

# STADT POTSDAM

## Bebauungsplan Nr. 16 Hotel und Büropark Voltaireweg

### Textliche Festsetzungen

- (1) Im Gewerbegebiet (GE<sup>e</sup>) sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden (§ 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO).
- (2) Im Sondergebiet für Fremdenbeherbergung und Kongresse (SO) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsbetriebe, die überwiegend der Versorgung der Beherbergungsgäste sowie der Teilnehmer an Kongressen und Tagungen dienen, allgemein zulässig. Bis zu 25 % der zulässigen Geschoßfläche können für Wohnungen zugelassen werden (§ 11 Abs. 1 und 2).
- (3) Im Gewerbegebiet GE<sup>e</sup> sind oberirdische Stellplätze mit Ausnahme von bis zu 15 Stellplätzen für Besucher unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- (4) Im Sondergebiet SO sind oberirdische Stellplätze mit Ausnahme von bis zu 15 Stellplätzen für Besucher unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- (5) Im GE<sup>e</sup> und SO müssen Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit mehr als einem Geschoß, eine Dachneigung zwischen 30° und 40° aufweisen. Im GE<sup>e</sup> darf die maximal zulässige Firsthöhe von 59 m über NN nur in Teilbereichen, die zwingend für technische Anlagen erforderlich sind, erreicht werden (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 83 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO).
- (6) Die im GE<sup>e</sup> und im SO zulässige Geschoßfläche erhöht sich um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebeneinrichtungen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschoßfläche, die der Geschoßflächenzahl 1,6 entspricht (§ 21a Abs. 5 BauNVO).
- (7) Im Sondergebiet SO sind Dachflächen von Gebäudeteilen, die 7,0 m und weniger über der Geländeoberkante liegen zu begrünen und zu unterhalten; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB).
- (8) Innerhalb der privaten und öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB), sind auf den privaten Flächen 25 und auf den öffentlichen Flächen 30 standortgerechte Laubbäume (Wuchshöhe über 15 m), mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, einzeln und in Gruppen über die Gesamtfläche verteilt, zu pflanzen. Auf der öffentlichen Fläche entlang der Jägerallee sind die Baumpflanzungen entsprechend der oben genannten Anforderungen als Alleereihe zu pflanzen. Auf mindestens 35 % der Fläche sind Sträucher (Mindestwuchshöhe 1,0 m) in Gruppen über die Gesamtfläche verteilt zu pflanzen. Die übrigen Flächen ist als Wiese anzulegen. Die Pflanzungen und Aussaaten sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Für abgängige Pflanzen ist entsprechend der oben genannten Anforderungen Ersatz zu leisten.  
Diese Bindung gilt nicht für zulässige Wege, Zufahrten, Stellplätze für Besucher und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.
- (9) Im GE<sup>e</sup> und im SO sind alle nicht überbaubaren Flächen, für die die unter (8) genannten Festsetzungen nicht zutreffen, gärtnerisch anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB). Dies gilt auch für Flächen über unterirdischen Anlagen. Es sind mindestens 15 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm, gemessen in 1 m Höhe, einzeln und in Gruppen über die Gesamtfläche verteilt zu pflanzen. Auf mindestens 35% der Fläche sind Sträucher in Gruppen über die Gesamtfläche verteilt zu pflanzen. Die gärtnerischen Anlagen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Für abgängige Pflanzen ist entsprechend der oben genannten Anforderungen Ersatz zu leisten. Die Erdüberdeckung über unterirdischen Anlagen muß mindestens 0,7 m betragen. Diese Bindung gilt nicht für zulässige Wege, Zufahrten, Stellplätze für Besucher und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.
- (10) Auf der Grundstücksgrenze zwischen öffentlicher und privater Grünfläche ist die Errichtung von Einfriedungen und Zäunen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 83 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO).
- (11) Niederschlagswasser von Dachflächen ist zur Grundwasserneubildung auf dem Grundstück zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche in der Planzeichnung ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 zugrunde.