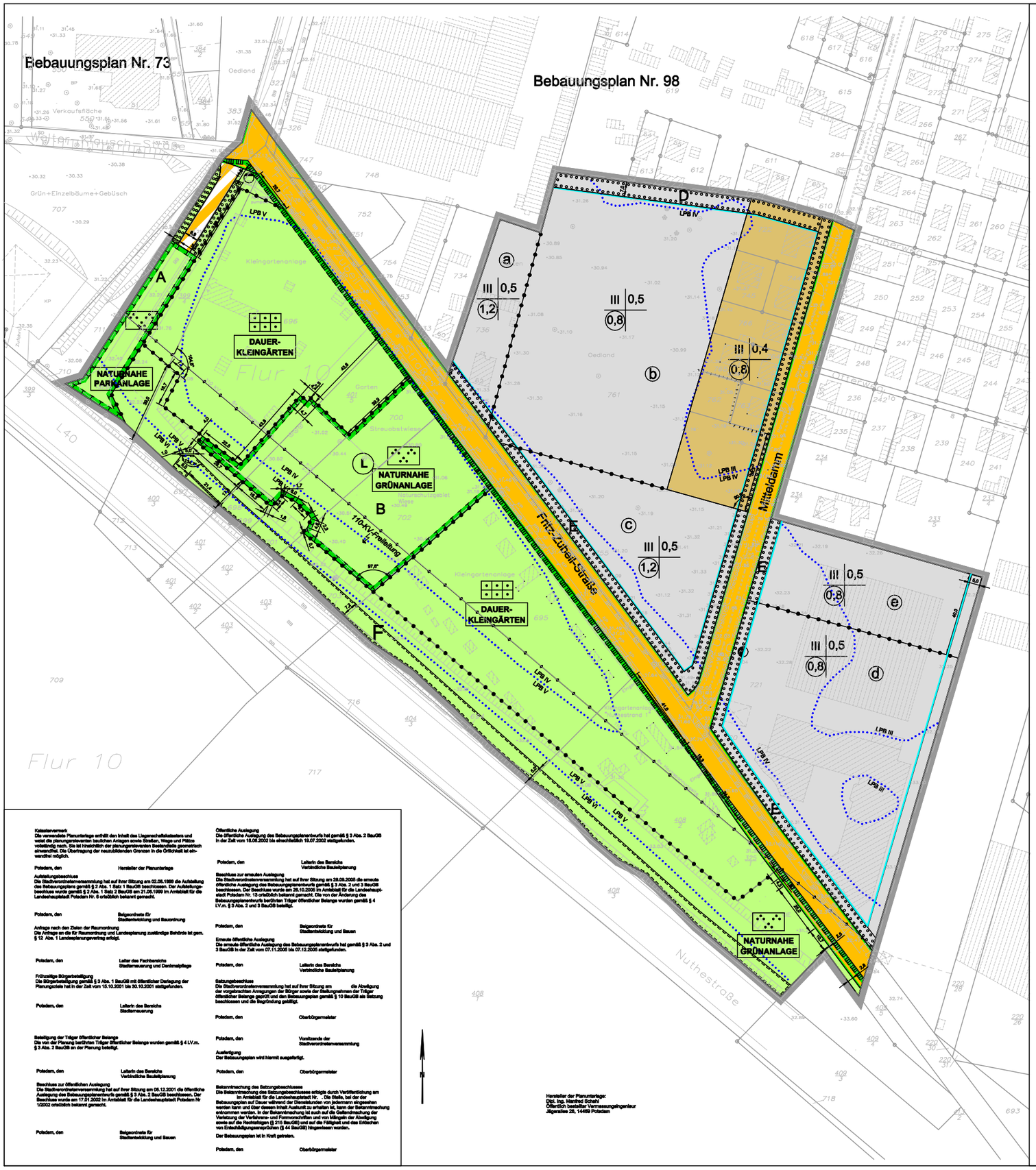

Katasternachweis
Die verwendete Planunterlage entspricht den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandsdaten geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den — Hersteller der Planunterlage

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 02.06.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 21.06.1999 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 6 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den — Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauordnung

Anfrage nach den Zielen der Raumordnung
Die Anfrage an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag erfolgt.

Potsdam, den — Leiter des Fachbereichs Stadterneuerung und Denkmalpflege

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele hat in der Zeit vom 16.10.2001 bis 30.10.2001 stattgefunden.

Potsdam, den — Leiterin des Bereichs Stadterneuerung

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Potsdam, den — Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung

Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 06.12.2001 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 17.01.2002 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr 1/2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den — Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2002 bis einschließlich 19.07.2002 stattgefunden.

Potsdam, den — Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung

Beschluss zur erneuten Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 28.09.2005 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 26.10.2005 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 13 ortsüblich bekannt gemacht. Die von der Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beteiligt.

Potsdam, den — Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Erneute öffentliche Auslegung
Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs hat gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 07.11.2005 bis 07.12.2005 stattgefunden.

Potsdam, den — Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ... die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Potsdam, den — Oberbürgermeister

Potsdam, den — Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den — Oberbürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am ... im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Nr. ... Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, kann der Bekanntmachung entnommen werden. In der Bekanntmachung ist auch auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist in Kraft getreten.

Potsdam, den — Oberbürgermeister

Hersteller der Planunterlage:
Dipl. Ing. Manfred Schahl
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Jägerallee 26, 14469 Potsdam

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im gesamten Mischgebiet sind folgende, nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen nicht zulässig: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten.

1.2 Im gesamten Gewerbegebiet können folgende, nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Anlagen nicht zugelassen werden: Lagerplätze, Technische Anlagen im Freien, nach 4. BImSchV, Spalte 1 genehmigungspflichtige Anlagen

1.3 Im Gewerbegebiet auf der Fläche b sind folgende im GE allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig: Eigenständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke. Folgende nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungen können auf der gesamten Fläche nicht zugelassen werden: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

1.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO unzulässig.

2. Maß der Nutzung

2.1 Im gesamten Geltungsbereich dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 46,0 m ü DHHN nicht überschreiten. Eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie Schornsteine und Lüftungsanlagen ist ausnahmsweise zulässig.

2.2 Im Mischgebiet darf die Traufkante nicht höher liegen als 39,0 m üDHHN.

3. Stellplätze, Verkehrsflächen

3.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Tiefgaragen nicht zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

4.1 Die Fläche 'e' ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

5. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit Nr. 25

Befestigung von Flächen

5.1 Im Geltungsbereich sind für die befestigten Anteile öffentlicher Grünflächen nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.) zulässig. Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergusse, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

5.2 Im Geltungsbereich sind je Baugrundstück in Gewerbe- und Mischgebieten (GE, MI) die Beläge von PKW-Stellplatzanlagen auf mindestens 50% der Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Ausführungen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentliche mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergusse, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

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

5.3 Der im Plan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Naturnahe Parkanlage' gekennzeichnete Standort (Sammelausgleichsfläche A') ist so anzulegen, dass der Eindruck einer Wiese mit Gehölzinseln entsteht. Dabei sind die Bepflanzungen (v.a. heimischer, standortgerechter Altbaumbestand) zu erhalten, zu pflegen und extensiv zu entwickeln. Auf mindestens 30% der Fläche der naturnahen Parkanlage ist im zentralen Bereich eine Senke anzulegen und als artenreiche Feuchtwiese zu entwickeln. In Ergänzung des straßenbegleitenden Gehölzgürtels an der Nuthestraße sind im Randbereich der Nuthestraße naturnahe Gehölzpflanzungen vorzunehmen.

Für die Pflanzauswahl gelten die in der Pflanzliste 2 gemachten Vorschläge.

5.4 Auf dem im Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Bereich (Sammelausgleichsfläche 'B') ist der Biotopkomplex "Pferdewiese" aus armen und reichen Feuchtwiesen, Weidegrasflächen nasser Standorte und genutzten Streuobstwiesen zu erhalten sowie vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Pflanzbindung und Pflanzpflichten gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB in Verbindung mit Nr. 20

Anpflanzung von Straßenbäumen (ohne Standortbindung)

5.5 An der Fritz-Zubeil-Straße sind beidseitig Baumpflanzungen mit Eschen (Fraxinus excelsior) oder einer großkronigen Baumart gemäß Pflanzliste 1 vorzunehmen. Auf 100 lfd. Meter sind beidseitig mindestens 6 Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.
Bei allen Anpflanzungen von Straßenbäumen ist für die Baumscheiben bzw. Pflanzbeete eine Mindestgröße von 6 m² und eine Mindestbreite von 2,00 m einzuhalten.

Mindestbepflanzung der Baugrundstücke

5.6 Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Auf mindestens 50% der Fläche sind heimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind zu erhalten.
Auf Gewerbe- und Mischgebieten (GE, MI) sind zu einem Flächenanteil von mindestens 10% der Gesamtfläche die Vegetationsfläche in Form von extensivem Mähwiesen dauerhaft anzulegen und zu unterhalten. Auf mindestens 10 % der Gesamtfläche von GE- und MI-Gebieten sind Gehölze gemäß beigefügter Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht.
- Anpflanzen von Bäumen II.Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18 cm, Heistern ab 150/175 cm hoch und Sträuchern je nach Art der Sortierung mindestens 60/60 cm hoch;

- Pflanzdichte und -mischung: Aufbau einer mindestens 2-zeiligen Hecke mit je 100 m² 1 Baum II.Ordnung, 5 Heistern und mit 3 Stück Sträuchern pro lfd. Meter Heckenzeile.

Flächen mit Pflanzbindung können hieraufangerechnet werden.

5.7 In den Gewerbegebieten (GE) mit einer GRZ von 0,6 sind je 600 m² Baugrundstücksfläche, in den Mischgebieten (MI) mit einer GRZ von 0,4 sind je 400 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm oder zwei hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von 10/12 cm zu pflanzen oder zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf den Grundstück vorhandenen und nach der Baumaßnahme erhaltenen Bäume anzurechnen. Darüber hinaus können die laut textlicher Festsetzung 5.11 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Mindestbepflanzung von Stellplätzen

5.8 Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Bäume zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der beigefügten Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume sind Vegetationsflächen / Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m² herzustellen.

Besondere Pflanzfestsetzungen

Flächen zum Anpflanzen

5.9 Die im Plan unter 'C' gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung sind mit einer freiwachsenden Hecke einheimischer standortgerechter Gehölze gemäß Pflanzliste 2 dicht und dauerhaft einzugrünen.

5.10 Die im Plan unter 'D' gekennzeichnete Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung ist mit Arten der beigefügten Pflanzliste 2 derart zu bepflanzen, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht.

- Anpflanzen von Bäumen II.Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18 cm, Heistern ab 150/175 cm hoch und Sträuchern je nach Art der Sortierung mindestens 60/60 cm hoch;

- Pflanzdichte und -mischung: Aufbau einer mindestens 3-zeiligen Hecke mit je 100 m² 1 Baum II.Ordnung, 5 Heistern und mit 3 Stück Sträuchern pro lfd. Meter Heckenzeile.

Flächen mit Pflanzbindung können hieraufangerechnet werden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen und nach der Baumaßnahme erhaltenen Bäume anzurechnen.

5.11 Die im Plan unter 'E' gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung sind mit Arten der beigefügten Pflanzliste 2 derart zu bepflanzen, dass der Eindruck eines städtischen Vorgartens entsteht.

- Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 cm und Sträuchern je nach Art der Sortierung mindestens 40/60 cm hoch;

- Pflanzdichte und -mischung: je 100 m² 3 Bäume II.Ordnung und mindestens 20 Sträucher.

Die Pflanzbindung gilt nicht für Grundstückszufahrten und Wege. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf dem Grundstück vorhandenen und nach der Baumaßnahme erhaltenen Bäume anzurechnen.

6. Immissionsschutz

6.1 Zum Schutz vor Außenlärm müssen bei schutzbedürftigen Räumen bewertete Luftschalldämmmaße nach DIN 4109, Ausgabe 1989, entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche erfüllt werden.

6.2 Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen, die in der Abstandserlasliste des Landes Brandenburg vom 06.06.1995 in den Abstandserlassen I bis VI genannt sind, nicht zulässig. Darüber hinaus sind im Gewerbegebiet Teilflächen a sowie im Mischgebiet Betriebe und Anlagen der entsprechenden Abstandserlasse VII nicht zulässig. Gemäß § 31.1. BauGB können abweichend davon im Gewerbegebiet Teilflächen a, b und c Betriebsarten der Abstandserlasse VI zugelassen werden, wenn im Einzelfall die Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernissen den Immissionsschutzrelevanten Schutzbestimmungen genügen oder wenn sich die Einstufung in der Abstandserlasliste ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt

6.3 Im Gewerbegebiet Teilfläche b und c sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von dieser Fläche ausgehende Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistung 58 dB(A) tags und 43 d(A) nachts nicht überschreitet. Für die Teilfläche a werden die entsprechenden Werte auf 60 bzw. 62 dB(A), für Teilfläche d auf 58 bzw. 45 dB(A) und für die Teilfläche e auf 55 bzw. 43 dB(A) begrenzt.

Die zulässigen Beiträge der einzelnen Betreiber zur Schallleistung entsprechen dem Flächenanteil an der Gesamtfläche der jeweiligen Baugebiete abzüglich der Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist die DIN ISO 9613 -2 ohne Ausbreitungshindernisse. Die Emissionsorthöhe ist 4,0 m.

6.4 Ausnahmsweise zulässige Wohnungen innerhalb der Gewerbegebiete sind an der lärmabgewandten Gebäudeseite zu errichten.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Um die angestrebte Wirkung der Vorgärten zu gewährleisten, sind blickdichte Einfriedungen entlang der mit Pfeilsegmenten 'E' tangierten Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über Gehwegoberkante zulässig.

Hinweise:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Bebauungsplan Nr. 72

für das Gelände zwischen Mitteldamm, Fritz-Zubeil-Straße und Nuthestraße (L 40)

in Potsdam - Babelsberg

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)	
Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)	
Grundflächenzahl (Höchstmaß)	z.B.	0,4
Geschoßflächenzahl (Höchstmaß)	z.B.	(0,7)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	z.B.	IV

Baugrenzen, Höhe von baulichen Anlagen

Baugrenze	(§ 23 BauNVO)	
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß		
Traufhöhe	z.B.	TH 40 m über HN
Oberkante	z.B.	OK 45 m über HN

Verkehrsfläche

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche und private Grünflächen

Parkanlage

Dauerkleingärten

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts

Landschaftsschutzgebiet — L

Abgrenzung von Lärmpegelbereichen (LPB) — LPB V

Versorgungsstandort (Abwasserpumpwerk)

Freileitung

Bebauungsplan Nr. 72
"Mitteldamm"

im Auftrage der
Landeshauptstadt Potsdam
-Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege -

Datum: 19.01.2006

Maßstab M 1:2.000