

**LEGENDE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN**

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
    - Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) mit Zweckbestimmungen
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 16 und 19 BauNVO)
    - 30,0 maximale First-/Gebäudehöhe in m über DHNN (§ 16 und 18 BauNVO)
  - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
    - a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
    - Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
  - Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - Verkehrsräume
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
    - private Grünfläche
  - Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
    - Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Nachrichtliche Übernahmen**
    - BD Grenze Bodendenkmal (Fundplatz Uetz-Paaren Nr. 1; Einzelund Steinzeit)
    - St Grenzlinie (Fundplatz Uetz-Paaren Nr. 12; Urgeschichtlicher Einzelund)
  - Sonstige Planzeichen**
    - St Zweckbestimmung: Stellplätze
    - 14 Maße in m

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO) siehe Flächenschnitte
  - maximale First-/Gebäudehöhe (§§ 16 und 18 BauNVO) siehe Flächenschnitte
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - Es sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 250 m zulässig.
  - überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen (§ 23 BauNVO) siehe Flächenschnitte
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - private Grünflächen
  - siehe Flächenschnitte
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielflächen, Freizeitanlagen, Spielplätze und Gärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**
  - Gestrichen gemäß Beschlusses vom 07.12.2005
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - Pflanzfestsetzung Pb 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 Pflanzensorten der Artenliste 1 im versetzten 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	Sarothamnus scoparius
Eichenblättriger	Rubus fruticosus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hain-Buche	Carpinus betulus
Hartweilchen	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Hölzchen	Sambucus nigra
Hundrose	Rosa canina
Krautweide	Rubus caesius
Knospen	Rhamnus cathartica
Ohrlinde	Salix aurita
Platan	Eurymus europaea
Salweide	Salix caprea
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus laevigata
Weißdorn	Crataegus monogyna
Zitter-Pappel	Populus tremula

**2. Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben**

- Flurstücksgrenze, Grenzstein, Flurstücksnummer
- 31.50 Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über DHNN
- Elektrizität, oberirdisch mit Maststandort (110 KV-Freileitung Wustermark-Geltow, E.DIS Aktiengesellschaft)
- Gestaltung, unterirdisch mit Kennzeichnung (Ferngasleitung 80.01, DN 500, PN 25, Verbundnetz Gas AG)

**Nutzungstabellen**

Baugebiet	Grundflächenzahl
max. Höhe in m über DHNN	Bauweise

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - SO 1 - Erleitzweil**  
Das SO 1 dient der Unterbringung von Freizeiteinrichtungen, Vergnügungseinrichtungen, Dienstleistungseinrichtungen und Einzelhandelsbetrieben. Zulässig sind folgende Anlagen:  
- Einzelhandelsbetriebe  
- Schank- und Speisewirtschaften  
- Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke  
- Vergnügungsgestellen.
    - SO 2**  
Das SO 2 dient der Unterbringung von Stellplätzen. Die Errichtung von Hochbauten jeder Art ist unzulässig.
    - GE**  
Das Gewe begünstigt die Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:  
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
- Tankstellen  
- Anlagen für sportliche Zwecke.
    - Ausnahmsweise können folgende Anlagen zugelassen werden:**  
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.  
(Hinweis: Regelungen zu Verkaufsflächen und Sortimenten der Einzelhandelsbetriebe werden Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages.)
    - SO 2**  
Das SO 2 dient der Unterbringung von Stellplätzen. Die Errichtung von Hochbauten jeder Art ist unzulässig.
    - GE**  
Das Gewe begünstigt die Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:  
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
- Tankstellen  
- Anlagen für sportliche Zwecke.
    - Ausnahmsweise können folgende Anlagen zugelassen werden:**  
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,  
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke  
- Vergnügungsgestellen.

**VERFAHREN**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung Uetz-Paaren erfolgte in der Sitzung am 28.01.2003. Dies wurde am 11.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Neu Fahrland, den 11.03.2003  
Der Vorsitzende der Gemeindevertretung Gerhard Sokoll  
Der Amtsdirektor Hark-Peter Moritzen

Die für die Raumordnung und Landesplanung sowie Regionalplanung zuständigen Behörden sind mit Schreiben vom 11.06.2002 beteiligt worden.

Neu Fahrland, den 11.06.2002  
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 13.03.2003.

Neu Fahrland, den 13.03.2003  
Der Vorsitzende der Gemeindevertretung Gerhard Sokoll  
Der Amtsdirektor Hark-Peter Moritzen

Die Gemeindevertretung hat am 11.03.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.2003 einschließlich der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung bzw. die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden beschlossen.

Neu Fahrland, den 11.03.2003  
Der Vorsitzende der Gemeindevertretung Gerhard Sokoll  
Der Amtsdirektor Hark-Peter Moritzen

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.2003 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.03.2003 bis 11.04.2003 im Amt Fahrland während der üblichen Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich vorgebracht werden können, ortsüblich durch öffentlichen Aushang vom 11.03.2003 bekannt gemacht worden.

Neu Fahrland, den 11.04.2003  
Der Amtsdirektor Hark-Peter Moritzen

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.03.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert worden.

Neu Fahrland, den 11.03.2003  
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 11.03.2003. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neu Fahrland, den 11.03.2003  
Der Vorsitzende der Gemeindevertretung Gerhard Sokoll  
Der Amtsdirektor Hark-Peter Moritzen

Die verwendete Plandrucklage 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort, Datum: 11.03.2003  
Der Vorsitzende der Gemeindevertretung Gerhard Sokoll  
Der Amtsdirektor Hark-Peter Moritzen

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 11.03.2003 den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 11.03.2003 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Neu Fahrland, den 11.03.2003  
Der Vorsitzende der Gemeindevertretung Gerhard Sokoll  
Der Amtsdirektor Hark-Peter Moritzen

**Anzeigeverfahren**  
Dem Landrat des Landkreises Potsdam-Mittelmark ist mit Schreiben vom 16.03.2003 der Bebauungsplan zur Anzeige gebracht worden. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde geltend gemacht.

Potsdam, den 16.03.2003  
Der Vorsitzende der Gemeindevertretung Gerhard Sokoll  
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

**Betrittsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.12.2005 den Betrittsbeschluss zu den Maßgaben aus dem Widerspruchsbescheid des Bebauungsplans gefasst.

Potsdam, den 07.12.2005  
Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung  
Oberbürgermeister

**Bestätigung der Maßgabenerfüllung**  
Das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung hat mit Schreiben vom 10.01.2006 die Erfüllung der Maßgaben bestätigt.

Potsdam, den 10.01.2006  
Der Vorsitzende des Fachbereichs Stadtplanung und Bauordnung  
Oberbürgermeister

**Ausfertigung der Satzung**  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den 11.03.2003  
Der Vorsitzende der Gemeindevertretung Gerhard Sokoll  
Der Amtsdirektor Hark-Peter Moritzen

**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, ist über dessen Inhalt Auskunftsstellen zu erhalten. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erkösen der Entscheidung hinzuweisen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/Friedrichspark Teilbereich Uetz-Paaren“ treten in dessen Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Gewerbe- und Marktzentrum - GUM“ Uetz-Paaren außer Kraft.

Potsdam, den 11.03.2003  
Der Vorsitzende der Gemeindevertretung Gerhard Sokoll  
Der Amtsdirektor Hark-Peter Moritzen

**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)

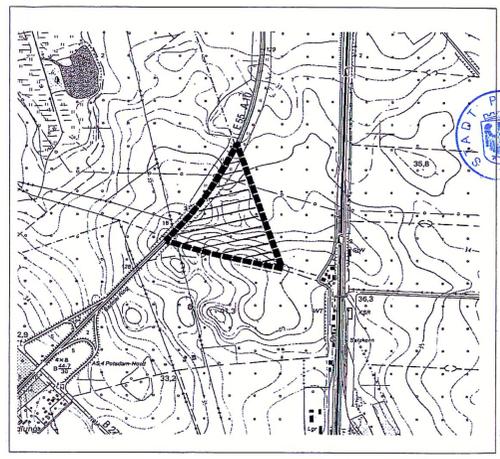
Baumutzungsverordnung (BauMUV) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BauBO) vom 01.07.1994 (GVBl. Bbg. I S. 126, 404), geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. Bbg. I S. 124)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.09.1968 (BGBl. I S. 2294), zuletzt geändert durch das Naturschutzneuordnungsgesetz vom 23.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. Bbg. I S. 208), zuletzt geändert am 10.07.2002 (BGBl. I S. 62)



**Landeshauptstadt Potsdam OT Uetz-Paaren**

**Bebauungsplan Nr. 9**  
„Gewerbe- und Marktzentrum Autobahnabfahrt Potsdam-Nord/ Friedrichspark Teilbereich Uetz-Paaren“

Gemarkung: Paaren Flur: 1; Flurst.: 367, 36/8, 36/9, 36/19, 27/93, 27/94, 27/95, 27/96, 27/97, 27/98

Bearbeitungsstand: Mai/Juni 2003 gezeichnet: \_\_\_\_\_

Bearbeitungsstand: August 2003 gezeichnet: \_\_\_\_\_

Bearbeitungsstand: gemäß Betrittsbeschluss vom \_\_\_\_\_ gezeichnet: \_\_\_\_\_

Maßstab 1:1.000 (im Original)

0 10 20 50 100 150 m

**lindenau & mackrodt**  
planungsgesellschaft

Raumplanung  
Bau- und  
Landschaftsplanung  
Bauplanung

Besprechungsstr. 37  
14587 Wilhelmsruh  
Tel.: 0303205 - 54289  
Fax: 0303205 - 54330  
e-mail: LfP@lindenau.de