

TEIL B Textliche Festsetzungen

- Für die Gebiete mit der Bezeichnung MI 1, MI 2 und MI 3 wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.
- In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 1 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen sowie Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 2 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen und Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Wohnungen sind erst ab dem zweiten Obergeschoss zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO)
- In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 3 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen und Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten der Potsdamer Liste nicht zulässig. Diese Sortimente sind:
 - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
 - Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekewaren, Sanitätswaren
 - Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
 - Papier- und Schreibwaren
 - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
 - Spielwaren, Bastelartikel
 - Bekleidung, Textilien
 - Schuhe, Lederwaren, Orthopädiewaren
 - Unterhaltungselektronik, elektrische Haushaltsgeräte (kleinteilig),
 - Geräte der Telekommunikation
 - Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
 - Musikinstrumente, Ton- und Bildträger
 - Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
 - Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
 - Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
 - Beleuchtungsartikel
 - Fotogeräte, Fotowaren
 - optische Waren, Hörgeräte
 - Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren

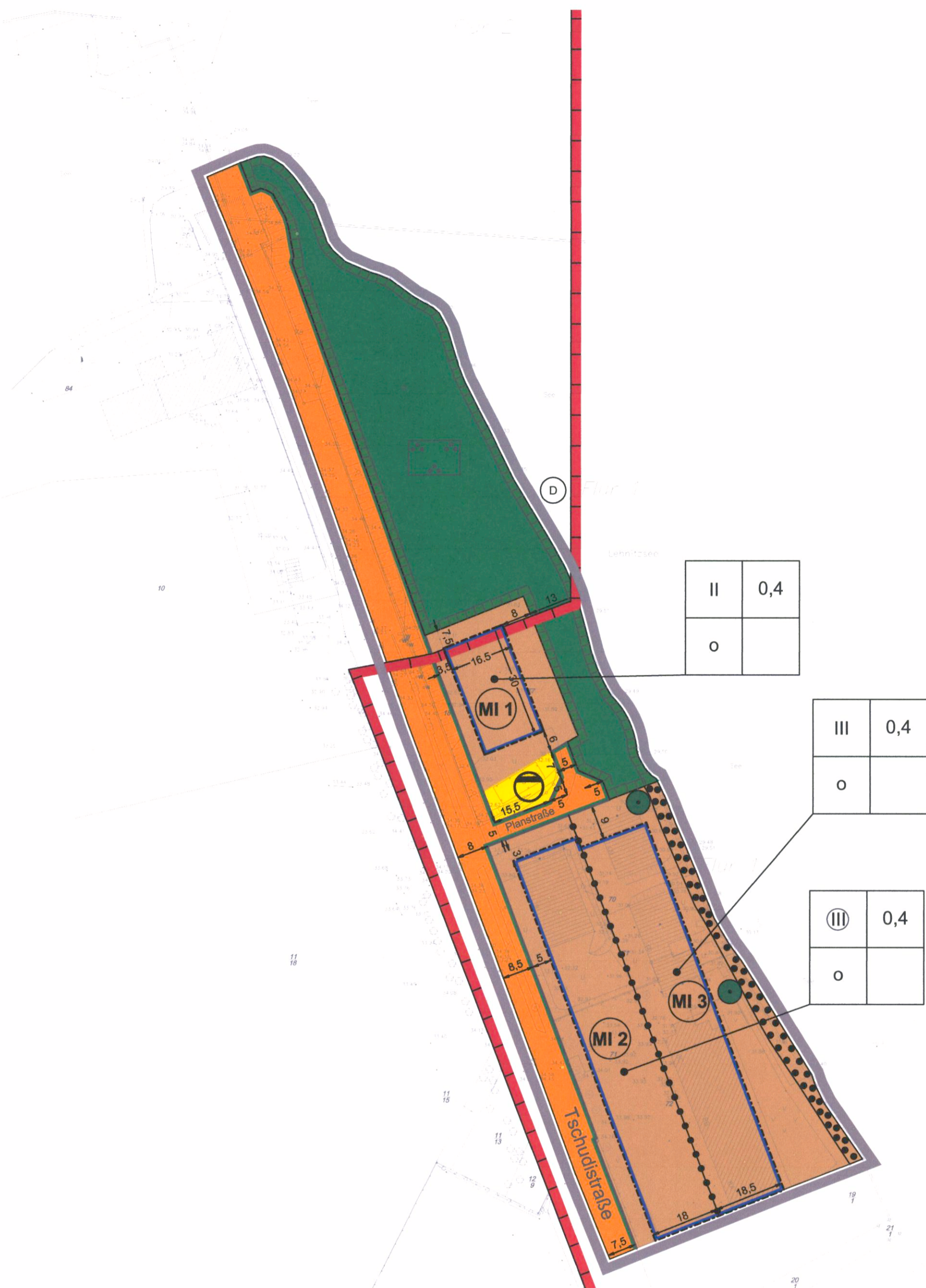
- Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten und Nachbarschaftsläden (z.B. Kioske, Brotläden).
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- In Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente nur zulässig, wenn deren Verkaufsfäche höchstens jeweils 300 m² beträgt. Damit sind verschiedene zentrenrelevante Sortimentsgruppen, wie unter Festsetzung 5 aufgeführt (z. Bsp. Beleuchtungsartikel / Bekleidung, Textilien / Fotogeräte, Fotowaren) mit jeweils 300 m² Verkaufsfläche zulässig.

Insgesamt darf die Summe der Verkaufsfächen der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfäche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

Das Randsortiment muss in Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen und sich diesem in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich unterordnen. Dies gilt auch für untergeordneten Einzelhandel in Dienstleistungsbetrieben.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO, die gemäß § 54 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) genehmigungspflichtig sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
 - In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3, ist die Errichtung von Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Unterbringung von Stellplätzen unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 10 BbgBO)
 - Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und ggf. anderer Außenbauteile) der Wohn- und Bürogebäude ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämmmaß (R_{w, res} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:
 - Für die im Lärmpegelbereich III gelegenen Gebäudeteile mindestens 35 dB (Büroräume 30 dB)
 - Für die im Lärmpegelbereich IV gelegenen Gebäudeteile mindestens 40 dB (Büroräume 35 dB)
 - Für die im Lärmpegelbereich V gelegenen Gebäudeteile mindestens 45 dB (Büroräume 40 dB).
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Ausnahmen von den festgesetzten am Bau zu erbringenden resultierenden Luftschalldämmmaßen können zugelassen werden, wenn der Schallschutz in gleichem Maße durch Grundriss- oder Fassadengestaltung, z.B. durch Anbau oder Rückversatz innerhalb der Fassade (so genannter Lärmschatten), oder durch Abschirmung bestehender Gebäude nachweislich erzielt wird.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Innerhalb der als Lärmpegelbereich III, IV oder V festgesetzten Teile des Plangebietes müssen Schlaf- und Kinderzimmer auf den straßenabgewandten Seiten der Gebäude orientiert sein. Falls innerhalb dieser Grundorientierung aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich ist, sind für Wohngebäude innerhalb dieses Bereiches schalldämmte Lüftungseinrichtungen für diese Zimmer vorzusehen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - In den Mischgebieten ist je angefangener 300 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter großkroniger Laubbaum mit mind. 14/16 cm Stammumfang zu pflanzen. Es wird die Verwendung der Arten der Pflanzliste empfohlen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen entsprechen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen sind vorhandene Bäume der in der Pflanzliste enthaltenen Arten zu erhalten und durch Anpflanzungen zu ergänzen. Je angefangene 20 lfd. m Uferstreifen ist ein Laubbaum von Arten der Pflanzliste mit mind. 14/16 cm Stammumfang zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen entsprechen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
 - Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sind 5 Laubbäume der in der Pflanzliste enthaltenen Arten mit mind. 14/16 cm Stammumfang durch Anpflanzungen zu ergänzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Grundstückszuwegungen und PKW-Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu befestigen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Bei der Entwässerung von Verkehrsflächen sind die Richtlinien für die bautechnischen Maßnahmen an Straßen und Wasserschutzgebieten in der aktuell gültigen Fassung zu beachten. Das auf der Planstraße anfallende Niederschlags- oder Schmelzwasser ist über angrenzende Vegetationsflächen in Mulden zu versickern.
 - Abgrabungen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der zugewandten Frontseite der Gebäude sind unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- Nachrichtliche Übernahmen**
- Denkmalschutz/ Bodendenkmal**
Im Bereich des Plangebietes ist derzeit ein Bodendenkmal im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) §§ 1(1), 2(1)-(2) registriert:
- 2066 Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Gemarkung Nedlitz, Neu Fahrland, Flur 1 und 3
- Die vermuteten Bodendenkmäler werden nachrichtlich als Hinweise ohne Normcharakter in den Bebauungsplan übernommen.
- Wasserschutzzone**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Nedlitz.
- Landschaftsschutzgebiete**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Osten mit der Unteren Havel-Wasserstraße - Nebenarm Nedlitzer Alte Fahrt (Lehnitzsee) an das Landschaftsschutzgebiet LSG-2037 „Königswald mit Havelsee und Seeburger Agrarlandschaft“ an.
- Planfestgestellte Verkehrseinrichtungen**
Die Nedlitzer Nordbrücke wird mit ihren Nebenanlagen (RISTWAG-Anlage innerhalb des Geltungsbereiches) nachrichtlich übernommen.

TEIL A Planzeichnung



Hinweise

Aus den zur Vorbereitung des Umweltberichts durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen sowie der hierzu durchgeführten fachbehördlichen Abstimmung ergeben sich Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren.

Hinsichtlich der unter nachfolgender Ziffer aufgeführten Belange lagen jeweils keine städtebaulichen Gründe für Festsetzungen auf Bebauungsebene vor. Es handelte sich auch nicht um Punkte, die im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs abschließend auf Bebauungsebene zu regeln waren.

Artenschutz
Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

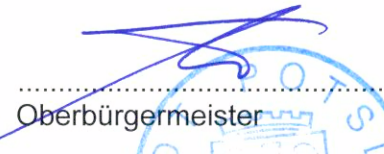
Kampfmittelbeseitigung
Nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Deshalb ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Kampfmittelräumung durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren oder deren Lage zu verändern. Fundstellen sind unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV).

DIN-Normen
Die DIN 4109 „Schallschutz in Gebäuden“ (Ausgabe November 1989) sowie die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Mai 1987) sind in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung einzusehen.

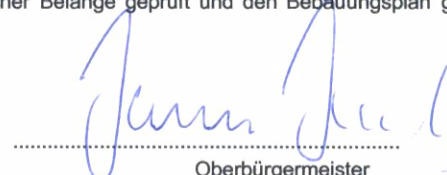
Pflanzliste
Die Verwendung folgender Baumarten wird empfohlen:

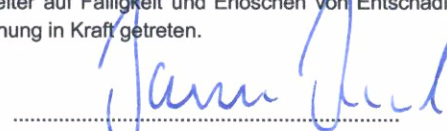
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winterlinde	Tilia cordata
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior

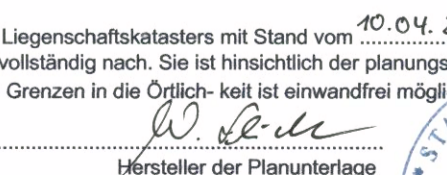
4. RÜCKWIRKENDE BEKANNTMACHUNG
Aufgrund der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften ist der Satzungsbeschluss am 16.12.2011 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 431, 2621... rückwirkend ortsüblich bekannt gemacht worden.

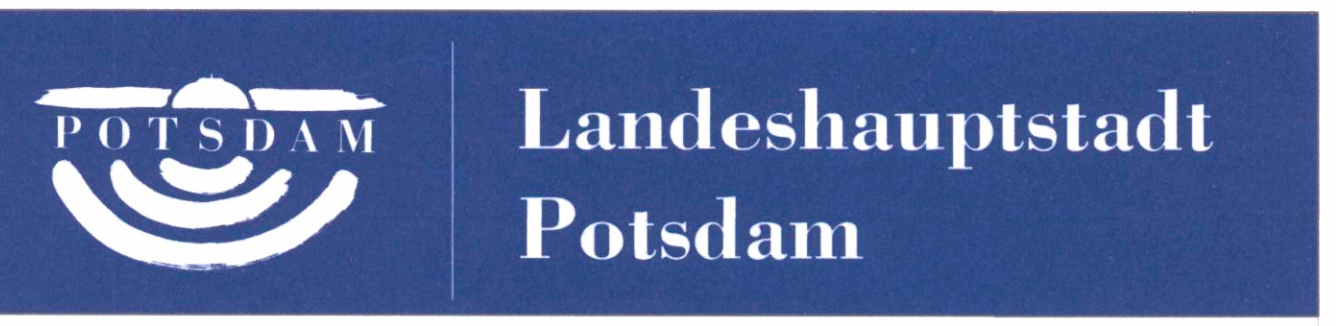
Potsdam, den 16.3.2014

 Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

1. AUSFERTIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 02.04.14 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
Potsdam, den 14.4.14

 Oberbürgermeister

2. BEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluss zum 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 30.04.14 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 03, 2621... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Potsdam, den 12.5.14

 Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 10.04.2014 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 Ortsgleichheit ist einwandfrei möglich.
Potsdam, den 11.04.2014

 Hersteller der Planunterlage

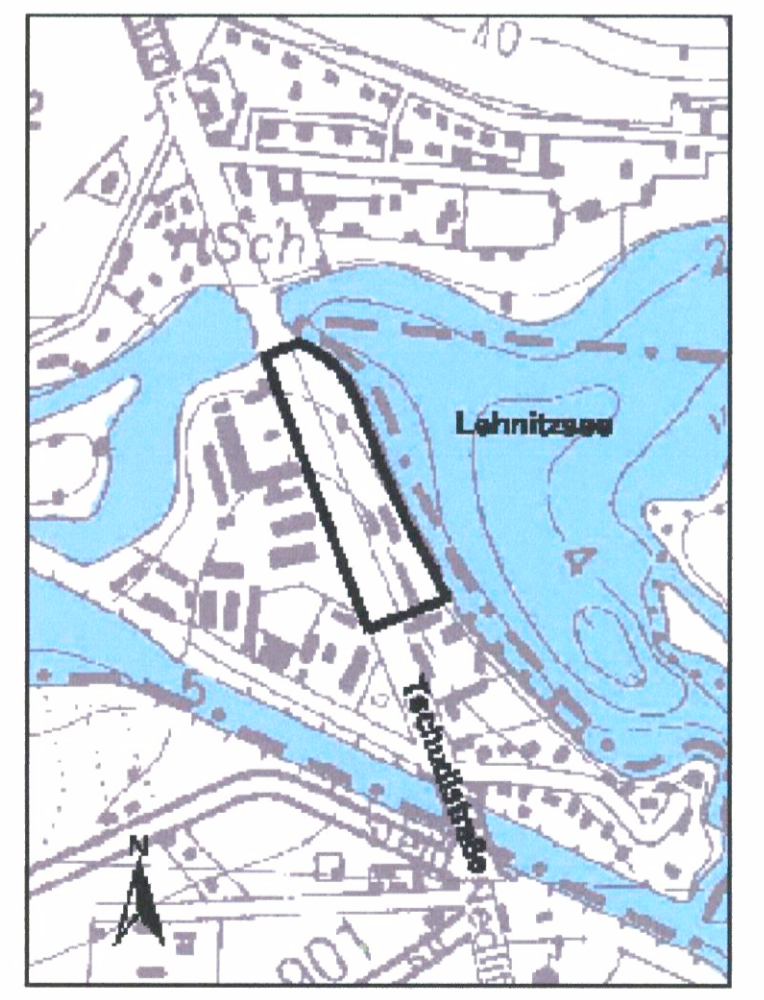


Bebauungsplan Nr. 7 "Nordufer Insel" (OT Neu Fahrland)

Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Planzeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
 - MI Mischgebiet
 - z.B. III Vollgeschoss als Höchstmaß
 - z.B. III Vollgeschoss zwingend
 - z.B. 0,4 GRZ (Grundflächenzahl)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - O offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Abwasser
- Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Grünfläche Zweckbestimmung: Öffentliche Parkanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Bindung für Erhaltung von Bäumen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Regelungen für den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Übersichtsplan (ohne Maßstab) zum Bebauungsplan Nr. 7 "Nordufer Insel" (OT Neu Fahrland)

Stand: 22. April 2013

Landeshauptstadt Potsdam
 Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
 Bereich Verbindliche Bauleitplanung