

Teil B - Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO

1.1 Im Mischgebiet MI sind folgende allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- 1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten (siehe TF 1.4)
- 2. Gartenbaubetriebe
- 3. Tankstellen
- 4. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

(Rechtsgrundlagen : § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 und § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.2 In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 2 ist eine Wohnnutzung nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Ausnahmsweise sind einer Wohnnutzung zugehörige Räume im Erdgeschoss zulässig, wenn insgesamt eine selbständige gewerbliche Nutzungseinheit realisiert wird.

(Rechtsgrundlagen : § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 1 und § 1 Abs. 5 und 7 BauNVO)

1.3 Im Mischgebiet MI sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

(Rechtsgrundlagen : § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3 und § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.4 Begrenzung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Warensortimenten im Mischgebiet MI

Im Mischgebiet MI sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten der Potsdamer Liste nicht zulässig. Diese Sortimente sind:

- Nahrung- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekewaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
- Papier- und Schreibwaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Textilien
- Schuhe, Lederwaren, Orthopädielwaren
- Unterhaltungselektronik, elektrische Haushaltsgeräte (deinteilig),
- Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Musikinstrumente, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Beleuchtungsartikel
- Fotogeräte, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten und Nachbarschaftsläden (z.B. Kioske, Bäckereien).

1.5 Flächenbeschränkte Zulässigkeit von Randsortimenten im Mischgebiet MI

In Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente nur zulässig, wenn deren Verkaufsfläche höchstens jeweils 300 m² beträgt. Damit sind verschiedene zentrenrelevante Sortimentgruppen, wie unter der vorhergehenden Festsetzung aufgeführt z. Bsp. Beleuchtungsartikel / Bekleidung, Textilien / Fotogeräte, Fotowaren) mit jeweils 300 m² Verkaufsfläche zulässig. Insgesamt darf die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

Das Randsortiment muss in Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen und sich diesem in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich unterordnen. Dies gilt auch für untergeordneten Einzelhandel in Dienstleistungsbetrieben.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

2. Gewerbegebiete GE gemäß § 8 BauNVO

2.1 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind folgende allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten (siehe TF 2.3) im Rahmen von Gewerbebetrieben aller Art

(Rechtsgrundlagen : § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

2.2 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- 2. Vergnügungstätten

(Rechtsgrundlagen : § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 5 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind folgende im Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen veröffentlicht im Mindestabstand 80 m zum Mischgebiet (MI) Nr. 28 vom 12.10.2007, aufgeführte Betriebsarten der im Gewerbegebiet allgemein zulässigen und sonstigen baulichen Anlagen ausgeschlossen:

Abstandsklasse	Abstand in m	laufende Nummer der Betriebsart
I	1.500	1-500
II	1.000	5-22
III	700	23-36
IV	500	37-80
V	300	81-180
VI	200	181-199

Ausnahmsweise sind Betriebsarten der 100m – Abstandsklasse (VII, Nr. 200-221) zulässig.

(Rechtsgrundlagen : § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

2.3 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten der Potsdamer Liste nicht zulässig. Diese Sortimente sind:

- Nahrung- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekewaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
- Papier- und Schreibwaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Textilien
- Schuhe, Lederwaren, Orthopädielwaren
- Unterhaltungselektronik, elektrische Haushaltsgeräte (deinteilig),
- Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Musikinstrumente, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Beleuchtungsartikel
- Fotogeräte, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten.

(Rechtsgrundlagen : § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

2.4 Flächenbeschränkte Zulässigkeit von Randsortimenten in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3

In Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente nur zulässig, wenn deren Verkaufsfläche höchstens jeweils 300 m² beträgt. Damit sind verschiedene zentrenrelevante Sortimentgruppen, wie unter der vorhergehenden Festsetzung aufgeführt (z. Bsp. Beleuchtungsartikel / Bekleidung, Textilien / Fotogeräte, Fotowaren) mit jeweils 300 m² Verkaufsfläche zulässig. Insgesamt darf die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

Das Randsortiment muss in Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen und sich diesem in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich unterordnen. Dies gilt auch für untergeordneten Einzelhandel in Dienstleistungsbetrieben.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

2.5 Zulässigkeit untergeordneter Verkaufsstellen produzierender Gewerbe- und Handwerksbetriebe in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Die Verkaufsstellen müssen in unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert sein und dessen Bestandteile erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes – oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückeflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstückeflächen sind Stelplätze und Garagen unzulässig. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)

4. Flächen für Stelplätze

Ebenendige Stelplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stelplätze ist ein handortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 30 cm zu pflanzen.

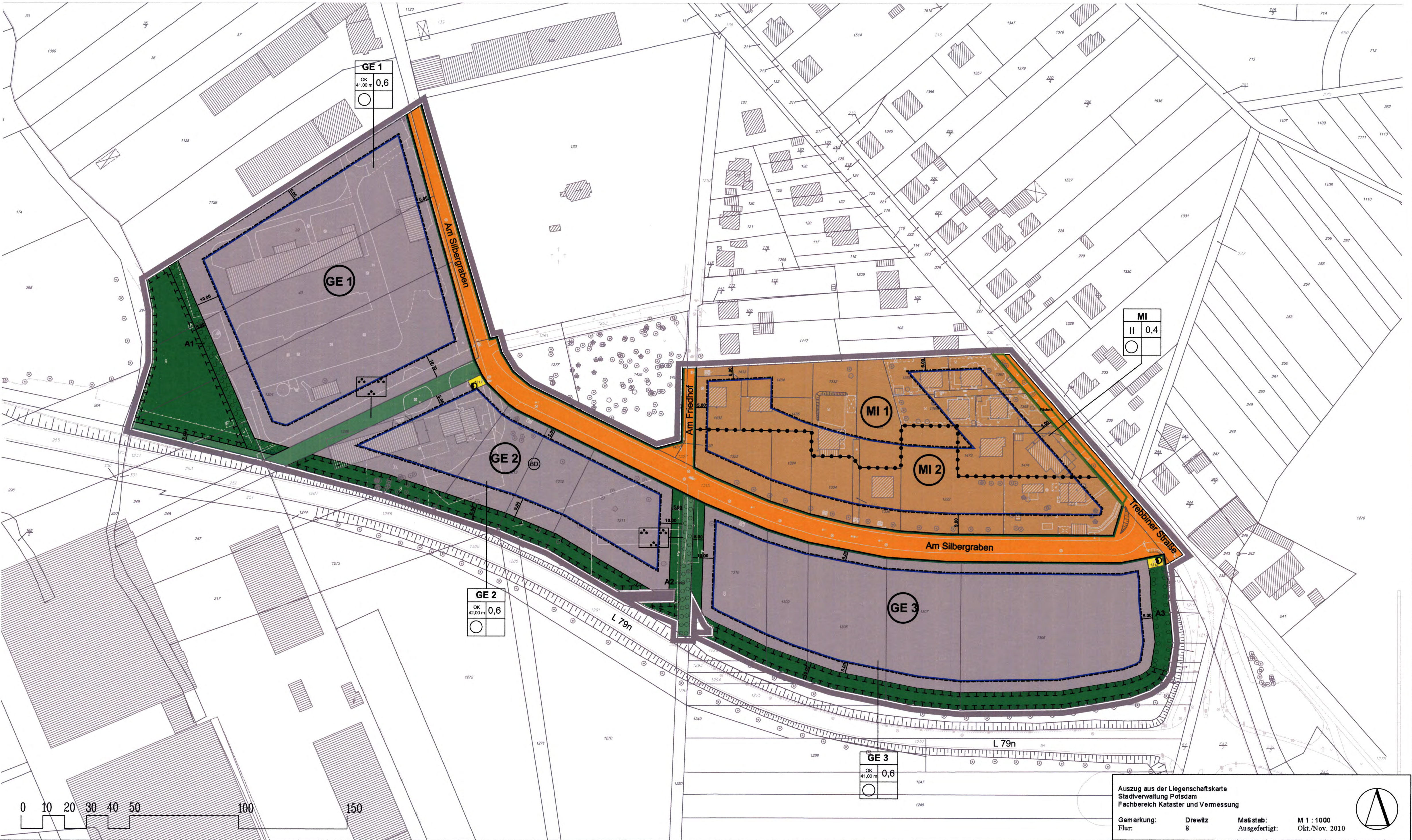
(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 In den Baugebieten und in den öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine Bepflanzung von Wegen, Stelplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Dränasphalt oder Plaster mit Fugenanteil) zulässig. Wasser- und luftdurchlässige Bepflanzung ist zulässig, wenn die Bepflanzung mit dem jeweiligen Gelände und dem Geländecharakter im Einklang steht. Die Bepflanzung muss die Verfestigung der Zufahrten zulässig.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Teil A



5.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mindestens 80 % der Flächen in Form von naturnahen Gras- und Staudensäumen zu erhalten bzw. anzulegen.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.3 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern A2 ist vollständig zu entzählen und entsprechend der textlichen Festsetzung 6.4 zu begrünen.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1 In den Teilen des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 1 und MI 2 ist je angefangene 100 m² zulässige Grundfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Der vorhandene Baumbestand ist darauf anzureichen. Die Verwendung von Arten aus der Pflanzliste A wird empfohlen.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.2 In den Gewerbegebieten ist je angefangene 150 m² zulässige Grundfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Der vorhandene Baumbestand ist darauf anzureichen. Die Verwendung von Arten aus der Pflanzliste A wird empfohlen.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.3 In den Gewerbegebieten sind Fassadenschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen auf mehr als 5 m Länge durch Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m in Fassadenschnitte ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.4 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern A1, A2 und A3 ist je 2 m² mindestens ein Strauch der Qualität B0/100 cm sowie je 50 m² ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Verwendung von Arten aus der Pflanzliste A wird empfohlen.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7. Zuordnungsfestsetzung

Die Entseelung und Begrünung der Fläche A2 gemäß textlicher Festsetzung 5.3 wird folgenden Baugrubensätzen der Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 vollständig zugeordnet: Gemarkung Drezitz, Flur 9, Flurstücke 1308, 1309, 1310, 1311, 1312 und 1313. Den Verteilungsschlüssel regelt die Satzung über die Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen gemäß § 135c BauGB der Landeshauptstadt Potsdam vom 1. März 1998.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzliste A	Bäume:	Stieleiche	Quercus robur
		Hainbuche	Carpinus betulus
		Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
		Bergulme	Ulmus glabra
		Feldulme	Ulmus minor
		Winter-Linde	Tilia cordata
		Hänge-Birke	Betula pendula
		Feldahorn	Acer campestre
		Vogel-Kirsche	Prunus avium
		Eberesche	Sorbus aucuparia
		Obstbäume	veredelte Hochstämme
		Schlehe	Prunus spinosa
		Weißdorn	Crataegus monogyna
		Gem. Schneeball	Viburnum opulus
		Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
		Kornelkirsche	Cornus mas
		Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
		Pfeifenhütchen	Euonymus europaeus
		Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
		Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
		Hunds-Rose	Rosa canina

8. Immissionsschutz

Im Mischgebiet MI sind bei Neu-, Um- und Ausbau sowie Sanierungsmaßnahmen, Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftung auszustatten, sofern diese Räume näher als 30 m an der Mittellinie der Trebbiner Straße oder näher als 30 m an der Mittellinie der Straße Am Silbergraben liegen und zugleich nicht über mindestens ein weiteres zu öffnendes Fenster, auf einer mindestens im rechten Winkel zur Straße stehenden Gebäudesseite, verfügen.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Mischgebiet MI sind bei Neu-, Um- und Ausbau sowie Sanierungsmaßnahmen, entlang der Trebbiner Straße in einem 3 m breiten Streifen ab der Baugrenze sowie im MI 2, auf der südlichen Baufeldgrenze ausgerichtete Außenbereiche von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Überdachungsräume in Beherbergungstätten und Unterhöhlungen mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von 40 dB auszubilden.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 haben die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Unterhöhlungen ein resultierendes Schalldämm-Maß von 40 dB zu gewährleisten, wenn die Fassade des Raumes auf der nördlichen Baugrenze steht bzw. zur Ortsumgehungstraße Drezitz 179a ausgerichtet ist.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9. Örtliche Bauvorschriften

Dächer sind mit einer Neigung von mindestens 20° und höchstens 50° auszubilden. Ausgenommen von dieser Regelung sind:

- zu mindestens fünfzig Prozent begrünzte oder solarenergetisch genutzte Dächer in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3
- bauliche Anlagen mit Flachdach, die nach § 6 Abs. 10 der Brandenburgischen Bauordnung unmittelbar an den Nachbargebäuden und ohne Abstandsflächen zu diesen zulässig sind

Satteldächer mit Krüppelwalm sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Hinweise ohne Normcharakter

Artenschutzhinweis

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauteile).

Nachrichtliche Hinweise

Bodenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Bodenkmale (BD).

2195 Potsdam-Drezitz, Fundplatz 5, Siedlung der Bronzezeit
2198 Potsdam-Drezitz, Fundplatz 11, Siedlung der Bronzezeit

Veränderungen und Maßnahmen an einem Bodenkmal durch Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers (BbgDSchG). Wer Bodenkmal entdeckt, muss diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzeigen.

Bodenkmalverdachtsfläche

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Bodenkmalverdachtsfläche (BDV). Veränderungen und Maßnahmen an einem Bodenkmal durch Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers (BbgDSchG). Wer Bodenkmal entdeckt, muss diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 6 BauGB)

Geschützte Allee

Die in der Fläche A befindlichen Straßenbäume sind Teil einer geschützten Allee gemäß § 31 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG).

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 6 BauGB)

Trinkwasserschutzzone

Der räumliche Geltungsbereich liegt vollständig in einem förmlich festgesetzten Wasserschutzbereich der Trinkwasserschutzzone I des Wasserkwerkes Bergholz-Rehrbrücke.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 6 BauGB)

Anbauverbotszone / Anbaubeschränkung (L79n)

Für Hochbauten und bauliche Anlagen neben Landesstraßen gilt gemäß §§ 22 und 24 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) die Einhaltung einer Anbauverbotszone von 20,00 m gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Die Errichtung, die erhebliche Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen jeder Art ist in einer Entfernung bis zu 40,00 m gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkung).

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 6 BauGB)

Altlastenflächen

Auf den Flurstücken 39, 40, 1304, 1288, 1317, 1313 (teilweise) der Flur 8 auf der Gemarkung Drezitz (GE1 und Teile GE 2) befindet sich ein Altstandort einer ehemaligen LPG Tankstelle und Lagerflächen.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 6 BauGB)

Kennzeichnung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.

Innerhalb des kampfmittelbelasteten Gebiets ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Bei der Planung von Bauvorhaben sind von den jeweiligen Bauherren / Bauausführenden Anträge zur Überprüfung einer konkreten Kampfmittelbelastung beim staatlichen Munitionsfreiheitsdienst zu stellen. Diese Anträge sind mindestens 3 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen einzureichen.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 5 BauGB)

1. KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Okt./Nov. 2010 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den 20.11.2012

Herstellender Planunterlage

2. AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 17.11.2012 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausfertigt.

Potsdam, den 27.11.12

Oberrürgermeister

3. 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 17.11.2012 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 128, ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 17.11.12

Oberrürgermeister



Landeshauptstadt
Potsdam

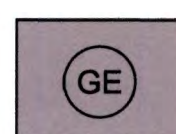
Bebauungsplan Nr. 128 "Trebbiner Straße / Am Silbergraben"

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 8 BauNVO)



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)



Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

z.B. II Zahl der oberirdischen Geschosse als Höchstmaß

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 20 BauNVO)

z.B. OK Höhe baulicher Anlagen in m über NN (Normalhöhennull) als Höchstmaß

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

z.B. G4 Grundflächenzahl (§17 und § 19 BauNVO)

3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)



Baugrenze



Verkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

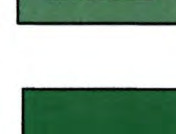
5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



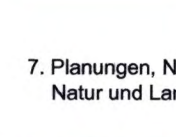
Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



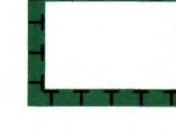
Grünflächen
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



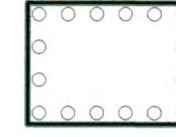
Private Grünfläche - Altbegrünung
(§ 9 Abs. 1a BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



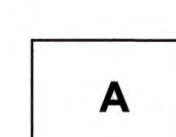
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



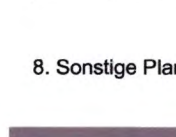
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Geschützte Allee
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 31 BbgNatSchG)



Ausgleichsfläche
(§ 9 Abs. 1a BauGB)



Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschied