

Textliche Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Handel" dient vorwiegend dem Einzelhandel. Zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten der Potsdamer Sortimentsliste,
 - Praxis- und Büroläden
 - Gastronomie

Zur Sicherung der Nahversorgung darf der Anteil der folgenden zentrenrelevanten Sortimente der Potsdamer Liste 55 % der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche nicht unterschreiten:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekenwaren, Sanitätswaren
- Papier- und Schreibwaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen

Der Anteil der übrigen zentrenrelevanten Sortimente der Potsdamer Liste darf 45 % der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten:

- Spielwaren, Bastelartikel
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
- Bekleidung, Textilien
- Schuhe, Lederwaren, Orthopädiewaren
- Unterhaltungselektronik, elektrische Haushaltsgeräte (kleinteilig), Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Musikinstrumente, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Beleuchtungsartikel
- Fotogeräte, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren

- 1.2 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Handel beträgt die zulässige Verkaufsfläche höchstens das 0,8-fache der zulässigen Grundfläche.
- 1.3 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Handel darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Flächen für Stellplätze höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden:
- 1.4 Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch untergeordnete technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Energiegewinnung ist zulässig.

2. **Flächen für Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 2.1 Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze in Zuordnung zur Peter-Huchel-Straße in einer Tiefe von 25,0 m ab Straßenbegrenzungslinie / Geltungsbereichsgrenze unzulässig.

3. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 3.1 Im Ein- und Ausfahrtsbereich A ist eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 5,1 m zulässig.
Im Ein- und Ausfahrtsbereich B ist eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 9,0 m zulässig.

4. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 4.1 In der Pflanzfläche P1 ist je 5 m² Fläche ein Strauch der Qualität 60/100 der Pflanzliste 3 sowie je 100 m² Fläche ein Laubbaum (StU 14/16) der Pflanzliste 2 anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.2 In den Pflanzflächen P2 sind je laufendem Meter Pflanzfläche 4 Sträucher der Qualität 60/100 der Pflanzliste 3 anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.3 Stellplatzanlagen mit mehr als 4 zusammenhängenden Stellplätzen sind durch einen Laubbaum (StU 20/25) je 4 Stellplätze gemäß Pflanzliste 1 zu gliedern.
- 4.4 In der Pflanzfläche P1 ist eine öffentliche Durchwegung mit einer Breite von 3,0 m von der Planstraße D zur überbaubaren Fläche allgemein zulässig, um eine fußläufige Erschließung des Einzelhandelsstandortes von Norden zu ermöglichen.

5. **Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Entlang der Baugrenze zwischen den Punkten C-D-E-F müssen an den der Baugrenze zugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß (R_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) von mindestens 35 dB aufweisen.

Hinweise

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Entwicklungsbereiches "Bornstedter Feld". Die Entwicklungssatzung gem. § 6 BauGB-MaßnahmeG wurde im Amtsblatt Nr. 6 der Landeshauptstadt Potsdam am 22.02.1993 bekannt gemacht.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam, Teilbereich "Nördliche Vorstädte und Bornstedt". Die Satzung wurde bekannt gemacht im Amtsblatt 9/2006 der Landeshauptstadt Potsdam.
- Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 55 "Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße", 1. Änderung "Teilbereich Nahversorgungs-zentrum Erich-Arendt-Straße" liegt in der Trinkwasserschutz-zone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz (GVBl. II S. 501)
- 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 Bauzeiten).
Zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestandes der Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie teilweise der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) von europäischen Vogelarten sind bauvorbereitende Maßnahmen und Maßnahmen, die der Umsetzung des Bebauungsplanes dienen sollen, nur im Zeitraum vom 01.08. bis 31.03. eines Jahres durchzuführen.

Verfahrensvermerke

- Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 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.

(Ort), den

.....
Hersteller der Planunterlage

- Ausfertigung
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 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 ist hiermit ausgefertigt.

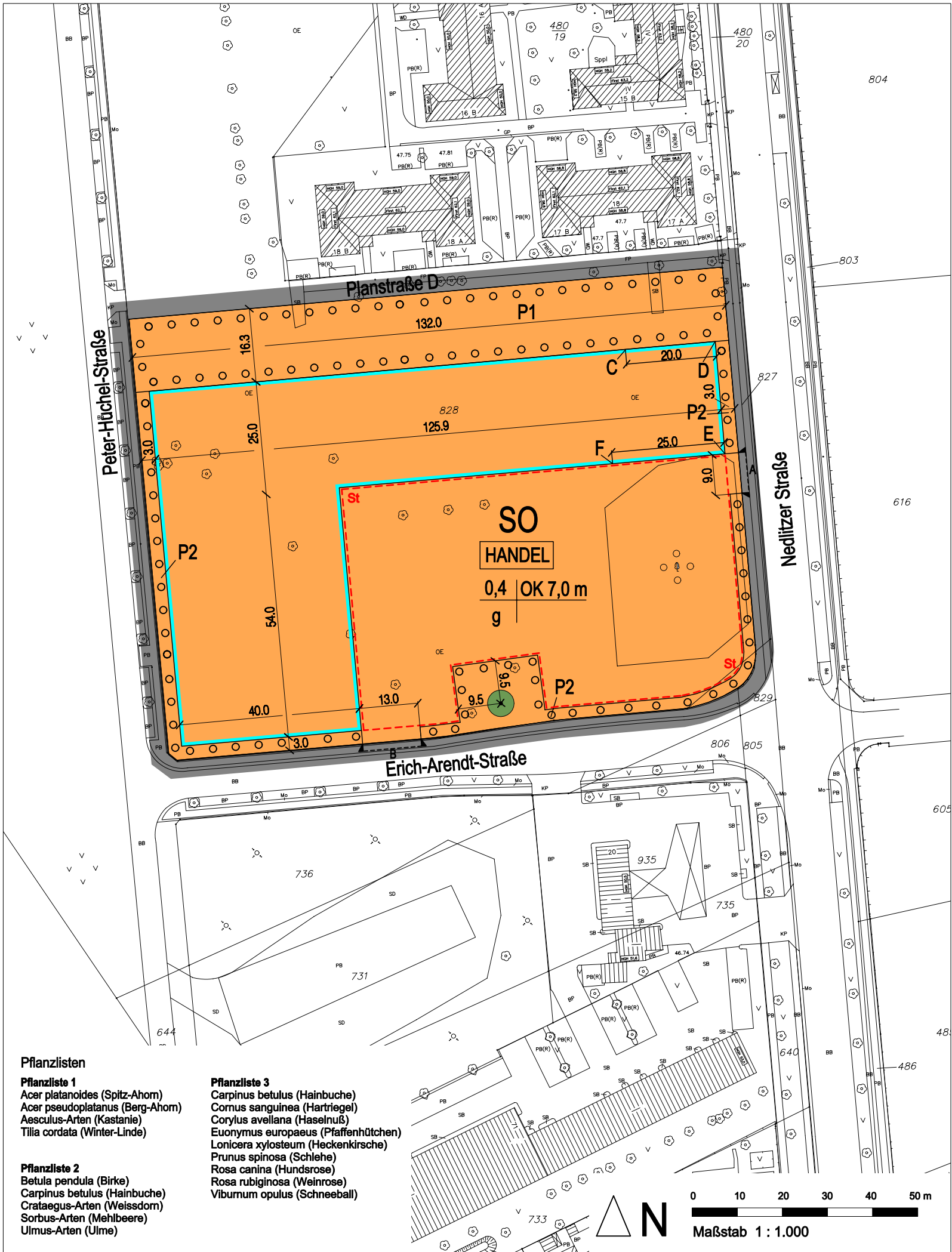
Potsdam, den

.....
Oberbürgermeister

- 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 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. .../..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den

.....
Oberbürgermeister



Pflanzlisten

Pflanzliste 1
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Aesculus-Arten (Kastanie)
Tilia cordata (Winter-Linde)

Pflanzliste 2
Betula pendula (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus-Arten (Weissdorn)
Sorbus-Arten (Mehlbeere)
Ulmus-Arten (Ulme)

Pflanzliste 3
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Viburnum opulus (Schneeball)

Bebauungsplan Nr. 55
"Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße",
1. Änderung "Teilbereich Nahversorgungs-
zentrum Erich-Arendt-Straße"

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet (SO)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0.4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

OK Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über Gelände
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

g Geschlossene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Flächen für Stellplätze und Garagen

St Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrtsbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Zu erhaltende Bäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

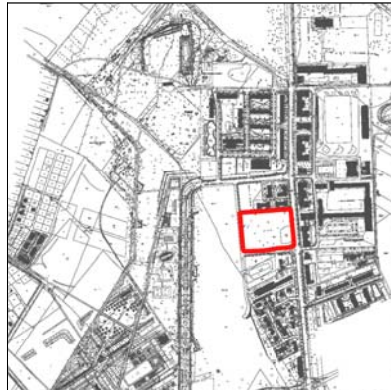
**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 55
"Angermannsiedlung/Nedlitzer Straße"
1. Änderung "Teilbereich Nahversorgungs-
zentrum Erich-Arendt-Straße"

Stand: März 2012



Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
und Stadterneuerung
Bereich Stadterneuerung
14461 Potsdam
www.potsdam.de