

**Textliche Festsetzungen**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.1 Im Gewerbegebiet sind der Einzelhandel mit Waren, die ein im Planungsgebiet ansässiger Betrieb auf dem Grundstück herstellt, und deren Ausstellung ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf und die Ausstellung gegenüber der sonstigen gewerblichen Hauptnutzung ihrem Umfang nach dieser deutlich untergeordnet sind. [§ 9 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 8 BauNVO]

1.2 Im Gewerbegebiet sind Betriebsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig, wenn sie im unmittelbaren Zusammenhang mit der sonstigen gewerblichen Hauptnutzung erforderlich und ihrem Umfang nach dieser deutlich untergeordnet sind. [§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 8 BauNVO]

1.3 Im Gewerbegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, wenn sie im unmittelbaren Zusammenhang mit der sonstigen gewerblichen Hauptnutzung erforderlich und ihrem Umfang nach dieser deutlich untergeordnet sind. [§ 8 BauNVO]

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO und die Grundfläche von privaten Erschließungsstraßen um bis zu 60 vom Hundert überschritten werden. [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO]

2.2 Die max. zulässige Gebäuhöhe darf ausnahmsweise durch technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Aufzugsberiehn oder Umwehrungen um bis zu max. 5 m überschritten werden. [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO]

**3. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

3.1 Im Gewerbegebiet ist eine zusammenhängende, mindestens 25.000 qm große private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" mit standortgerechten Gehölzen, Sträuchern und Magerensaat herzustellen bzw. zu erhalten. Pro angefangene 400 qm Grünfläche sind mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mind. 20 - 25 cm und mindestens 10 Sträucher der Qualität 60 / 80 zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste Nr. 1 und 3 empfohlen. Vorhandene Vegetation ist zu erhalten und anzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen nach Art und Qualität entspricht. [§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und 25a BauGB]

3.2 Im Gewerbegebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Privatstraßen, der Lager- und Lieferflächen, der Grundstückszufahrten und -zugänge, der Stellplätze und der Flächen für sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Bäumen, Sträuchern und Magerensaat zu begrünen. Pro angefangene 250 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm und mindestens 5 Sträucher der Qualität 60 / 80 zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste Nr. 1 und 3 empfohlen. Vorhandene Vegetation ist zu erhalten und anzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen nach Art und Qualität entspricht. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB]

3.3 Im Gewerbegebiet ist eine Befestigung von PKW - Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdichtestem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch die Wasser- und Luftdichtigkeit wesentlich mindern Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die Verpflichtung gilt nicht für Privatstraßen, Hoch- und Tiefgaragen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

3.4 Die Verkehrsflächen der Haupteerschließungsstraßen sind beidseitig mit Alleebäumen, Stammumfang mindestens 12 - 14 cm, mit einem durchschnittlichen Pflanzabstand von 8 m in der Reihe anzulegen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste Nr. 2 empfohlen. Vorhandene Vegetation ist zu erhalten und anzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen nach Art und Qualität entspricht. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB]

3.5 Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als vier Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Je angefangene vier ebenerdige Pkw-Stellplätze innerhalb einer Stellplatzanlage ist mindestens ein Baum, Stammumfang mind. 12 - 14 cm zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 4 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind mit Magerensubstrat anzuzüchten und vor Überfahren zu schützen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste Nr. 2 empfohlen. Vorhandene Vegetation ist zu erhalten und anzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen nach Art und Qualität entspricht. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB]

**4. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

4.1 Der Trockenrasen auf der Fläche mit dem Kennbuchstaben "b", ist zu erhalten. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

4.2 Die Gehölzbestände auf den Flächen mit den Kennbuchstaben "a" und "c", sind zu erhalten und der natürlichen Artenfolge zu überlassen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

**5. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**

5.1. Die Fläche GFL ist mit einem unterirdischen Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

5.2: Die Fläche GFL ist auf einer Breite von 3,0 m mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

**HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER:**

1. Im Gewerbegebiet ist ein 24-Std.-Betrieb unter der Berücksichtigung der immisionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 65 dB (A) tags / 50 dB(A) nachts pro qm Baugrundstück zulässig.

2. Veränderungen und Maßnahmen an einem Bodendenkmal durch Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers (§ 15 Abs. 1 und 3 BbgDSchG). Wer Bodendenkmale entdeckt, muss dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen.

3. Sollten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten gefunden werden und deren Besetzung zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und dem Landesumweltamt zur Kenntnis zu geben, dass sich hieraus Restriktionen für Baumaßnahmen ergeben können oder Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 92 i.V. mit § 42 BNatSchG) erforderlich werden.

4. Die privaten Haupteerschließungsstraßen müssen folgende Profile aufweisen:  
 - Hauptanbindung an die Michendorfer Chaussee (18,5 m) bestehend aus Fahrbahn 6,50 m, gemischer Geh- und Radweg beidseitig je 0,5 m und Mülden beidseitig je 2,5 m.  
 - Innere Haupteerschließungsstraßen (mind. 13,5 m) bestehend aus Fahrbahn 6,5 m, gemischer Geh- und Radweg 2,25 m, Parken 2,5 m und Mülden 2,25 m.

**Landeshauptstadt Potsdam**  
**Bebauungsplan Nr. 32**  
**"Innovationspark Michendorfer Chaussee"**

**Planzeichenerklärung**

**Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**  
 GE Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**  
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)  
 OK 65,0 m Höhe der baulichen Anlage über NNH (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
- Baugrenzen**  
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen**  
 öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen**  
 Zweckbestimmung:  
 Gas  
 Hauptversorgungsleitungen oberirdisch / unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  
 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)  
 Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Festsetzungen**  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Nachrichtliche Übernahmen**

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Plangrundlagen**

Wasser: Ebnen oder überhöhtes Gelände  
 Verkehrsfläche, Verkehrsbedeutung und -art  
 Straße mit Fahrbahn  
 Sonstige Bepflanzung  
 Laubbäume, Nadelbäume  
 Ziem. Fläche

Kriegsgrenze  
 Flurstücksgrenze  
 Flurstücksnummer  
 Schutzfläche im Sinne des § 41 Abs. 1 BauGB  
 Bepflanzung

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt die Bauzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 und die Planzonenverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 zugrunde

Verfahrensvermerke

1. **KATASTERVERMERK**  
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Potsdam, den 02.08.2007  
 Herrsteller des Katasters: **DR. THOMAS GLAUBITZ**  
 Hersteller der Planunterlage: **URBANISTICA BERLIN**  
 HAUPTSTRASSE 48  
 15366 NEUENHAGEN B. BERLIN  
 TELEFON: 0 33 42 / 20 78 80  
 FAX: 0 33 42 / 20 78 81

2. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.06.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.1993 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 12/93 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Potsdam, den 28.08.1993  
 Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

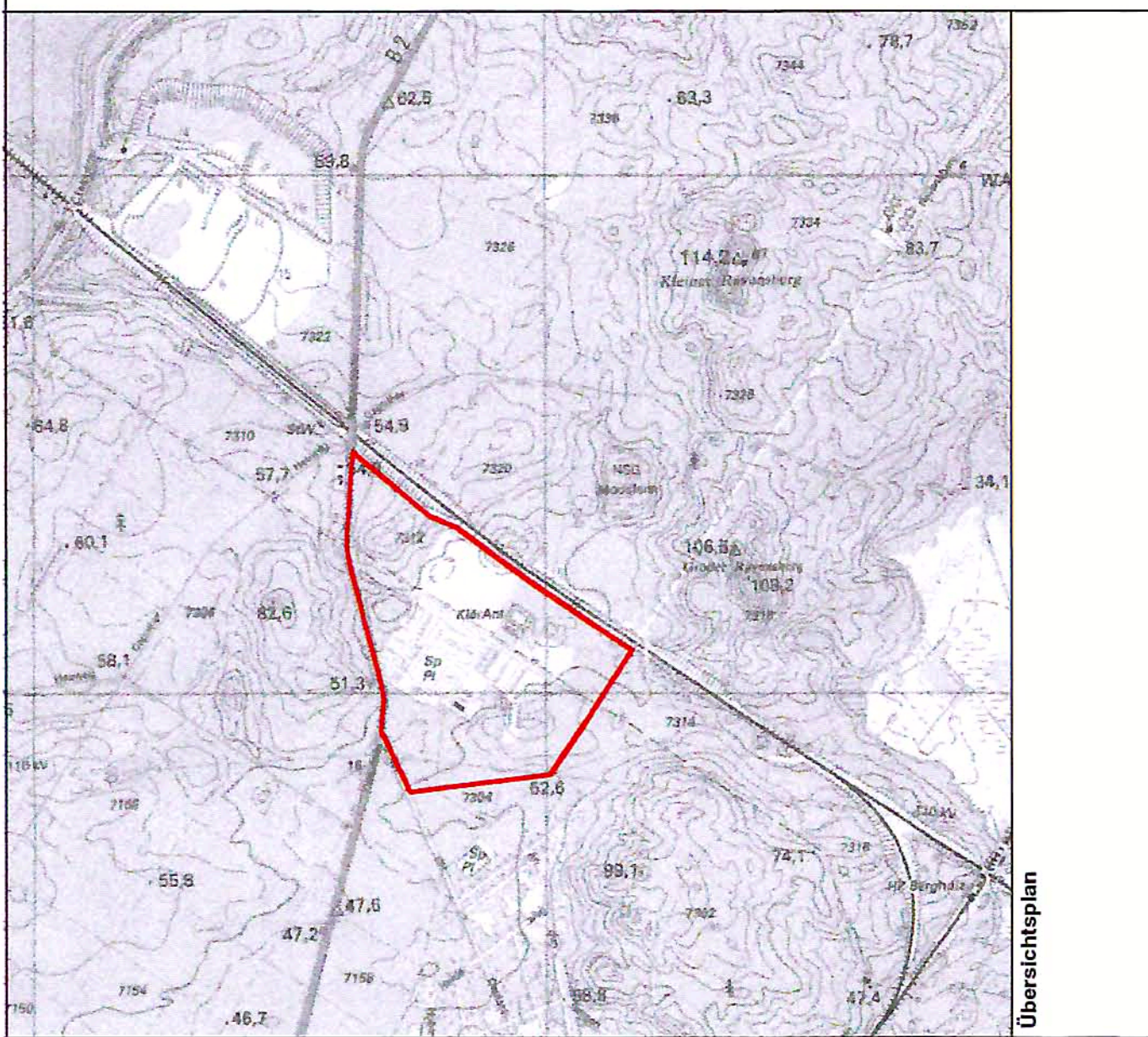
3. **BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**  
 Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 07.06.2006 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 29.06.2006 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 8/2006 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Potsdam, den 28.08.2007  
 Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

4. **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
 Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 04.08.2006 bis einschließlich 08.09.2006 stattgefunden.  
 Potsdam, den 22.08.2007  
 Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung

5. **SATZUNGSBESCHLUSS**  
 Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.04.2007 die Abwägung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.  
 Potsdam, den 18.08.2007  
 Oberbürgermeister

6. **AUSFERTIGUNG**  
 Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
 Potsdam, den 19.08.2007  
 Oberbürgermeister

7. **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 08.09.2007 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 10/07 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsbehelfen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Einspruchsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
 Potsdam, den 18.08.2007  
 Oberbürgermeister



**Bebauungsplan Nr. 32**  
**der Landeshauptstadt Potsdam**  
**"Innovationspark Michendorfer Chaussee"**

Maßstab: 1 : 2.000 (im Original)      Planformat: 59,4 / 120 cm  
 Datum: Februar 2007      Planverfasser: urbanistica berlin

Plangrundlage: Januar 2004  
 Liegenschaftskarte des Fachbereichs Kataster und Vermessung: Potsdam  
 Gemeinde: Potsdam  
 Gemarkung: Potsdam  
 Flur: 30  
 Maßstab: 1 : 2.000  
 Lagebezugssystem: ETRS 89  
 Höhenbezugssystem: DHHN 92

Maßstab 1 : 2.000 (i. Original)