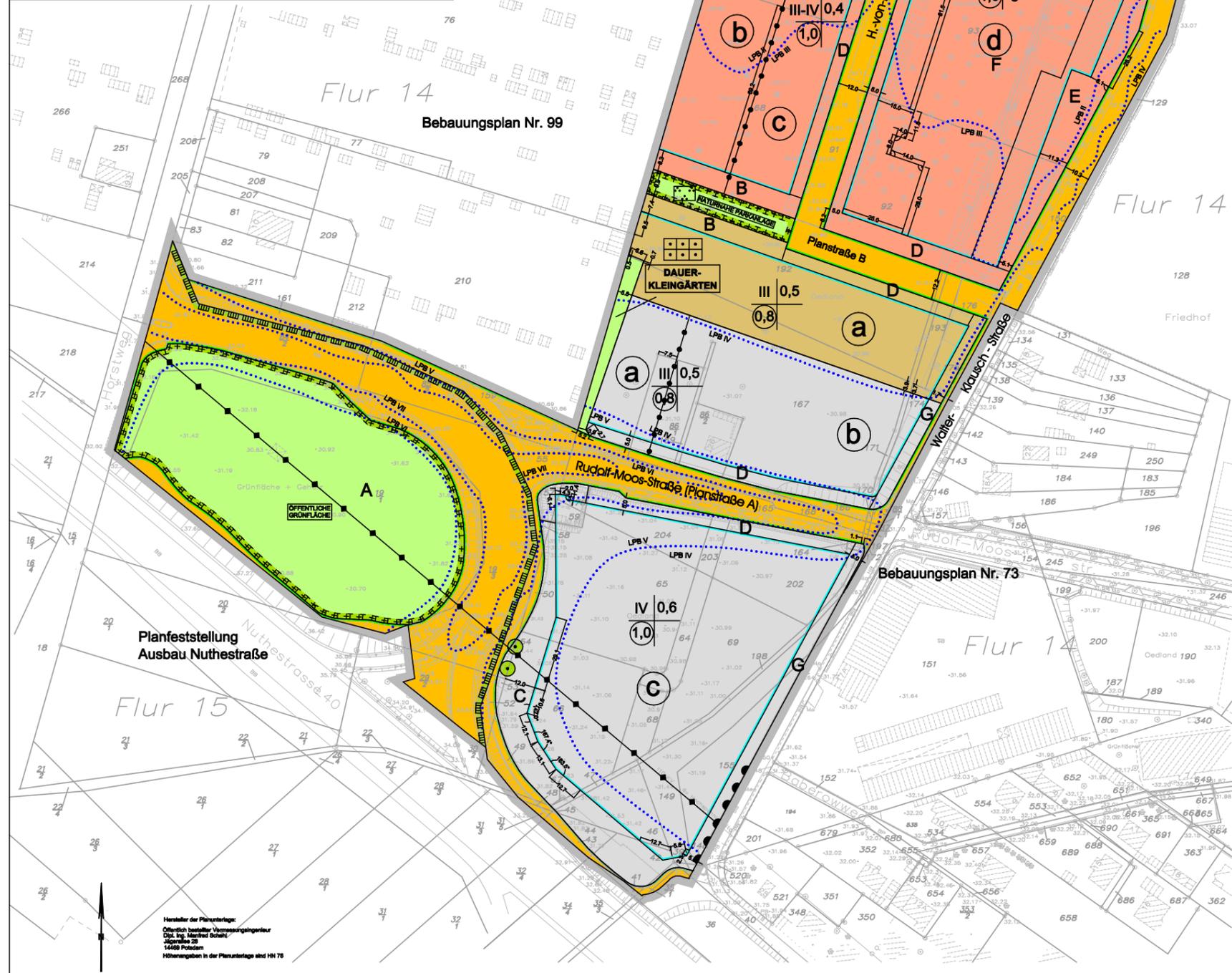


Katasteramt Die vorliegende Planungserstellung ist im Hinblick auf die Liegenschaftskataster nach § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen. Die Planungserstellung ist im Hinblick auf die Liegenschaftskataster nach § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen. Die Planungserstellung ist im Hinblick auf die Liegenschaftskataster nach § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.	Offizielle Auslegung Die öffentliche Auslegung der Bebauungspläne ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 19.01.2006 bis einschließlich 28.02.2006 stattzufinden.
Potsdam, den Herausgeber der Planungserstellung	Leitender der Bereiche Verwaltungliche Beauftragung
Beauftragter Die Beauftragungserstellung hat auf ihrer Sitzung am 01.08.2005 die erteilte öffentliche Auslegung der Bebauungspläne gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 26.10.2005 im Amtsblatt für die Liegenschaftskataster Potsdam Nr. 13/2005 veröffentlicht. Die von der Änderung der Bebauungspläne betroffenen Eigentümer sind gemäß § 4 Abs. 1 V.m. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB beteiligt.	Potsdam, den Leitender der Bereiche Verwaltungliche Beauftragung
Potsdam, den Beauftragter für Stadtentwicklung und Bauwesen	Beauftragter für Stadtentwicklung und Bauwesen
Auftrag nach den Zielen der Raumordnung Die Aufgabe ist die für Raumordnung und Landschaftsplanung zentralen Behörden im gem. § 12 Abs. 1 Landesplanungsgesetz erfüllt.	Potsdam, den Beauftragter für Stadtentwicklung und Bauwesen
Potsdam, den Leiter der Fachbereiche Stadtentwicklung und Ortsentwicklung	Potsdam, den Leitender der Bereiche Verwaltungliche Beauftragung
Fachliche Begründung Die Begründungserstellung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung der Planungserstellung hat in der Sitzung am 01.08.2005 die Änderung der Bebauungspläne gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 26.10.2005 im Amtsblatt für die Liegenschaftskataster Potsdam Nr. 13/2005 veröffentlicht.	Potsdam, den Oberbürgermeister
Potsdam, den Beauftragter für Stadtentwicklung und Bauwesen	Beauftragter für Stadtentwicklung und Bauwesen
Bestimmung der Träger öffentlicher Belange Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 IV m. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.	Potsdam, den Oberbürgermeister
Potsdam, den Leitender der Bereiche Verwaltungliche Beauftragung	Potsdam, den Oberbürgermeister
Bestimmung der Träger öffentlicher Belange Die Bestimmung der Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 IV m. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.	Potsdam, den Oberbürgermeister
Potsdam, den Beauftragter für Stadtentwicklung und Bauwesen	Beauftragter für Stadtentwicklung und Bauwesen
Bestimmung der Träger öffentlicher Belange Die Bestimmung der Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 IV m. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.	Potsdam, den Oberbürgermeister



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Im gesamten Mischgebiet sind folgende, nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
Anlagen für landwirtschaftliche, soziale und gewerbliche Zwecke, Gewerkebetriebe, Tankstellen, Vergnügungseinrichtungen.
1.2 Im gesamten Gewerbegebiet können folgende, nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen zugelassen werden:
Lagerflächen, Technische Anlagen im Freien, nach 4. Blinden-, Spalte 1 und 2 genehmigungspflichtige Anlagen.

2. Maß der Nutzung, Bauweisen, überbaubare Grundstücksfläche
2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) beträgt 47,0 m (DHN). Eine Überhöhung der max. zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten etc. ist unannehmbar zulässig. Abweichend hiervon ist die Erhöhung eines Bodenraumes mit einer Höhe (Bauwerkskante) von 17 m (DHN) auf der GDF-Fäche (sichtbar Rudolf-Moos-Straße) zulässig.
2.2 Für die baulichen Anlagen im WA, Teilfläche a, kann ein Vor- oder Zubehörfeld von Gebäudeteilen, und zwar für Freizeitanlagen, Ballone, Eisen, Veranden und architektonische Gliederungen, von der Bauteile auf einer Länge von maximal 10 m befristet Freizeitanlagen.
2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche a darf die Traufhöhe nicht höher liegen als 48,0 m (DHN).
2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche c und d darf die Traufhöhe nicht höher liegen als 44,0 m (DHN).
2.5 Im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche b darf die Geschosshöhe des II. Geschosses nicht mehr als zwei Drittel der Geschosshöhe des darunter liegenden Geschosses (im Sinne eines Stufengeschosses) betragen.

3. Stellplätze, Zufahrtsbereiche und Verkehrsflächen
3.1 Teilanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
3.2 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 Bebauungsplan von Flächen.
4.1 Im Geltungsbereich sind für die befristeten Anteile öffentlicher Grünflächen nur weiche- und kulturlandschaftliche Ausführungen (Rasenflächen, Rasenparkflächen, Rasenröhren, versickernde Decken etc.) zulässig. Grundstücksflächen, Stellplätze und Zwerge dürfen nur in der erforderlichen Menge befristet werden. Auch Weiden- und Laubbäume sind in wesentlich höherer Dichte als Betonunterbau, Fugenweg, Asphaltflächen und Betonierungen sind unzulässig.
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
4.2 An der Planfläche B sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet. Die Flächen sind durch Maßnahmen aus nachfolgenden Bereichen (Bäume, Sträucher, Stauden, Flecken, Stauden und Staudenröhren und -schilfen oder heterogenen Gehölzbeständen) zu erhalten und unterhalb zu entwickeln. Im wesentlichen Abschnitt des Bestandes sind die vorhandenen Flächen durch Maßnahmen zu erhalten und unterhalb zu entwickeln, dies ist zur Ausbildung eines naturnahen Wildlebens förderlich. Darüber hinaus sind alle bestehenden Vegetationsflächen zu erhalten.
4.3 Der im Plan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Parkanlage" gekennzeichnete Bestand ist so anzulegen, dass der Eindruck einer Straßensituation entsteht. Dabei sind die vorhandenen Gehwegbestände (BTL > 0,1m) einzuschneiden und die Flächen mit den vorhandenen Baumbeständen im Nordbereich des Bestandes zu erhalten.
Verwirklichung von Niederschlagswasser
4.4 Der Sammelablaufbereich A mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist nur vorangeordnet Niederschlagswasser zuzulassen.
Pflanzbindungen und Pflanzpflichten gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. Nr. 20 Anpflanzung von Strauchbäumen (ohne Standortbindung)
4.5 An der Rudolf-Moos-Straße sind auf der südlichen Straßenseite Bepflanzungen mit einer großkronigen Baumart gemäß Pflanzliste 1 vorzunehmen. Auf 100 m Meter sind mindestens 6 Hochstämme im Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm zu pflanzen.
4.6 Entlang der Walter-Klausch-Straße ist die Linde als Baumart mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm auf der westlichen Straßenseite wiederherzustellen. Der Pflanzbestand ist sich nach den vorhandenen Baumbeständen im Nordbereich der Walter-Klausch-Straße im Nordbereich der Walter-Klausch-Straße.
4.7 An der Planfläche B sind bedingt Bepflanzungen mit einer mittel-kronigen Baumart gemäß Pflanzliste 2 vorzunehmen. Auf 100 m Meter sind mindestens 10 Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm zu pflanzen.
4.8 Entlang der Heinrich-von-Kleist-Straße ist die Akebe durch das Anpflanzen von Eingriffenen Weiden (Crataegus monogyna) mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm auf beiden Straßenseiten wiederherzustellen bzw. fortzuführen. Der Pflanzbestand ist sich nach den vorhandenen Baumbeständen im Nordbereich der Heinrich-von-Kleist-Straße.
4.9 Entlang der Dieselstraße ist die nördliche Baumreihe durch das Anpflanzen von Eingriffenen Weiden (Crataegus monogyna) mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm wiederherzustellen bzw. weithin über die Heinrich-von-Kleist-Straße hinaus fortzuführen. Der Pflanzbestand ist sich nach den vorhandenen Baumbeständen der Dieselstraße bzw. auf 100 m Meter sind bedingt mindestens 10 Hochstämme vorzunehmen.
4.10 Bei Anpflanzungen von Strauchbäumen gem. textliche Festsetzungen 4.8 und 4.7 ist für die Baumreihen bzw. Pflanzbestände eine Mindestbepflanzung der Baumreihen zu gewährleisten.
4.11 Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gleichmäßig zu unterhalten. Auf mindestens 60% der Fläche sind heimische und standorttypische Pflanzen zu verwenden. Vorhandene standorttypische Gehölze sind zu erhalten.
Auf Gewerbe- und Mischgebieten (GE, MI) sowie bei Allgemeinen Wohngebieten sind zu einem Flächenanteil von mindestens 10% die Vegetationsflächen vorzugsweise in Form von Mischbeständen anzulegen und zu unterhalten. Auf 10% der Gesamtlänge von GE, Mischgebieten sowie auf 10 % der Grundstücksfläche von WA-Gebieten sind Gehölze gemäß beigefügter Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Flächen mit Pflanzbindungen können hierauf angeordnet werden.
- Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung mindestens 16/18 cm, Heilmilch 16/19/15 cm hoch und Strücheln je nach Art in der Sortierung mindestens 60/80 cm hoch.
- Pflanzhöhe und -richtung: Aufbau einer mindestens 2-stufigen Hecke mit je 100 m² 1 Baum II. Ordnung und 5 Hecken sowie mit 3 Bäume Strücheln pro m² Hecke.
Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind auf dem Grundstück vorhandene und nach der Baumaßnahme erhaltenen Bäume anzunehmen.
4.12 In den Gewerbe- und Mischgebieten (GE, MI) mit einer GRZ von 0,5 sind je 800 m² in dem Gewerbegebiet und mit einer GRZ von 0,2 sind je 700 m² Baugrundstückfläche und in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je 250 m² Baugrundstückfläche nachfolgende Laubbäume mit einem Stammumfang von 10/18 cm oder zwei hochstammige Obstbäume mit dem Stammumfang von 10/12 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf dem Grundstück vorhandenen und nach der Baumaßnahme erhaltenen Bäume anzunehmen. Darüber hinaus können die bei textlicher Festsetzung 4.18 zu pflanzenden Bäume angeordnet werden. Die vorhandenen und gemäß Baumaßnahme besonders zu schützenden Bäume sind bei der Entwicklung der Baugrundstücke besonders zu berücksichtigen und nach Möglichkeit zu erhalten bzw. bei Abgabe zu ersetzen.
Mindestbepflanzung von Stellplätzen
4.13 Einseitige Stellplätzen sind mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Bäume zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstammiger Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm und ein kleinerer Baum mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm zu pflanzen. Dabei sind Bäume in ihrer Größe von mindestens 6 m hoch zu erhalten.
Besondere Pflanzfestsetzungen
Flächen mit Pflanzbindung und zum Erhalt
4.14 Die im Plan unter G gekennzeichneten Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung und zum Anpflanzen sind in ihrem Charakter als extensiv genutzter Garten mit z.T. alten Obstbaumbeständen (vorwiegend Strauch) zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind zu ersetzen.
4.15 Die im Plan unter E gekennzeichneten Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung und zum Anpflanzen sind mit Arten der beigefügten Pflanzliste 3 damit zu bepflanzen, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht. Dabei sind die zur Erhaltung vorgesehenen Einzelbäume und Baumgruppen zu integrieren.
4.16 Die im Plan unter F gekennzeichneten Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung und zum Anpflanzen sind in ihrer Eigenart als abgestorbene Fläche im Blockrandbereich mit offener Weidenbepflanzung auf mindestens 80% der Fläche und bodenarmen Baumstand zu erhalten. Dabei sind die zur Erhaltung vorgesehenen Einzelbäume und Baumgruppen zu integrieren.
Flächen zum Anpflanzen
4.17 Die im Plan unter G gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung sind mit Arten der beigefügten Pflanzliste 3 damit zu bepflanzen, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht. Dabei sind die zur Erhaltung vorgesehenen Einzelbäume und Baumgruppen zu integrieren. Hinsichtlich der Pflanzqualität und Pflanzmethode sind die Angaben der textlichen Festsetzung Nr. 4.11 maßgebend.
4.18 Die im Plan unter D und G gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung sind mit Arten der beigefügten Pflanzliste 3 damit zu bepflanzen, dass der Eindruck eines städtischen Vorplatzes entsteht.
Auf den mit G gekennzeichneten Flächen ist die Straßenseite der Flächen zu bepflanzen. Der Pflanzbestand ist sich nach den vorhandenen Baumbeständen im Nordbereich der Walter-Klausch-Straße. Die Straßenseite sind bei der Umsetzung der Pflanzbindung anzunehmen.
- Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung mindestens 16/18 cm und Strücheln je nach Art der Sortierung mindestens 40/60 cm hoch;
- Pflanzhöhe und -richtung: je 100 m² 3 Bäume II. Ordnung und mindestens 20 Strücheln.
Die Pflanzbindung gilt nicht für Grundstücksflächen und Wege. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf dem Grundstück vorhandenen und nach der Baumaßnahme erhaltenen Bäume anzunehmen.
5. Immissionschutz
5.1 Im Gewerbegebiet Teilfläche a sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von dieser Fläche ausgehende Immissionsbelastung im Hinblick auf die Schallbelastung 55 dB(A) (Lp) nicht überschreitet.
Die zulässigen Beiträge der einzelnen Betriebe zur Schallbelastung entsprechen dem Flächenanteil an der Gesamtlänge der jeweiligen Baugruppe abzüglich der Flächen zum Anpflanzen gem. § 8 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.
Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der flächenbezogenen Schallbelastung ist die DIN ISO 9613 - 1 ohne Aufrehtgehördehören. Die Emissionshöhe ist 4,0 m.
5.2 Zum Schutz vor Luftschmutzungen sind schutzbedürftigen Flächen besondere Luftschuttmassnahmen nach DIN 4109, Ausgabe 1989, entsprechend der in der Planung dargestellten Lärmpegelbereiche zu treffen.
5.3 Im Mischgebiet sind Betriebe und Anlagen, die in der Abstandsfläche des Landes Brandenburg von 06.06.1995 in den Abstandsflächen I bis VI genannt sind, nicht zulässig. Gemäß § 31.1 BauGB können abweichend davon Betriebsarten der Abstandsflächen VI zugelassen werden, wenn im Einzelteil der Nachweise vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrer Abstandsflächen der Immissionschutz-relevanten Schutzbestimmungen genügen oder wenn sich die Einhaltung in der Abstandsfläche ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt.
5.4 Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen, die in der Abstandsfläche des Landes Brandenburg von 06.06.1995 in den Abstandsflächen I bis VI genannt sind, nicht zulässig. Gemäß § 31.1 BauGB können abweichend davon Betriebsarten der Abstandsflächen VI zugelassen werden, wenn im Einzelteil der Nachweise vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrer Abstandsflächen der Immissionschutz-relevanten Schutzbestimmungen genügen oder wenn sich die Einhaltung in der Abstandsfläche ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt.
5.5 Sonstige Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
5.6 Um die ergebende Wirkung der Vorplantationen zu gewährleisten, sind blinde Einfriedungen entlang der mit Pflanzgebieten B, D, E und G begrenzten Grundstücksflächen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über Gehwegoberfläche zulässig.
5.7 Für das Allgemeine Wohngebiet Teilfläche b gilt: Sofern nicht im Sinne der Textlichen Festsetzung 2.5 die Ausbildung des zulässigen II. Geschosses als Balkon oder als abgesetztes Geschoss mit einem abgesetzten Giebel mit geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel zwischen 30 und 45 Grad ausgebildet werden.
5.8 Im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche c und d sind nur Betondecken mit einer Eindeckung aus röhrenförmigen Ziegeln mit einer Neigung von 30 - 45 Grad zulässig.

Hinweis:
Die Einhaltung der Straßenverkehrsregeln ist nicht Gegenstand der Festsetzung

Bebauungsplan Nr. 79

für das Gelände zwischen Dieselstraße
Walter-Klausch-Straße, Nuthestraße (L 40) und Horstweg
in Potsdam - Babelsberg

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	
Allgemeines Wohngebiet	
Mischgebiet	
Gewerbegebiet	
Teilgebiete	
Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	z.B.
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	z.B. IV
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III-IV
Geschlossene Bauweise	9
Baulinien, Baugrenzen	
Baulinie (§ 23 BauNVO)	
Baugrenze (§ 23 BauNVO)	
Verkehrsfläche	
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Öffentliche und private Grünflächen	
Kleingartenfläche	
Parkanlage	
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	
Erhaltung von Bäumen	
Sonstige Festsetzungen	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Umgrenzung für Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 8 BNatSchG	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
Nachrichtliche Übernahme	
Landschaftsschutzgebiet	
Freileitung	
Abgrenzung von Lärmpegelbereichen (LPB)	

Bebauungsplan Nr. 79

"Heinrich-von-Kleist-Straße"

Im Auftrag der
Landeshauptstadt Potsdam
-Fachbereich Stadtentwicklung und Denkmalpflege -

Datum: 19.01.2006

Maßstab M 1:2.000