

Liste der textlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- TF 1 Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung - Büro und Verwaltung - dienen vorwiegend der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsgebäuden.
- In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind allgemein zulässig:
- Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- TF 2 Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO)
- TF 3 Im Sondergebiet SO 1 können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Terrassen auf einer Grundfläche bis max. 400 m² zugelassen werden.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO)
- TF 4 Im Sondergebiet SO 2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- TF 5 Auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Festsetzung (a) können Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 26,0 m² oberhalb der festgesetzten Oberkante bis zu einer Höhe von 1,5 m zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.
- Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit den Festsetzungen (b), (c) und (d) können Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Oberkanten bis zu einer Grundfläche von 350,0 m² pro Gebäude und einer Höhe bis zu 2,0 m zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.
- Dachaufbauten müssen mindestens 4,0 m von den äußeren Baugrenzen zurückgesetzt sein.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

Bauweise

- TF 6 Entlang der Linie A1A2 darf an die seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur zulässigen Höhe herangebaut werden; die erforderliche Tiefe der seitlichen Abstandsflächen beträgt hier 0 H.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

- TF 7 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten BCDE ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Immissionsschutz

- TF 8 Zum Schutz vor Lärm müssen im Sondergebiet „Büro und Verwaltung“ die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen zwischen den Punkten H und I sowie J und K ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{w, res} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 35 dB aufweisen.
Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grünordnerische Festsetzungen

- TF 9 Im Sondergebiet SO 1 sind insgesamt 13 Laubbäume der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 m zu pflanzen.
Im Sondergebiet SO 2 sind insgesamt 5 Laubbäume der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 m zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- TF 10 Dachflächen sind extensiv zu begrünen.
Im Sondergebiet SO 1 muss der Anteil der zu begrünenden Dachflächen mindestens 30 vom Hundert der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (a), (b) und (c) betragen.
Im Sondergebiet SO 2 muss der Anteil der zu begrünenden Dachflächen mindestens 30 vom Hundert der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Festsetzung (d) betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- TF 11 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist eine Befestigung von ebenerdigen Kfz-Stellplätzen, Feuerwehrbewegungsflächen und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 1 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- TF 12 Die Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- TF 13 Die Fläche G ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Außerkräfttreten bisheriger Regelungen

- TF 14 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweise

Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Immissionsschutz

Die der Planung zugrunde liegende DIN-Vorschrift 4109 (Ausgabe November 1989) kann bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage eingesehen werden.

Pflanzliste

Pflanzliste 1 – Bäume	
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Alnus</i> Arten und Sorten	Erle
<i>Populus</i> Arten und Sorten	Pappel
<i>Ulmus</i>	Resistaulme
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Pterocarya fraxinifolia</i>	Flügelnuss
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Metasequoia glyptostroboides</i>	Mammutbaum
<i>Taxodium distichum</i>	Sumpfyzypresse