichnung

**1.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

siehe Planzeichnung (Bereiche für Lärmschutzwände)

**1.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Pflanzsatzung Pfl 1: Erhaltung und Entwicklung von Schutzgehölzpflanzungen an der BAB A 10  
 Die Fläche ist unter Integration bestehender Bäume und Sträucher als Gehölzfläche anzulegen und dauerhaft als Vegetationsfläche zu erhalten. Die Fläche ist unter der Verwendung von Pflanzenarten der Artenliste 1 im verstärkten Pflanzverband von 1 m mal 1,50 m zu bepflanzen. Abgängiger Baum- und Strauchbestand ist in den Arten der Artenliste 1 zu ersetzen.

**ARTENLISTE 1 - Sträucher und Gehölze zur Bepflanzung der Schutzgehölzstreifen**

Besenginster	<i>Sarothamnus scoparius</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hain-Buche	<i>Carpinus betulus</i>
Hartweidel	<i>Comus sanguinea</i>
Hornahorn	<i>Corylus avellana</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hundertrose	<i>Rosa canina</i>
Krausbere	<i>Rubus caesius</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Chr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Pflaumenblüte	<i>Euonymus europaeus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Waldrom	<i>Crataegus laevigata</i>
Waldrom	<i>Crataegus monogyna</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>

**VERFAHREN**  
 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung Marquardt erfolgte in der Sitzung am 28.01.2003. Dies wurde am 17.03.2003 öffentlich bekannt gemacht.  
 Neu-Fahrt, den 16.03.2003.  
 Der Vorsitzende der Gemeindevertretung Dieter Menzer  
 Der Amtsdirektor Hark-Peter Moritzen

Die für die Raumordnung und Landesplanung sowie Regionalplanung zuständigen Behörden sind mit Schreiben vom 11.06.2002 beauftragt worden.  
 Neu-Fahrt, den 16.03.2003.  
 Der Amtsdirektor Hark-Peter Moritzen

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Erläuterung und Erörterung der Planungsziele, der wesentlichen Planinhalte und Auswirkungen der Planung in einer Bürgerversammlung am 16.05.2003.  
 Neu-Fahrt, den 16.03.2003.  
 Der Vorsitzende der Gemeindevertretung Dieter Menzer  
 Der Amtsdirektor Hark-Peter Moritzen

Die Gemeindevertretung hat am 16.03.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.03.2003 einschließlich der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung bzw. die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden beschlossen.  
 Neu-Fahrt, den 16.03.2003.  
 Der Vorsitzende der Gemeindevertretung Dieter Menzer  
 Der Amtsdirektor Hark-Peter Moritzen

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.03.2003 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.03. bis 27.03.03 im Amt Fahrland während der üblichen Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungzeit von jedem schriftlich vorgebracht werden können, öffentlich durch öffentliche Auslegung vom 16.03.2003 bekannt gemacht worden.  
 Neu-Fahrt, den 16.03.2003.  
 Der Amtsdirektor Hark-Peter Moritzen

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.03.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert worden.  
 Neu-Fahrt, den 16.03.2003.  
 Der Amtsdirektor Hark-Peter Moritzen

Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bürger erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 16.03.2003. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Neu-Fahrt, den 16.03.2003.  
 Der Vorsitzende der Gemeindevertretung Dieter Menzer  
 Der Amtsdirektor Hark-Peter Moritzen

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 neu zu bildenden Grenzen in der Ortslichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Ort, Datum: 16.03.2003, 8. September 2003  
 Siegel: Vermessungsstelle

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 16.03.2003 den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 16.03.2003 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.  
 Neu-Fahrt, den 16.03.2003.  
 Der Vorsitzende der Gemeindevertretung Dieter Menzer  
 Der Amtsdirektor Hark-Peter Moritzen

**Anzeigeverfahren**  
 Dem Landrat des Landkreises Potsdam-Mittelmark ist mit Schreiben vom 16.09.2003 der Bebauungsplan zur Anzeige gebracht worden. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde geltend gemacht.  
 Potsdam, den 13.12.05  
 Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

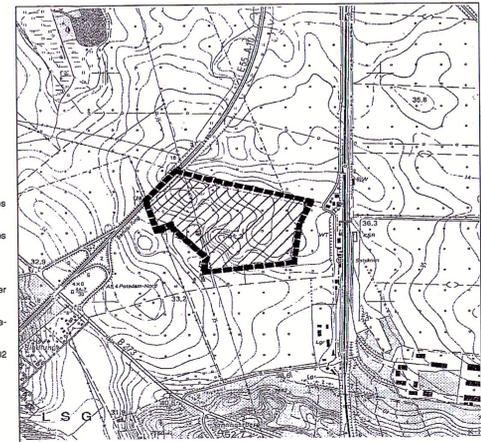
**Beitragsbeschluss**  
 Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.12.2005 den Beitragsbeschluss zu den Maßgaben aus dem Widerspruchsbescheid des Bebauungsplans gefasst.  
 Potsdam, den 16.07.04  
 Oberbürgermeister

**Bestätigung der Maßgabenerfüllung**  
 Das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung hat mit Schreiben vom 10.01.2006 die Erfüllung der Maßgaben bestätigt.  
 Potsdam, den 29.01.06  
 Leiter des Fachbereichs Städteplanung und Bauordnung

**Ausfertigung der Satzung**  
 Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.  
 Potsdam, den 16.03.06  
 Oberbürgermeister

**Bekanntmachung der Satzung**  
 Der Beschluss über den 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 20.03.06 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 24/06 ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit und Erlöschen der Entscheidungssprache (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark Teilbereich A Marquardt" treten in dessen Geltungsbereich alle überlappenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 "Gewerbe- und Marktzentrum - GUM" Marquardt außer Kraft.  
 Potsdam, den 3.3.06  
 Oberbürgermeister

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
 Planzielenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)  
 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.07.1994 (GVBl. Bbg. I S. 125, 404), geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. Bbg. I S. 124)  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch das Naturschutzneurechtsgesetz vom 23.03.2002 (BGBl. I S. 1193)  
 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. Bbg. I S. 208), zuletzt geändert am 10.07.2002 (GVBl. I S. 62)



**Landeshauptstadt Potsdam OT Marquardt**

**Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/ Friedrichspark Teilbereich A Marquardt"**

Gemarkung: Marquardt Flur: 3; Flurst.: 63 teilw., 9/4, 9/3, 9/6 teilw.

Bearbeitungsstand: Mai/Juni 2003  
 Bearbeitungsstand: August 2003  
 Bearbeitungsstand: gemäß Beitragsbeschluss vom.....

Maßstab 1 : 1.000 (im Original)  
 0 10 20 50 100 150m

**lindenau & mackrodt** planungsgesellschaft  
 Raumplanung  
 Landschaftsplanung  
 Bauplanung

Eberschneweg 37  
 14567 Wusterhausen  
 Tel.: 03305 - 14500  
 Fax: 03305 - 14530  
 e-mail: lin-plan@online.de