

Planzeichenerklärung
entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 47 (Entwurf)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze
- GE Gewerbegebiet
- SO Sondergebiet für Handels- und Dienstleistungsbetriebe
- 0,8 max. zulässige Grundflächenzahl
- 1,8 max. zulässige Geschossflächenzahl
- OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze; Oberkante (OK) über DHHN
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Bsp. 2 Geschosse)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- St Fläche für Stellplätze
- mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung von Sträuchern
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung naturnahe Parkanlagen
- Regenwasserbecken
- ND Naturdenkmal

Die Aufstellung innerhalb der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung, Baumstandorte für Pflanzungen sind symbolisch dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 47
"Geschäfts- und Dienstleistungszentrum Großbeerenstraße"
Potsdam Babelsberg

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

1.1.1 Geschäfts- und Dienstleistungszentrum (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Ziff. 1 BauNVO)

Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe sowie begleitende Einzelhandelsbetriebe, Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Service-, Beherbergungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Einrichtungen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungstätten nur im zweiten Obergeschoss, Kinos, Amüsierbetriebe mit sexuellen Darbietungen, Sexshops u.ä. Einrichtungen sind ausgeschlossen.
- Großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zulässig. Der Umfang der zulässigen Verkaufsflächen wird im Plangebiet wie folgt begrenzt:
7.300 m² Verkaufsfläche für Bau- und Gartenmarkt
700 m² Verkaufsfläche für SB-Markt
1.000 m² Verkaufsfläche für kleinflächigen Einzelhandel
9.000 m² Gesamtverkaufsfläche

1.1.2 Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen unzulässig, die in Abstandsleitlinie des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06. Juni 1995 in den Abstandsclassen I - V erwähnt sind. Betriebe und Anlagen der Klasse VI sind ausnahmsweise zulässig, Betriebe der Klasse VII sind zulässig.

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; LVm. § 23 BauNVO)

Die festgesetzte Baugrenze parallel zur Großbeerenstraße darf zwischen den Punkten a und b, mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 7,5 m Breite um bis zu 1,5 m überschritten werden, sofern diese maximal 20% der jeweiligen Länge der Außenwand nicht überschreiten.
Ferner wird festgesetzt, dass entlang dieser Baugrenze die Stühung von Gebäuden nur parallel zur Baugrenze zulässig ist.

Die im Gewerbegebiet zwischen den Punkten e) und f) liegende Baulinie bezieht sich auf festlich dieser Linie zu errichtende Baukörper. Ein Zwang, an dieser Linie auch von der westlichen Seite her zu bauen, besteht nicht. Wenn Gebäude westlich der Baulinie, jedoch nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, so sind die Abstandsflächen gegenüber der Grundstücksgrenze bzw. vorhandenen Baukörper an der Grundstücksgrenze einzuhalten.

1.3 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zulässig sind ebenerdige, offene Stellplätze und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche auch überdachte Stellplätze in und an Gebäuden.

1.4 Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend den Einzelzeichnungen im Plan werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Gehrechte beschränken sich auf den in diesem Bereich zu errichtenden Fuß- und Radweg.
In dem für Leitungsrechte ausgewiesenen Bereich ist das Verlegen von öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen nur in einem 1 m breiten Streifen parallel zur Baugrenze zulässig.

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

Materiallagerstellen und Flächen zum Aufstellen von Bauwagen etc. sind auf wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
Während der Bauarbeiten sind zu erhaltende Vegetationsbestände durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 sowie RAS LG 4 zu sichern. Darüber hinaus sind Bäume, die mit einer Krone in den Arbeitsbereich hineinragen, durch Kronenschutznetze zu schützen.
Außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und luftdurchlässiger wesentlich mindere Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugengerguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig. Im Bereich der ebenerdigen Stellplätze ist vorrangig Rasenpflaster zu verwenden. Notwendige Zufahrten für Feuerwehr- Rettungsfahrzeuge sowie für Warenlieferung per LKW sind von der Festsetzung ausgenommen, wenn die erforderliche Tragfähigkeit ansonsten nicht gewährleistet ist. Das auf den ebenerdigen Stellplätzen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist in einem Mulden-Rigolen-System auf dem Grundstück zu versickern. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
Das anfallende Niederschlagswasser der auf dem Dach befindlichen Stellplätze (Parkdeck), ist entsprechend den technischen und wasserrechtlichen Möglichkeiten in ein Verdunstungs- und Versickerungsbecken abzuführen. Das Becken ist in der "Naturnahen Parkanlage" (Flurstücke 191-198) unterzubringen.

1.6 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

1.6.1 Dachbegrünung
Die Dachflächen sind zu mindestens 20% der gesamten Gebäudedachflächen mit Dachbegrünung auszustatten. Es ist eine extensive Dachbegrünung mit geringem Pflegeaufwand vorzusehen. Dies gilt nicht für Glasdächer, technische Einrichtungen sowie Beleuchtungsflächen.

1.6.2 Fassadenbegrünung
Die nicht transparenten Fassadenflächen, die an der östlichen Baugrenze - zwischen den Punkten c und d - zulässigen Gebäude, sind mit einer Fassadenbegrünung auszustatten. Es sind selbstklimmende oder schlingende Pflanzen zu verwenden. Es ist je angefangene 2 m eine Pflanze vorzusehen.

1.6.3 Naturnahe Parkanlage
Die festgesetzte naturnahe Parkfläche ist durch Gehölzpfanzungen der Pflanzliste 2 und die Ansaat von Gräsern und sonstigen Kräutern zu begrünen, naturnah zu entwickeln und zu pflegen (Zweckbestimmung "naturnahe Parkanlage"). Die Erhaltung vorgesehener Bäume und Flächen (Teilfläche A und B) sind in die Konzeption zu integrieren. Es ist ein durchgehender Fuß- und Radweg aus wassergebundenen Materialien vorzusehen, welcher behindertengerecht anzulegen ist.

1.6.4 Heckenartiger Gehölzstreifen (G)
Die im Plan mit G gekennzeichneten Flächen sind mit Arten der beigefügten Pflanzliste 2 derart zu bepflanzen, dass der Eindruck eines heckenartigen Gehölzstreifens entsteht. Bezüglich der Pflanzenqualität gelten folgende Mindestanforderungen: Anpflanzen von Bäumen I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20, Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Heister 150/75 cm hoch und zweimal vertriebene Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100, 100/150 cm hoch; Pflanzdichte und -mischung: je 100 m² 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher.

1.6.5 Ebenerdige Stellplätze
Die ebenerdigen Stellplatzanlagen sind durch Bäume und Sträucher zu begrünen sowie durch Pflanzstein zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum der beigefügten Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18/18 cm in Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m² herzustellen.

1.6.6 Baum- und sonstige Pflanzungen im Plangebiet

-Erschließungsstraße-
An der Erschließungsstraße sind - mit Ausnahme der mit H bezeichneten Fläche östlich der Erschließungsstraße, die mit Sträuchern zu bepflanzen ist - beidseitig Baumpflanzungen mit Arten der Pflanzliste 1 vorzunehmen. Die zu pflanzenden Bäume sollen einen Stammumfang von 10/10 cm haben. Für die Baumscheiben bzw. Pflanzfläche ist eine Mindestgröße von 9 m² und eine Mindestbreite von 2 m einzustellen. Die eingezzeichneten Baumstandorte können um bis zu 5 m in der Reihe verschoben werden.

-Großbeerenstraße-
Entlang der Großbeerenstraße ist eine Baumreihe aus Linden zu pflanzen. Der Mindeststammumfang soll 18/20 cm betragen.
Die mit Planelinien festgesetzten Baumstandorte können, wenn dies aus bau- oder verkehrstechnischer Sicht erforderlich wird, verschoben werden. Dabei muss sichergestellt sein, dass das Ziel einer Lindenallee entlang der Großbeerenstraße erreicht werden kann.

-nichtüberbaute Flächen-
Die entsprechenden der GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbar Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es sind überwiegend heimische bzw. standortgerechte Pflanzensorten zu verwenden.

1.7 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

1.7.1 Flächen in der als "naturnahe Parkanlage" festgesetzten öffentlichen Grünfläche

-Teilfläche A-
Auf der im Plan mit A gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Frischwiese zu erhalten und zu pflegen. Sie ist mit einer zweimaligen Mahd pro Jahr zu pflegen und zu entwickeln (1. Mahd Mitte bis Ende Juni, 2. Mahd Mitte bis Ende September). Das Schnittgut ist abzutransportieren.

-Teilfläche B-
Auf der im Plan mit B gekennzeichneten Fläche sind die ruderalen Hochstaudenfluren zu erhalten. Die Fläche ist mit einer einmaligen Mahd (alle 2 bis 4 Jahre im Herbst) zu pflegen und zu entwickeln. Das Schnittgut ist abzutransportieren.

1.7.2 Einzelbäume und Baumgruppen
Die im Plan als "Anpflanzung" oder zur "Erhaltung" dargestellten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
Die Aufstellung innerhalb der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung, Baumstandorte für Pflanzungen sind symbolisch dargestellt.

Verfahrensvermerk

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01. März 1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20. April 1995 im Amtsblatt Jahrgang 95, Nr. 04 der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den 5.09.05 
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Betroffenbeteiligung

Im Oktober 1996 hat eine Betroffenbeteiligung mit Darlegung der Planungsziele und -zwecke stattgefunden.

Potsdam, den 23.7.03 
Bereichsleiterin des Bereichs Stadterneuerung

Beschluss zur 1. Öffentlichen Auslegung und Änderung des Geltungsbereichs

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05. März 1997 die öffentliche Auslegung und die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beschlossen.

Die Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am 20. März 1997 im Amtsblatt Jahrgang 97, Nr. 03 der Landeshauptstadt Potsdam.

Potsdam, den 5.09.05 
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

1. öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 15. November 1996 hat in der Zeit vom 1. April 1997 bis zum 2. Mai 1997 stattgefunden.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte durch Veröffentlichung am 20. März 1997 im Amtsblatt Jahrgang 97, Nr. 03 der Landeshauptstadt Potsdam.

Potsdam, den 23.7.03 
Bereichsleiterin des Bereichs Stadterneuerung

Beschluss zur 2. Öffentlichen Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15. September 1999 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Die Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am 30. September 1999 im Amtsblatt Jahrgang 99, Nr. 08 der Landeshauptstadt Potsdam.

Potsdam, den 5.09.05 
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

2. öffentliche Auslegung

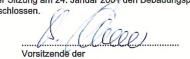
Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 3. März 1999 hat in der Zeit vom 22. Oktober 1999 bis zum 9. November 1999 stattgefunden.

Die Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte durch Veröffentlichung am 30. September 1999 im Amtsblatt Jahrgang 99, Nr. 08 der Landeshauptstadt Potsdam.

Potsdam, den 23.7.03 
Bereichsleiterin des Bereichs Stadterneuerung

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24. Januar 2001 den Bebauungsplan Nr. 47 in der Fassung 08/2000 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Potsdam, den 18.9.05 
Vorsteherin der Stadtverordnetenversammlung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am 31.05.2006 im Amtsblatt Jahrgang 10/05 der Landeshauptstadt Potsdam.

Potsdam, den 18.8.03 
Oberbürgermeister

Anzeigeverfahren

Das Anzeigeverfahren wurde durchgeführt. Mit Bescheid vom wurde die Anzeige von der höheren Verwaltungsbehörde beschlossen.

Potsdam, den 
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am 31.05.2006 im Amtsblatt Jahrgang 10/05 der Landeshauptstadt Potsdam.

Potsdam, den 4.7.06 
Oberbürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschrift geltend gemacht worden.

Potsdam, den 
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Bereich Stadterneuerung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie ist innerhalb der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den 24.07.2003 
Fachbereich Kataster und Vermessung
Fachbereichsleiter

Dieser Plan wurde am ausfertigt. 
Potsdam, den 15.06 
Oberbürgermeister