

**D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****A. Festsetzungen zu den Höhen und zu den Kubaturen der Baukörper****TF A.1.1**

Im SO 2 ist im Baufeld 9 entlang der gekrümmten Linie A\*B\*C\* eine Höhe der OK des Firstes der Attika des obersten Vollgeschosses von maximal 56,50 m ü. HN zulässig. Notwendige Technikaufbauten dürfen diese Höhe um maximal 0,5 m überschreiten.

**TF A.1.2**

Im SO 2 ist im Baufeld 9 innerhalb der Fläche A\*B\*C\*D\*A\* das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss (Staffelgeschoss 1) auszuführen. Der Rücksprung des Staffelgeschosses 1 muß - bezogen auf die Außenwand desjenigen darunterliegenden Geschosses, welches vertikal ohne Rücksprünge über die Geländeoberfläche aufragt - entlang der gekrümmten Linie A\*B\*C\* mindestens 1,6 m betragen.

**TF A.1.3**

Im SO 2 ist im Baufeld 9 entlang der Linie E\*A\*B\*C\*F\*G\*H\*E\* eine Höhe der OK des Firstes der Attika des unter dem in der TF A.1.2 bestimmten Staffelgeschosses 1 liegenden Staffelgeschosses 2 von maximal 52,30 m ü. HN zulässig.

**TF A.1.4**

Im SO 2 ist im Baufeld 9 das sich zwischen der Höhe 48,00 m ü. HN - OK Fußboden - und der Höhe 52,30 m ü. HN - OK First befindliche Vollgeschoss als Staffelgeschoss (Staffelgeschoss 2) auszuführen. Der Rücksprung des Staffelgeschosses 2 muß - bezogen auf alle Außenwände desjenigen darunterliegenden Geschosses, welches vertikal ohne Rücksprünge über die Geländeoberfläche aufragt - mindestens 1,6 m betragen.

**TF A.1.5**

Im SO 2 ist entlang der Linie G\*I\* eine OK der Traufhöhe von maximal 49,20 m ü. HN zulässig.

**TF A.1.6**

Im SO 2 ist im Baufeld 10 im durch die Punkte I\*K\*L\*M\*N\*O\*P\*Q\*R\*I\* bestimmten Baufenster eine Höhe der OK des Firstes der Attika von maximal 53,30 m ü. HN zulässig.

**TF A.1.7**

Im SO 2 ist im Baufeld 10 das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoß auszuführen. Der Rücksprung des Staffelgeschosses muß - bezogen auf alle Außenwände des darunterliegenden Geschosses, dessen Außenbegrenzungen durch die Fläche I\*K\*L\*M\*N\*O\*P\*Q\*R\*I\* begrenzt wird - mindestens 1,6 m betragen. Gemauerte Luftbalken, die diesen Rücksprung überschreiten, sind ausnahmsweise zulässig. Die gemauerten Luftbalken dürfen über die vertikal aufragenden Außenmauern der darunterliegenden Geschosse nicht horizontal - auch nicht geringfügig - hinausragen.

**TF A.1.8**

Im SO 3 ist im Baufeld 11 innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster 'A' und 'B' eine Höhe der OK der Traufe von maximal 57,20 m ü. HN zulässig. Technisch notwendige Aufbauten für Aufzugsanlagen und Lüftungsanlagen dürfen diese Höhe um maximal 0,65 m überschreiten.

**TF A.1.9**

Im SO 3 ist im Baufeld 11 innerhalb der Fläche S\*T\*U\*V\*S\* eine Höhe der OK von Traufen von maximal 46,90 m ü. HN zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe durch Aufbauten für Aufzugsanlagen und Lüftungsanlagen in geringfügigem Umfang ist ausnahmsweise zulässig.

**TF A.1.10**

Im SO 3 ist im Baufeld 11 innerhalb der Flächen N\*W\*X\*Q\*P\*O\*N\* und Y\*Z\*A\*\*B\*\*C\*\*D\*\*Y\* eine Höhe der OK der Traufen von maximal 43,63 m ü. HN zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe durch Aufbauten für Aufzugsanlagen und Lüftungsanlagen ist nicht zulässig.

**TF A.1.11**

Innerhalb der Fläche E\*\*F\*\*G\*\*H\*\*E\*\* ist die Errichtung eines Wellendaches zulässig. Die obere Dachfläche des Wellendaches darf an ihren höchsten Punkten eine Höhe von jeweils maximal 46,90 m ü. HN nicht überschreiten.

**TF A.1.12**

Im SO 4 ist Innerhalb der Fläche C\*\*I\*\*K\*\*L\*\*C\*\* eine Höhe der OK der Traufhöhe von maximal 55,50 m ü. HN zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe durch Aufbauten für Aufzugsanlagen und Lüftungsanlagen ist nicht zulässig.

**TF A.1.13**

Im SO 4 ist innerhalb der Fläche I\*\*K\*\*M\*\*N\*\*O\*\*Z\*\*A\*\*B\*\*I\*\* eine Höhe der OK der Traufhöhe von maximal 52,25 m ü. HN zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe durch Aufbauten für Aufzugsanlagen und Lüftungsanlagen in geringfügigem Umfang ist ausnahmsweise zulässig.

**TF A.1.14**

Im SO 4 ist das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszuführen. Der Rücksprung des Staffelgeschosses muß - bezogen auf die Außenwand des darunterliegenden Geschosses – entlang der Südseite und der Nordseite des SO 4 mindestens 2,6 m betragen. Entlang der Ostseite und der Westseite des SO 4 muß der Rücksprung des Staffelgeschosses mindestens 1,5 m betragen. Gemauerte Luftbalken, die diesen Rücksprung überschreiten, sind ausnahmsweise zulässig. Die gemauerten Luftbalken dürfen über die vertikal aufragenden Außenmauern der darunterliegenden Geschosse nicht horizontal - auch nicht geringfügig - hinausragen.

**TF A.1.15**

Im SO 5 ist eine Höhe der OK der Traufe von maximal 51,10 m ü. HN zulässig. Technisch notwendige Aufbauten für Aufzugsanlagen und Lüftungsanlagen sind ausnahmsweise zulässig. Die Oberkante dieser Anlagen darf eine Höhe von maximal 53,35 m ü. HN nicht überschreiten.

**TF A.1.16**

Im SO 5 ist Innerhalb der Fläche STQRS eine Höhe der OK des Fußbodens von 39,60 m ü. HN zwingend einzuhalten. Flächen für notwendige Zuwegungen wie Treppen und Rampen sind hiervon ausgenommen.

**Rechtsgrundlage der TF A.1.1 bis TF A.1.16: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauN-VO**

**Zusammenfassende städtebauliche Kurzbegründung zu den TF A.1.1 bis TF A.1.16:**

Die textlichen Festsetzungen TF A.1.1 bis TF A. 1.16 dienen der planungsrechtlichen Sicherung der Höhenentwicklung und Kubatur des Bestandes. Insbesondere wird sichergestellt, dass keine zusätzlichen Geschosse und Aufbauten zugelassen werden können, die das Orts- und Landschaftsbild zusätzlich beeinträchtigen könnten.

**TF A.2.0**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagengeschosse und die Flächen von Stellplätzen in Vollgeschossen nicht auf die Geschossfläche anzurechnen.

**Rechtsgrundlage:** § 21 a Abs. 4 Satz Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 21 a Abs. 1 BauNVO

**Städtebauliche Kurzbegründung:**

Durch die Festsetzung wird die städtebaulich gewünschte Errichtung von Garagengeschossen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erleichtert. Die TF dient der Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes, da durch sie die Errichtung großflächiger ebenerdiger Stellplatzanlagen vermieden werden kann.

**TF A.3.0**

Im SO 2, im SO 3 und im SO 4 sind Wohnungen nicht zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise zulässig.

**Rechtsgrundlage:** § 11 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

**Städtebauliche Kurzbegründung:**

Die Vorhaben im SO 2, SO 3 und SO 4 wurden in einer mit Immissionen hochbelasteten Lage errichtet. Die Festsetzung dient der Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

**TF A.4.0**

Im SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5 sind alle Dächer als Flachdächer auszuführen.

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

**Städtebauliche Kurzbegründung:**

Durch diese TF werden die städtebaulichen Ziele der Plangeberin in Bezug auf der Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Festsetzung von Höhenbegrenzungen unterstützt. Durch die TF wird in Bezug auf die Dachformen jegliche Abweichung vom Bestand ausgeschlossen.

## **B. Textliche Festsetzungen zur Sicherung des Zulässigkeitsrahmens für ein eingeschränktes Einkaufszentrum**

### **TF B.1**

Im SO 2 ist im Baufeld 9 in den Ebenen +1 und +2 und im Baufeld 10 in der Ebene +1 insgesamt eine Verkaufsfläche von maximal 8.400 qm zulässig

### **TF B.2**

Im SO 2 sind im in der Textliche Festsetzung B.1 bestimmten Bereich ausschließlich die im folgenden bestimmten Einzelhandelsbetriebe zulässig:

- Kaufhäuser, Fachmärkte und Einzelhandelsläden für elektrotechnische und elektronische Geräte und deren Zubehör, für Tonträger und für elektronische Medien. Zusätzlich sind im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe fotografische und optische Geräte und deren Zubehör und drucktechnische Erzeugnisse zulässig.
- Kaufhäuser, Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Möbel, Wohnungsausstattung und -dekoration - wie z. B. Beleuchtungskörper, Vorhänge, Gardinen, Boden- und Wandbeläge. Zusätzlich sind im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe Einrichtungsaccessoires - wie z. B. Bilder, Bilderrahmen, Kissen, Korbwaren - zulässig.
- Fachmärkte für Matratzen und Bettwaren. Zusätzlich ist im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe Bettwäsche zulässig.
- Fachmärkte für Spielwaren. Zusätzlich sind im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe babybezogene Waren wie z. B. Kinderwagen zulässig. Babybekleidung ist nicht zulässig.
- Fachmärkte für Fahrräder. Zusätzlich ist im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe Fahrradzubehör zulässig.
- Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Gartenbedarf, Blumen und zoologische Artikel.
- Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Musikinstrumente und Musikalien.
- Ein Fachmarkt für Drogerieartikel mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 qm.
- Ausstellungs- und Verkaufsräume für Kraftfahrzeuge.

### **TF B.3**

Die in der Textlichen Festsetzung B.2 bestimmten Randsortimente dürfen insgesamt maximal 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs - maximal jedoch 100 qm - einnehmen.

### **TF B.4**

Die in der TF B.2 bestimmten Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig, wenn zu ihren Sortimenten die folgenden Warengruppen - letztere auch nur in Teilen - gehören:

- Mode, Bekleidung, Leibwäsche;
- Sportartikel, Sportgeräte, Sportbekleidung, Sportschuhe (außer als Bestandteil des Randsortiments in Fachmärkten für Fahrräder);
- Schuhe, Lederwaren;
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Silberwaren;
- Bekleidungsstoffe, Kurzwaren, Wolle, Handarbeiten;
- Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel;
- Uhren, Schmuck;
- Parfümerie (außer Parfümerieartikel als Randsortiment im Fachmarkt für Drogerieartikel);
- Schreibwaren, Papierwaren.

### **TF B.5**

Die Aufteilung von Fachmärkten in Einheiten unterschiedlicher Anbieter oder Betriebe - "Shop-in-Shop"-System - ist nicht zulässig. Dies gilt nicht, wenn die Betriebe im "Shop-in-Shop"-System Sortimente anbieten, für welche in der textlichen Festsetzung B.2 ausdrücklich Einzelhandelsläden zulässig sind.

### **TF B.6**

Im SO 2 sind im in der Textliche Festsetzung B.1 bestimmten Bereich die folgenden Dienstleistungsbetriebe aus den im folgenden bestimmten Branchen zulässig:

- Medien, Kommunikation, technische Serviceleistungen;
- Finanzen, Versicherungen;
- Reisen, Tourismus, Veranstaltungsservice;
- Beratungsdienste;

- Körperpflege und Gesundheit - wie z. B. Friseur, Sonnenstudio, Kosmetik, physiotherapeutische Angebote, Fitness-Studio;

-Handwerkliche Schnelldienste und Annahmestellen - wie z. B. Schuh- und Schlüsseldienste, Reinigung.

Soweit in den in der textlichen Festsetzung B.6 bestimmten Betrieben zusätzlich auch Einzelhandel betrieben wird, richtet sich die Zulässigkeit der dort angebotenen Sortimente und Warengruppen ausschließlich nach den Regelungen der Textlichen Festsetzungen B.2, B.3 und B.4.

#### **TF B.7**

Restaurants und Imbißbetriebe sind im SO 2 regelmäßig zulässig.

#### **TF B.7.1**

Vergnügungsstätten sind im SO 2 außer in Ebene +1 zulässig.

#### **TF B.7.2**

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im SO 2 zulässig.

#### **TF B.7.3**

Im Baufeld 9 sind Büros generell zulässig.

#### **TF B.7.4**

Im Baufeld 10 sind Kinos zulässig.

#### **TF B.8**

Im SO 3 ist in den Ebenen 0 und +1 insgesamt eine Verkaufsfläche von maximal 1.900 qm zulässig.

#### **TF B.9**

Im SO 3 sind im in der Textlichen Festsetzung B.8 bestimmten räumlichen Bereich ausschließlich die im folgenden genannten Einzelhandelsbetriebe zulässig:

- Kaufhäuser, Fachmärkte und Einzelhandelsläden für elektrotechnische und elektronische Geräte und deren Zubehör, für Tonträger und für elektronische Medien. Zusätzlich sind im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe drucktechnische Erzeugnisse zulässig.
- Kaufhäuser, Fachmärkte und Einzelhandelsläden für Möbel, Wohnungsausstattung und -dekoration - wie z. B. Beleuchtungskörper, Vorhänge, Gardinen, Boden- und Wandbeläge. Zusätzlich sind im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe Einrichtungsaccessoires - wie z. B. Bilder, Bilderrahmen, Kissen, Korbwaren - zulässig.
- Fachmärkte für Matratzen und Bettwaren. Zusätzlich ist im Randsortiment dieser Einzelhandelsbetriebe Bettwäsche zulässig.
- Einzelhandelsläden für Reisebedarf im Sinne des § 2 Ladenschlussgesetz in der am 01.01.2000 geltenden Fassung.
- Eine Apotheke.
- Ein Einzelhandelsladen für Brillen und optische Erzeugnisse bis zu einer Verkaufsfläche von 100 qm.
- Ein SB-Discount-Markt für Lebensmittel bis zu einer Verkaufsfläche von 600 qm.

#### TF B.10

Die in der Textlichen Festsetzung B.9 bestimmten Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig, wenn zu ihren Sortimenten die folgenden Warengruppen - letztere auch nur in Teilen - gehören:

- Mode, Bekleidung, Leibwäsche;
- Sportartikel, Sportgeräte, Sportbekleidung, Sportschuhe;
- Schuhe, Lederwaren;
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Silberwaren;
- Bekleidungsstoffe, Kurzwaren, Wolle, Handarbeiten;
- Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel;
- Parfümerie, Uhren, Schmuck;
- Spielwaren, Modellbau, Hobbybedarf;
- Schreibwaren, Papierwaren.

#### TF B.11

Die in der Textlichen Festsetzung B.9 bestimmten Randsortimente dürfen insgesamt maximal 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs - maximal jedoch 100 qm - einnehmen.



#### **TF B.12**

Im in der Textlichen Festsetzung B.8 bestimmten räumlichen Bereich ist die Aufteilung von Fachmärkten in Einheiten unterschiedlicher Anbieter oder Betriebe - "Shop-in-Shop"-System - nicht zulässig. Dies gilt nicht, wenn die Betriebe im "Shop-in-Shop"-System Sortimente anbieten, für welche in der Textlichen Festsetzung 9 ausdrücklich Einzelhandelsläden zulässig sind.

#### **TF B.13**

Im SO 3 sind im in der Textlichen Festsetzung B.8 bestimmten räumlichen Bereich die folgenden Dienstleistungsbetriebe aus den im folgenden bestimmten Branchen zulässig:

- Medien, Kommunikation, technische Serviceleistungen;
- Finanzen, Versicherungen;
- Reisen, Tourismus, Veranstaltungsservice;
- Beratungsdienste;
- Körperpflege und Gesundheit - wie z. B. Friseur, Sonnenstudio, Kosmetik, physiotherapeutische Angebote, Fitness-Studio;
- Handwerkliche Schnelldienste und Annahmestellen - wie z. B. Schuh- und Schlüsseldienste, Reinigung.

#### **TF B.14**

Soweit in den in der textlichen Festsetzung B.13 bestimmten Betrieben zusätzlich auch Einzelhandel betrieben wird, richtet sich die Zulässigkeit der dort angebotenen Sortimente und Warengruppen ausschließlich nach den Bestimmungen der Textlichen Festsetzungen B.10, B.11 und B.12.

#### **TF B.15**

Restaurants und Imbißbetriebe sind im SO 3 im in der Textlichen Festsetzung B.8 bestimmten räumlichen Bereich regelmäßig zulässig. Dies gilt auch für Restaurants und Imbißbetriebe, die regelmäßig Erzeugnisse außer Haus verkaufen.

#### **TF B.16**

Im SO 3 sind ausschließlich in der Ebene 0 Vergnügungsstätten mit Spiel- und Sportgeräten sowie Geldspielautomaten bis zu einer Gesamtfläche von maximal 1.000 qm zulässig.

**TF B.16.1**

Im SO 3 sind Serviceanlagen der Deutschen Bahn AG zulässig.

**TF B.16.2**

Im SO 3 sind Büros und Verwaltungseinrichtungen zulässig.

**TF B.16.3**

Im SO 3 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

**TF B.17**

Im SO 4 ist in den Ebenen +1 und +2 ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von maximal 7.000 qm zulässig. Von dieser Verkaufsfläche von maximal 7.000 qm dürfen Flächen, die von anderen Betreibern als vom Betreiber des SB-Warenhauses betrieben werden - Konzessionsflächen - eine gesamte Verkaufsfläche von maximal 320 qm nicht überschreiten. Eine darüber hinaus gehende Aufteilung in Einheiten unterschiedlicher Anbieter und Betriebe im "Shop-in-Shop"-System ist nicht zulässig.

**TF B.18**

Im SB-Warenhaus sind mindestens 3.500 qm der Gesamtverkaufsfläche von 7.000 qm dem Einzelhandel mit Lebensmitteln vorbehalten.

**TF B.19**

Auf den gemäß Textlicher Festsetzung B.17 zulässigen Konzessionsflächen sind die folgenden Sortimente nicht zulässig:

- Mode, Bekleidung, Leibwäsche;
- Sportartikel, Sportgeräte, Sportbekleidung, Sportschuhe;
- Schuhe, Lederwaren;
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Silberwaren;
- Bekleidungsstoffe, Kurzwaren, Wolle, Handarbeiten;
- Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel;

- Parfümerie, Uhren, Schmuck;
- Schreibwaren, Papierwaren.
- Foto, Optik.

#### **TF B.20**

Im in der Textlichen Festsetzung B.17 bestimmten räumlichen Bereich sind die folgenden Dienstleistungsbetriebe aus den im folgenden bestimmten Branchen zulässig:

- Medien, Kommunikation, technische Serviceleistungen;
- Finanzen, Versicherungen;
- Reisen, Tourismus, Veranstaltungsservice;
- Beratungsdienste;
- Körperpflege und Gesundheit - wie z. B. Friseur, Sonnenstudio, Kosmetik, physiotherapeutische Angebote, Fitness-Studio;
- Handwerkliche Schnelldienste und Annahmestellen - wie z. B. Schuh- und Schlüsseldienste, Reinigung.

#### **TF B.21**

Soweit in den in der Textlichen Festsetzung B.20 bestimmten Betrieben zusätzlich auch Einzelhandel betrieben wird, richtet sich die Zulässigkeit der dort angebotenen Sortimente und Warengruppen ausschließlich nach den Bestimmungen der Textlichen Festsetzungen B.18 und B.19.

##### **TF B.21.1**

Im SO 4 sind Büros und Verwaltungseinrichtungen zulässig.

##### **TF B.21.2**

Im SO 4 sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

##### **TF B.21.3**

Im SO 4 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

**TF B.22**

Die plangenehmigten Eisenbahnbetriebsflächen - Fläche ABCDEFGHIKLMA in der Planzeichnung - werden durch das SO 8 mit der Zweckbestimmung Einzelhandel/Dienstleistung überlagert. Die Überlagerung von Fläche ABCDEFGHIKLMA durch das SO 8 ist *geometrisch* gänzlich kongruent.

**TF B.22.1**

Im SO 8 sind in der Ebene +1 nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die ausschließlich Reisebedarf im Sinne des § 2 Ladenschlussgesetz in der am 01.01.2000 geltenden Fassung anbieten. Zulässig ist eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.200 qm.

**TF B.22.2**

Im SO 8 sind in den Ebenen 0, +1 und +2 nur folgende Dienstleistungsbetriebe aus den im folgenden bestimmten Branchen zulässig: Reisen, Tourismus, Veranstaltungsservice; Finanzen, Versicherungen. Ausnahmsweise sind bahnfremde Dienstleistungsnutzungen zulässig, sofern sie in Bezug auf Art und Größe auf standortangemessene Ausprägung begrenzt bleiben: Medien, Kommunikation, technische Serviceleistungen sowie handwerkliche Schnelldienste und Annahmestellen.

**TF B.22.3**

Soweit in den Dienstleistungsbetrieben zusätzlich auch Einzelhandel betrieben wird, richtet sich die Zulässigkeit der dort angebotenen Sortimente und Warengruppen ausschließlich nach den Bestimmungen der Textlichen Festsetzung B.22.1.

**TF B.22.4**

Restaurants und Imbissbetriebe sind im SO 8 regelmäßig zulässig. Dies gilt auch für Restaurants und Imbissbetriebe, die regelmäßig Erzeugnisse außer Haus verkaufen.

**TF B.22.5**

Im SO 8 sind im Bereich ABCFGHIKLMA Büros regelmäßig zulässig.

**TF B.22.6**

Die gemäß Eisenbahnrecht zulässigen Nutzungen bleiben von den Textlichen Festsetzungen B.22 bis B.22.5 unberührt.

**TF B.23**

Im SO 2, im SO 3, im SO 4 und im SO 8 sind solche Einzelhandelsbetriebe, die gemäß der Regelungen in den Textlichen Festsetzungen B.1 bis B.22.4 nicht ausdrücklich zulässig sind, ausnahmslos nicht zulässig.

**TF B.24**

Im SO 5 - Parkhaus mit Büroüberbauung - sind Park-and-Ride-Stellplätze sowie Büro- und Verwaltungseinrichtungen zulässig.

**TF B.24.1**

Auf der Fläche NOPQN sind in den Ebenen 0, +1 und +2 nur Büro- und Verwaltungseinrichtungen zulässig.

**TF B.24.2**

Auf der Fläche STNQRS ist ausschließlich die Errichtung von Garagengeschossen zulässig, deren Gebäudeoberkante entlang der Linie SR maximal die Höhe von 39,45 m über HN erreichen darf.

**TF B.25**

Im SO 6 – Multifunktionale Veranstaltungshalle – sind zulässig:

- Räume für Messen, Ausstellungen und Kongresse
- Räume für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Vergnügungsstätten.

**Rechtsgrundlagen:** § 11 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

**Zusammenfassende städtebauliche Kurzbegründung zu den TF B.1 bis TF B.25**

Durch die textlichen Festsetzungen wird die planungsrechtliche Umsetzung des Zulässigkeitsrahmens für ein eingeschränktes Einkaufszentrum gesichert. In bezug auf die Begründung der textli-

Die gemäß Eisenbahnrecht zulässigen Nutzungen bleiben von den Textlichen Festsetzungen B.22 bis B.22.5 unberührt.

#### **TF B.23**

Im SO 2, im SO 3, im SO 4 und im SO 8 sind solche Einzelhandelsbetriebe, die gemäß der Regelungen in den Textlichen Festsetzungen B.1 bis B.22.4 nicht ausdrücklich zulässig sind, ausnahmslos nicht zulässig.

#### **TF B.24**

Im SO 5 - Parkhaus mit Büroüberbauung - sind Park-and-Ride-Stellplätze sowie Büro- und Verwaltungseinrichtungen zulässig.

#### **TF B.24.1**

Auf der Fläche NOPQN sind in den Ebenen 0, +1 und +2 nur Büro- und Verwaltungseinrichtungen zulässig.

#### **TF B.24.2**

Auf der Fläche STNQRS ist ausschließlich die Errichtung von Garagengeschossen zulässig, deren Gebäudeoberkante entlang der Linie SR maximal die Höhe von 39,45 m über HN erreichen darf.

#### **TF B.25**

Im SO 6 – Multifunktionale Veranstaltungshalle – sind zulässig:

- Räume für Messen, Ausstellungen und Kongresse
- Räume für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Vergnügungsstätten.

**Rechtsgrundlagen:** § 11 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

**Zusammenfassende städtebauliche Kurzbegründung zu den TF B.1 bis TF B.25**

Durch die textlichen Festsetzungen wird die planungsrechtliche Umsetzung des Zulässigkeitsrahmens für ein eingeschränktes Einkaufszentrum gesichert. In bezug auf die Begründung der textli-

chen Festsetzungen kann auf die städtebauliche Argumentation zum Zulässigkeitsrahmen verwiesen werden. Diese ist im Kapitel **A.3.3.3** der Begründung enthalten.

### **Begriffsbestimmungen zu textlichen Festsetzungen B.1 bis B.24.2**

Begriffsbestimmungen zu den textlichen Festsetzungen B.1 bis B.24.2 ohne unmittelbaren Normcharakter

1.

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzungen ist die Fläche von Verkaufsräumen gemäß § 2 Abs. 3 Brandenburgische Verkaufsstätten-Bauverordnung (BbgVBauV) vom 21.07.1998 (GVBl. Teil II, S. 524).

2.

Einzelhandelsläden im Sinne dieser Festsetzungen sind Einzelhandelsbetriebe, mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300 qm, in denen Waren des jeweils bestimmten Sortimentsbereichs, auch nur auswahlweise, angeboten werden.

3.

Fachmärkte im Sinne dieser Festsetzungen sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 qm, in denen Waren eines abgegrenzten, zusammenhängenden Sortimentsbereichs überwiegend in Selbstbedienung angeboten werden.

4.

Randsortiment im Sinne dieser Festsetzungen sind Waren, die der Ergänzung des Angebots dienen und sich dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes deutlich unterordnen.

### **5. Bestimmung der Ebenen:**

#### **SO 2, Baufeld 9**

Die Ebene +1 ist diejenige Ebene, die von der Ecke Heinrich-Mann-Allee /Babelsberger Straße ebenerdig fußläufig erreicht werden kann.

Die Ebene +2 ist diejenige Ebene, die ausschließlich von den in der Ebene +1 befindlichen Verkaufsflächen aus durch *Treppen, Rolltreppen bzw. ggf. Fahrstühle* fußläufig erreicht werden kann.

### **SO 2, Baufeld 10**

Die Ebene +1 ist diejenige Ebene, die ebenerdig fußläufig von der Ecke Heinrich-Mann-Allee/ Babelsberger Straße - nach Durchquerung des Baufeldes 9 - zu erreichen ist.

### **SO 3**

Die Ebene 0 ist diejenige Ebene, die über den Bahnhofsvorplatz an der Babelsberger Straße ebenerdig fußläufig erreicht werden kann.

Die Ebene +1 ist diejenige Ebene, die über den Bahnhofsvorplatz an der Babelsberger Straße fußläufig nur durch Benutzung einer Treppe, einer Rolltreppe bzw. ggf. Fahrstühle erreicht werden kann.

### **SO 4**

Die Ebene 0 ist diejenige Ebene, die sich unter der Ebene +1 befindet. (In der gegenwärtigen Baustruktur befinden sich in der Ebene 0 lediglich Stellplätze und eine Sparkasse.)

Die Ebene +1 ist diejenige Ebene, die über den Bahnhofsvorplatz an der Babelsberger Straße nach Durchquerung des SO 3 fußläufig nur durch Benutzung einer Treppe, einer Rolltreppe bzw. ggf. Fahrstühle von der Ebene 0 aus erreicht werden kann.

Die Ebene +2 ist diejenige Ebene, die ausschließlich über die in der Ebene +1 befindlichen Verkaufsflächen durch Treppen, Rolltreppen bzw. ggf. Fahrstühle fußläufig erreicht werden kann.

### **SO 5**

Die Ebene 0 ist diejenige Ebene, die von der Ostseite der Heinrich-Mann-Allee aus ebenerdig fußläufig zugänglich ist.

### **SO 8**

Die Ebene 0 ist diejenige Ebene, die vom südlichen Bahnhofsvorplatz (Straßenbahn- und Omnibusbahnhof) aus ebenerdig fußläufig erreicht werden kann.

Die Ebene +1 ist diejenige Ebene, die nur durch Benutzung einer Treppe, einer Rolltreppe bzw. ggf. eines Fahrstuhls von der Ebene 0 aus fußläufig erreicht werden kann.

Des weiteren kann die Ebene +1 fußläufig vom Parkhaus im SO 5 aus erreicht werden.



## C. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

### TF C.1

Die Fläche zum Anpflanzen mit der Planbezeichnung 'A 1' ist dicht mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1 a bis 1 d zu bepflanzen. Pro 100 qm sind 2 Heister oder große Sträucher (Pflanzgröße 150-200), 25 mittlere Sträucher (Pflanzgröße 100-150) und 40 kleine Sträucher (Pflanzgröße 60-100) zu pflanzen. Der Anteil von Koniferen darf 20 % der verwendeten Gehölze nicht überschreiten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. v. m. Nr. 25 a) BauGB

### TF C.2

In den Sondergebieten SO 2 bis SO 6 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Unversiegelt bleibende Flächen sind mit Stauden und/oder Sträuchern und Gehölzen der Pflanzlisten 1 a bis 1 g zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. v. m. Nr. 25 a) BauGB

### TF C.3

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Befestigungen von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ausschließlich in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Ausnahmen hiervon sind für Zufahrten zulässig, die vorwiegend dem LKW-Verkehr dienen. Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### TF C.4

In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das Erhaltungsgebot gilt nicht im Zusammenhang mit notwendigen Erschließungswegen und Treppenanlagen.

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. v. m. Nr. 25 a) und b) BauGB

### TF C.5

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Planbezeichnung 'Entwicklungsfläche Weichholzaue', sind zu einem Waldbestand der Weichholzaue zu entwickeln. Es wird die Verwendung der Arten der Pflanzlisten 2 a und 2 b empfohlen. Bodenversiegelungen sind nicht zulässig.

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1 a Abs. 1 BauGB

#### TF C.6

Die Flächen zum Anpflanzen mit der Planbezeichnung 'Anpflanzungsfläche Weichholzaue' sind zu entsiegeln und mit Sträuchern und Bäumen der Pflanzliste 2 a und 2 b zu bepflanzen. Bodenversiegelungen sind nicht zulässig.

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1 a Abs. 1 BauGB

#### TF C.7

Die öffentliche Grünfläche mit der Planbezeichnung 'Niederungspark' ist zu einer Parkanlage mit dem Charakter der Flußniederungen zu entwickeln. Es wird die Verwendung der Arten der Pflanzlisten 2 a und 2 b - außerhalb des Landschaftsschutzgebietes auch Pflanzlisten 1 a bis 1 d - empfohlen.

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. v. m. Nr. 25 a) BauGB

#### TF C.8

Die öffentliche Grünfläche mit der Planbezeichnung 'Brückenpark' ist unter Schonung des Vegetationsbestandes zu einem Ufergrünzug entlang der Havel (Neue Fahrt) zu entwickeln. In Ufernähe ist der Wanderweg der öffentliche Grünfläche mit der Planbezeichnung 'Uferpromenade' aufzunehmen und parallel zum Ufer der Havel fortzuführen. Der Wanderweg ist durch Wege- und Treppenverbindungen an die Heinrich-Mann-Allee und die ISES-Trasse (vormals: Planstraße 1 a) anzubinden. Alle nicht versiegelten Flächen sind dauerhaft mit Landschaftsrasen sowie Gehölzen der Pflanzlisten 1 a bis 1 d zu begrünen.

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) i. v. m. Nr. 20 a) BauGB

#### TF C.9

Im Sondergebiet SO 5 sind Dachflächen innerhalb der Fläche 'QRSTQ' im Umfang von mindestens 300 qm dauerhaft zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) i. v. m. Nr. 20 a) BauGB

## **TF C.10**

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### **Zusammenfassende städtebauliche Kurzbegründung zu den TF C.1 bis TF C.10<sup>46</sup>:**

Die textlichen Festsetzungen dienen zur Qualifizierung der zeichnerisch festgesetzten Grünflächen. Diese Festsetzungen und die Bestimmung der zusätzlichen monetären Kompensation der Eingriffe, welche der Bebauungsplan Nr. 37 A "Potsdam-Center" ermöglicht, sichern die Aufrechterhaltung des grünordnerischen Maßnahmenbündels als Ganzes, welches aus der Abwägungsentscheidung der Plangeberin vom 04.09.1996 resultiert und an deren Resultaten die Plangeberin weiterhin festhält.

## **D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZU GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN**

### **TF D.1**

Die Fläche mit der Planbezeichnung 'G 1' ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

#### **Städtebauliche Kurzbegründung:**

Die Festsetzung dient der Sicherung der Zufahrt zu der Tiefgaragenein- und -ausfahrt an der östlichen Seite des SO 4. Sie dient des weiteren der Sicherung der temporären provisorischen Verbindung zwischen der (neuen) Babelsberger Straße (vormals: Planstraße 2) und der Anlieferstraße sowie - vermittelt über die Anlieferstraße - der Anbindung an die Friedrich-List-Straße (vormals Bestandteil der Planstraße 1 a).

### **TF D.2**

Die Fläche mit der Planbezeichnung 'G 2' ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

#### **Städtebauliche Kurzbegründung:**

\* Von der Wiedergabe der jeweiligen Einzelbegründung wird an dieser Stelle abgesehen, da diese bereits in Kapitel C.4.2 enthalten sind.

Durch die Festsetzung des oben definierten Rechts wird für die Allgemeinheit die Zugänglichkeit des SO 3 und - vermittelt über das im SO 3 auf der Fläche 'G 3' liegende Gehrecht - die Zugänglichkeit des eigentlichen Bahnhofsbereichs gesichert.

### **TF D.3**

Die Fläche mit der Planbezeichnung 'G 3' ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

#### **Städtebauliche Kurzbegründung:**

Durch die Festsetzung des oben definierten Rechts wird für die Allgemeinheit der Durchgang durch das SO 3 zum eigentlichen Bahnhofsbereichs gesichert.

### **TF D.4**

Die Fläche mit der Planbezeichnung 'G 4' ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

#### **Städtebauliche Kurzbegründung:**

Durch die Festsetzung des oben definierten Rechts wird für die Allgemeinheit der Zugang von aus öffentlichem Straßenland zum Baukörper des SO 5 gesichert. Des weiteren wird die fußläufige Zugänglichkeit der Fläche 'STQRS' gesichert.

## **E. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN VORKEHRUNGEN**

### **TF E.1**

Im Sondergebiet SO 2 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile (einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen) die folgenden bewerteten Luftschalldämm-Maße ( $R'_{w, res}$  nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:

an den südlichen und westlichen Gebäudefassaden bis zum Punkt C\* mindestens 45 dB für Wohnungen und mindestens 40 dB für Büros,

an den nördlichen Gebäudefassaden in einer Tiefe bis 20 m, gerechnet vom Punkt C\* in Richtung Punkt F\*, mindestens 45 dB für Wohnungen und mindestens 40 dB für Büros,

an den nörlichen Gebäudefassaden ab einer Tiefe von 20 m, gerechnet vom Punkt C\* in Richtung Punkt F\*, mindestens 40 dB für Wohnungen und mindestens 35 dB für Büros.

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

#### TF E.2

Im Sondergebiet SO 3 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile (einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen) die folgenden bewerteten Luftschalldämm-Maße (R'<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:

an den südlichen Gebäudefassaden mindestens 45 dB für Wohnungen und mindestens 40 dB für Büros,

an den nördlichen Gebäudefassaden mindestens 40 dB für Wohnungen und mindestens 35 dB für Büros.

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

#### TF E.3

Im Sondergebiet SO 4 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile (einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen) die folgenden bewerteten Luftschalldämm-Maße (R'<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:

an den südlichen Gebäudefassaden mindestens 45 dB für Wohnungen und mindestens 40 dB für Büros,

an den nördlichen und östlichen Gebäudefassaden mindestens 40 dB für Wohnungen und mindestens 35 dB für Büros.

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

#### TF E.4

Im Sondergebiet SO 5 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile (einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen) die folgenden bewerteten Luftschalldämm-Maße (R'<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:

an den nördlichen und westlichen Gebäudefassaden sowie den südlichen Gebäudefassaden in einer Tiefe bis 45 m, gerechnet vom Punkt N in Richtung Punkt Q, mindestens 40 dB für Büros,

an den südlichen Gebäudefassaden ab einer Tiefe von 45 m, gerechnet vom Punkt N in Richtung Punkt Q, mindestens 35 dB für Büros.

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

#### TF E.5

Im Sondergebiet SO 6 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile (einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen) die folgenden bewerteten Luftschalldämm-Maße ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:

an den nördlichen Gebäudefassaden mindestens 40 dB für Büros,

an den westlichen Gebäudefassaden sowie den östlichen Gebäudefassaden in einer Tiefe bis zu 25 m, gerechnet von der nördliche Grenze des SO 6, mindestens 35 dB für Büros,

an den südlichen Gebäudefassaden sowie den östlichen Gebäudefassaden ab einer Tiefe von 25 m, gerechnet von der nördlichen Grenze des SO 6, mindestens 30 dB für Büros.

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

#### TF E.6

Im Sondergebiet SO 7 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile (einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen) die folgenden bewerteten Luftschalldämm-Maße ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:

an den nördlichen und süd-westlichen Gebäudefassaden mindestens 45 dB für Wohnungen und mindestens 40 dB für Büros,

an den süd-östlichen Gebäudefassaden sowie den nord-westlichen Gebäudefassaden in einer Tiefe bis zu 20 m, gerechnet von der nördlichen Grenze des SO 7, mindestens 40 dB für Wohnungen und mindestens 35 dB für Büros,

an den nord-westlichen Gebäudefassaden ab einer Tiefe von 20 m, gerechnet von der nördliche Grenze des SO 7, mindestens 35 dB für Wohnungen und mindestens 30 dB für Büros.

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

**TF E.7**

Schlafräume und Kinderzimmer sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen zu versehen. Diese dürfen das jeweils festgesetzte bewertete Luftschalldämmmaß  $R'_{w,res}$  des Gesamtbau- teils nicht verringern.

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

**Zusammenfassende städtebauliche Kurzbegründung zu den TF E.1 bis TF E.7:**

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an allen äußeren Fassadenabschnitten der Sondergebiete überschritten. Sowohl auf Grund der städtebaulichen Ausgangssituation als auch auf Grund der städtebaulichen Konzeption ist ein aktiver Lärmschutz in Form von Schallschutzwänden nicht möglich. Auch mit Maßnahmen der Gebäudeanordnung und Grundrissorganisation kann auf Grund der Vielzahl der Immissionen aus sehr unterschiedlichen Richtungen kein wirksamer Immissionsschutz erreicht werden.

Somit ist zum Schutz der Aufenthaltsräume in den Gebäuden die Einhaltung einer bestimmten Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Entsprechende textliche Festsetzungen zu einzuhaltenden Luftschalldämmmaßen von Außenbauteilen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Schlafräume und Kinderzimmer sind darüber hinaus zur Gewährleistung eines ungestörten Schlafs mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

## E. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) i.V.m. dem

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 1994 (BGBl. I S. 766).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. April 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVBl. I S. 126)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. S. 208); geändert durch 1. ÄndG vom 15.12.1993 (GVBl. I S. 510) und durch Art. 3 des Gesetzes z. Änd. d. BbgBauO u. and. G. v. 18.12.1997 (GVBl. I S. 124)



**F. ANHANG**

Im Zusammenhang mit den Festsetzungsvorschlägen gelten die nachfolgenden Pflanzlisten (Pflanzempfehlungen):

**Pflanzliste 1 a (Großkronige Bäume)**

Stiel-Eiche	Quercus robur
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Pyramiden-Pappel	Populus nigra 'italica'
Birken-Pappel	Populus simonii

**Pflanzliste 1 b (Mittelgroße Bäume)**

Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Sandbirke	Betula pendula
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia

**Pflanzliste 1 c (Großsträucher)**

Faulbaum	Rhamnus frangula
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus oxyacantha und monogyna

**Pflanzliste 1 d (Mittelgroße Sträucher)**

Brombeere	Rubus spec.
Grau-Weide	Salix cinerea
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum

**Pflanzliste 1 e (Ziergehölze / Solitärsträucher)**

Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Feldahorn	Acer campestre
Feuerahorn	Acer ginnala
Hainbuche	Carpinus betulus
Hartriegel	Cornus florida
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Forsythie in Sorten	Forsythia spec. i.S.
Stechpalme in Sorten	Ilex aquifolium i.S.
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Gewöhnlicher Flieder in Sorten	Syringa vulgaris i.S.
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Weigelia	Weigela florida

**Pflanzliste 1 f (Niedrige Sträucher)**

Scheinquitte	Chaenomeles japonica
Zwergmispel in Sorten	Cotoneaster spec. i.S.
Liguster in Sorten	Ligustrum vulgare i.S.
Fünffingerstrauch in Sorten	Potenzialia fructicosa i.S.
Feuerdorn in Sorten	Pyracantha spec. i.S.
Rosa spec.	Rosen (Wildformen)
Kranzspiere	Stephanandra crispa
Schneebeere	Symphoricarpos chenaultii

**Pflanzliste 1 g (Bodendecker)**

Zwergmispel in Sorten  
Pfaffenhütchen  
Efeu  
Fünffingerstrauch in Sorten  
Sommer-Spiere

Cotoneaster spec. i.S.  
Euonymus fortunei  
Hedera helix  
Potentilla fruticosa i.S.  
Spiraea bumalda "Dart's Red"

**Pflanzliste 2 a (Bäume)**

Schwarz-Erle  
Silber-Weiden  
Esche  
Flatter-Ulme  
Lorbeer-Weide  
Moor-Birke

Ainus glutinosa  
Salix alba  
Fraxinus excelsior  
Ulmus laevis  
Salix pentandra  
Betula pubescens

**Pflanzliste 2 b (Sträucher)**

Grau-Weide  
Ohr-Weide  
Schwarze Johannisbeere  
Faulbaum  
Eberesche  
Brombeere

Salix cinerea  
Salix aurita  
Ribes nigrum  
Frangula alnus  
Sorbus aucuparia  
Rubus fruticosus

