

## **H. Textliche Festsetzungen**

### **Art der Nutzung**

#### **Allgemeines Wohngebiet**

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten zulässigen Läden sind zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen und folgende Sortimente anbieten:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

#### **Mischgebiet**

3. In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

4. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in den Mischgebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen und folgende Sortimente anbieten:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten der Potsdamer Sortimentsliste zugelassen werden.

Nicht-zentrenrelevante Warensortimente sind:

- Beleuchtungsartikel
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
- Kraftwagen
- Kraftwagenteile und Zubehör
- Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
- Wohnmöbel (inklusive Matratzen)
- Eisen- Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik, Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden)
- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)

- Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
- Mineralölerzeugnisse

5. Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Zweckbestimmung "Sport- und Freizeitbad". Zulässig sind eine Schwimmhalle mit sport- und freizeitbezogenen Nutzungsbereichen, Sauna- und Wellnessbereichen, ein Fitnessclub, eine Verkaufsstelle für Schwimm- und Badebedarf mit maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie gastronomische Nutzungen. Außerhalb der Schwimmhalle sind Freianlagen wie Außenbecken, Rutschenanlagen, Flächen für Trendsportanlagen sowie Stellplätze und Tiefgaragen zulässig.

### **Maß der Nutzung**

6. Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante (OK) durch Aufbauten für Aufzugs- und Lüftungsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien um maximal 2 m ist ausnahmsweise zulässig.

7. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 und in der Fläche für Gemeinbedarf kann bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die in § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen um bis zu 80 vom Hundert überschritten werden.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

8. Im Mischgebiet MI 1 wird entlang der festgesetzten Baugrenzen zwischen den Punkten c1 und b1 abweichend von § 6 Abs. 5 BbgBO eine verringerte Abstandsflächentiefe von 0,1 H festgesetzt. Untergeordnete Bauteile gemäß § 6 Abs. 6 BbgBO, die bei der Ermittlung der Abstandsfläche außer Betracht bleiben, sind nur bei Einhaltung des als Mindestabstand festgesetzten Maßes von 0,1 H zulässig.

9. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist entlang der Baulinien ein Zurücktreten des 4. Vollgeschosses über zwei Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand zulässig. Das Maß des Zurücktretens beträgt maximal 2 m.

### **Bauweise**

10. Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 wird in der überbaubaren Grundstücksfläche A 1 im westlichen Teil die abweichende Bauweise festgesetzt.

In der Fläche a1 sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Länge von bis zu 27 m, gemessen parallel zur Straße Brauhausberg, zulässig. In der Fläche a2 sind bauliche Anlagen mit einer Länge von bis zu 36 m, gemessen parallel zur Max-Planck-Straße, zulässig. In den Flächen a1 und a2 kann jeweils an die andere Fläche angebaut werden, wenn eine Gesamtlänge der baulichen Anlage von 50 m nicht überschritten wird.

### **Verkehr**

11. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" und "Fußweg und Zufahrt" ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

12. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten c1-c11, d1-d3 und e1-e3 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

13. Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fußweg und Zufahrt" dienen der fußläufigen Erschließung des Geltungsbereichs sowie der Erschließung der anliegenden Grundstücke für Kraftfahrzeuge und dürfen von den Anliegern befahren werden.

14. Stellplätze und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sport- und Freizeitbad" nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den Flächen TGa und St zulässig. Die Anlage von Stellplätzen in der Fläche für den Gemeinbedarf zwischen den Punkten h1-h2 kann bis zu einer Tiefe von max. 3 m ausnahmsweise zugelassen werden.

15. Zwischen den Punkten f1 und f2 ist eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von max. 8 m zulässig.

Zwischen den Punkten g1 und g2 ist ausschließlich eine Ein- und Ausfahrt für oberirdische Stellplätze zulässig.

16. Die Fläche L im allgemeinen Wohngebiet WA 3 und die Fläche M in der Fläche für Gemeinbedarf sind mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche N im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer des Flurstücks 704 zu belasten.

### **Grünfestsetzungen**

17. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flächen G und H) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. Entsiegelung aller Befestigungen mit Ausnahme von Stützmauern und deren Verankerung,

2. Pflanzung und Erhalt von mindestens einem Baum je angefangene 150 m<sup>2</sup> (Fläche G) und einem Baum je angefangene 100 m<sup>2</sup> (Fläche H) mit einem Stammumfang von jeweils 18/20 cm sowie Pflanzung und Erhalt von einem Strauch je angefangene 11 m<sup>2</sup> (Fläche H) unter Verwendung ausschließlich einheimischer Arten wie z.B. Weißdorn oder Heckenrose.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze sind die vorhandenen Gehölze einzurechnen.

18. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche K) ist das ehemalige Brauereigewölbe als Winter- und Sommerquartier für Fledermäuse baulich zu sichern und durch das Stellen einer Einfriedung vor dem Betreten zu schützen.

19. Innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg und Zufahrt“ sind ausschließlich Pflasterbeläge mit einem versickerungsfähigen Fugenanteil zulässig.

20. In den allgemeinen Wohngebieten ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte eine Versickerung im Einzelfall nicht möglich sein, ist ausnahmsweise eine durch Rückhaltung des Oberflächenwassers gedrosselte, verzögerte Einleitung zulässig.

21. Auf den Baugrundstücken sind oberirdische Stellplätze durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen. Zusätzlich sind in der Fläche St im allgemeinen Wohngebiet WA 2 Flächen mit einer Größe von insgesamt 150 m<sup>2</sup> mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

22. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche G).

23. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flächen A, B, C und D) sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

24. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche E) sind mindestens 8 Bäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

25. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche F) ist eine dichte Hecke anzulegen. Je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist 1 Strauch zu pflanzen.

### **Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

26. Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Leipziger Straße in den Mischgebieten sowie entlang der Straße Brauhausberg im allgemeinen Wohngebiet WA 3 bei Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Leipziger Straße bzw. von der Straße Brauhausberg abgewandt sein.

27. Entlang der Leipziger Straße müssen in der überbaubaren Grundstücksfläche im Mischgebiet MI 1 bis zu einer Tiefe von 5 m ab der Straßenbegrenzungslinie an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'<sub>w</sub> res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 45 dB(A) aufweisen.

Das bewertete Luftschalldämmmaß (R'<sub>w</sub> res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) für Büroräume und ähnliches muss mindestens 40 dB(A) aufweisen.

Die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen zu versehen. Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

28. In den überbaubaren Grundstücksflächen müssen in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 bis zu einer Tiefe von 20 m ab der Straßenbegrenzungslinie an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'<sub>w</sub> res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 40 dB(A) aufweisen. Die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen zu versehen. Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

29. Entlang der Straße Braushausberg müssen in der überbaubaren Grundstücksfläche A 1 bis zu einer Tiefe von 10 m ab der Straßenbegrenzungslinie an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 45 dB(A) aufweisen.

Das bewertete Luftschalldämmmaß (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) für Büroräume und ähnliches muss mindestens 40 dB(A) aufweisen.

Die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen zu versehen. Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

30. Entlang der Max-Planck-Straße an der Linie zwischen den Punkten h1-h2 in einer Tiefe von maximal 4 m ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 43,7 m über NHN und einem Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) zu errichten. Die Lärmschutzwand ist an eine Gebäudeaußenwand des Schwimmbades anzuschließen und zur Max-Planck-Straße durch rankende und schlingende Pflanzen zu begrünen.

#### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)**

31. In den Baugebieten sind als Dacheindeckung glänzende, engobierte und glasierte Oberflächen sowie die Verwendung von Halmen / Reet nicht zulässig. Die Oberflächen von Anlagen zur Nutzung der Solarthermie und der Photovoltaik sind matt, nicht glänzend und nicht reflektierend auszubilden.

32. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 sind bauliche Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen unzulässig.