

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf

- 1.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" und "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ist die Errichtung einer Schule und von sämtlichen, damit verbundenen Nutzungen und Einrichtungen, welche schulischen Zwecken dienen, zulässig.
- 1.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" und "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ist auch eine außerschulische Nutzung der Gebäude zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

Sondergebiet

- 1.3 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" dient der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsgebäuden. In dem Sondergebiet sind allgemein zulässig:
 - Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für Verwaltungen
- 1.4 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der dafür ausgewiesenen Stellplatzzone zulässig.
- 1.5 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- 2.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" und "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sowie im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" ist eine Befestigung von Straßen, Wegen, Zufahrten, offenen Stellplätzen und Schulhof- und Sportflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 2.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" und "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" sind mindestens 60 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Inanspruchnahme der Dachfläche durch schulische Nutzungen wie z.B. Sport,

Pausenflächen, Schulgarten etc. kann von dem festgesetzten Anteil zur Dachbegrünung in Ausnahmefällen abgewichen werden.

3. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" und "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" sind je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Nadelbaum (3 x verpflanzt) mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm und je angefangenen 50 m² Grundstücksfläche zwei Sträucher mit einer Mindestpflanzhöhe von 80 - 100 cm nachzuweisen. Vorhandene Bäume und Sträucher, die diesen Anforderungen entsprechen, können angerechnet werden. Bei Abgang sind diese nachzupflanzen.

3.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zusätzlich ebenerdige Stellplatzanlagen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Nadelbaum (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn es den Vorhabenträgern auf Grund der Inanspruchnahme von Flächen für die Baumpflanzungen nachweislich nicht möglich ist, die Mindestanzahl von Stellplätzen nach Potsdamer Stellplatzsatzung herzustellen.

Zulässig ist in diesem Fall auch, die erforderlichen Bäume, die sich aus der Anzahl der Stellplätze ergeben, alternativ zur Gliederungsfunktion der Stellplatzanlage gesammelt als Baumgruppe oder -reihe an geeigneter Stelle auf dem Grundstück anzupflanzen.

3.3 Auf der Fläche A sind die bestehenden Vegetationsstrukturen zu erhalten. Der Baum- und Strauchbestand ist bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer waldartigen Fläche entsteht. Je 50 m² Fläche sind mindestens ein Baum im Stammumfang 18/20 und 10 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm anzupflanzen. Es sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18. September 2013 (ABl./13, [Nr. 44], S.2812) enthaltenen Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten zu verwenden.

4. Immissionsschutz

4.1 Zum Schutz vor Lärm sind auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" und "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" auf der Fläche (a) (TF1) Nutzungen zulässig, deren Geräusche das Emissionskontingente LEK_i nach DIN 45691 in Höhe von LEK_i = 40 dB(A) Tags bzw. LEK_i = 35 dB(A) Nachts nicht überschreiten.

Auf der Fläche (b) (TF2) sind Nutzungen zulässig, deren Geräusche das Emissionskontingente LEK_i nach DIN 45691 in Höhe von LEK_i = 65 dB(A)Tags bzw. LEK_i = 50 dB(A)Nachts nicht überschreiten.

4.2 Zum Schutz vor Lärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" und

"Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sowie dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit

L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Unterrichtsräume und Ähnliches

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Für die Fassadenoberflächen sowie Fenster- und Türrahmen der Gebäude sind folgende Farben aus dem Farbspektrum NCS NATURAL COLOR SYSTEM index, Scandinavian Colour Institute AB, Stockholm Sweden 2004, zulässig:

- S 0505-Y20R, S 1005-Y20R, S 2005-Y20R, S 3005-Y20R, S 4005-Y20R, S 5005-Y20R, S 6005-Y20R, S 7005-Y20R, S 8005-Y20R
- S 0505-Y50R, S 1005-Y50R, S 2005-Y50R, S 3005-Y50R, S 4005-Y50R, S 5005-Y50R, S 6005-Y50R, S 7005-Y50R, S 8005-Y50R
- S 0505-G80Y, S 1005-G80Y, S 2005-G80Y, S 3005-G80Y, S 4005-G80Y, S 5005-G80Y, S 6005-G80Y, S 7005-G80Y, S 8005-G80Y
- S 3010-G80Y, S 3010-G90Y, 3010-Y, S 3010-Y10R, S 3010-Y20R, S 3010-Y30R, S 3010-Y40R, S 3010-Y50R, S 3010-Y60R
- S 3020-G80Y, S 3020-G90Y, S 3020-Y, S 3020-Y10R, S 3020-Y20R, S 3020-Y30R, S 3020-Y40R, S 3020-Y50R, S 3020-Y60R, S 3020-Y70R
- S 5020-G90Y, S 5020-Y, S 5020-Y10R, S 5020-Y20R, S 5020-Y30R, S 5020-Y40R, S 5020-Y50R, S 5020-Y60R, S 5020-Y70R
- S 4010-G90Y, S 5010-G90Y, S 4010-Y10R, S 5010-Y10R, S 4010-Y30R, S 5010-Y30R, S 4010-Y50R, S 5010-Y50R, S 4010-Y70R, S 5010-Y70R
- S 6010-G90Y, S 7010-G90Y, S 6010-Y10R, S 7010-Y10R, S 6010-Y30R, S 7010-Y30R, S 6010-Y50R, S 7010-Y50R, S 6010-Y70R, S 7010-Y70R
- S 6020-G90Y, S 6020-Y, S 6020-Y10R, S 6020-Y20R, S 6020-Y30R, S 6020-Y40R, S 6020-Y50R, S 6020-Y60R, S 6020-Y70R
- S 6030-G90Y, S 6030-Y, S 6030-Y10R, S 6030-Y20R, S 6030-Y30R, S 6030-Y40R, S 6030-Y50R, S 6030-Y60R, S 6030-Y70R.

Die polychromen Hauptfarbtöne sind in Helligkeitswerten von 10 % - 30 % auszuführen. Während für die Fassadenoberflächen die dunklen, gedeckten Farben zu verwenden sind, sind für Fenster- und Türrahmen auch die helleren Farben zulässig.

- 5.2 Für Dachflächen bzw. deren Aufbauten und Eindeckungen sind ausschließlich Farben, die sich im grauen und anthrazitfarbenen Farbspektrum befinden, zulässig. Weiß bzw. helle Farben sind unzulässig.
- 5.3 Für Dachflächen bzw. deren Eindeckungen ist die Verwendung von Zink unzulässig. Zulässig sind farbig beschichtete Metalle, dessen Farbton dunkler als die jeweilige Fassadenfläche ist.
- 5.4 Dachaufbauten sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn ihre Höhe die festgesetzten maximalen Oberkanten nicht überschreitet. Sie sind zudem nur mit einer Einhausung oder mit einer Verkleidung zulässig.
- 5.5 Für Gebäude, die mit einem Flachdach errichtet werden, gilt als maximale Oberkante die Attika des Gebäudes.
- 5.6 Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn ihre Höhe die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bzw. die maximale Oberkante der Attika der Gebäude nicht überschreitet. Die Oberflächen von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind matt und möglichst reflexionsarm auszubilden.