

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

BEBAUUNGSPLAN "Gewerbegebiet an der Marquardter Straße", OT Fahrland

PLANZEICHNUNG M 1:500

TEXTTEIL

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**
In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 der BauNVO-Verordnung genannten Tankstellen nicht zulässig, Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke und Vergnügensstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
§ 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der BauNVO-Verordnung genannten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind und Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke allgemein zulässig.
 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**
In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 5, 7 und 8 der BauNVO-Verordnung genannten Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügensstätten nicht zulässig, § 6 Abs. 3 der BauNVO-Verordnung genannte Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Ausnahmsweise können bauliche und technische Anlagen wie Treppenhäuser, Aufzugsaufbauten, Kamine, Antennen die max. Gebäudehöhe (gem. Nutzungsschablone) bzw. die sich aus den Vollgeschossen ergebende Gebäudehöhe um max. 2,00m überagen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Bei abweichender Bauweise gilt:
Die Gebäude dürfen, abweichend von der offenen Bauweise, länger als 50 m errichtet werden.

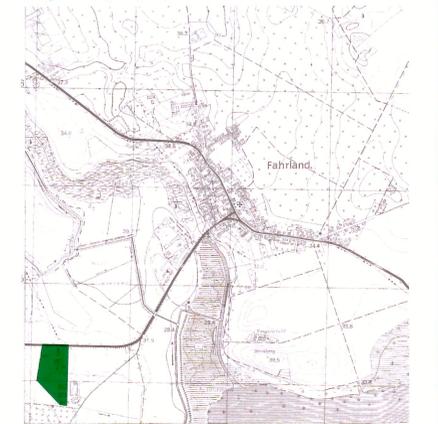
VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung Fahrland hat in ihrer Sitzung am 27.06.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2002 im Amtsblatt für das Amt Fahrland öffentlich bekannt gemacht.
Potsdam, den 15.04.05
Leiterin des Bereiches Stadtentwicklung und Baun
- Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele erfolgte im Rahmen der Gemeindevertretung Fahrland am 24.06.2003.
Potsdam, den 13.04.05
Leiterin des Bereiches Verbindliche Bauleitplanung
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 I V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Potsdam, den 13.04.05
Leiterin des Bereiches Verbindliche Bauleitplanung
- Die Gemeindevertretung Fahrland hat in ihrer Sitzung am 24.06.2003 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für das Amt Fahrland Nr. 07/2003 vom 15.07.2003 öffentlich bekannt gemacht.
Potsdam, den 15.04.05
Leiterin des Bereiches Stadtentwicklung und Baun
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2003 bis 23.08.2003 stattgefunden.
Potsdam, den 13.04.05
Leiterin des Bereiches Verbindliche Bauleitplanung
- Die Gemeindevertretung Fahrland hat die Abwägung der vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Potsdam, den 15.04.05
Oberbürgermeister
- Die Gemeindevertretung Fahrland hat in ihrer Sitzung am 19.09.2003 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Potsdam, den 15.04.05
Oberbürgermeister
- Mit Schreiben vom 21.10.2003 wurde der Höheren Verwaltungsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark der Bebauungsplan zur Anzeige gebracht. Durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr wurden Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Potsdam, den 15.04.05
Oberbürgermeister
- Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt Nr. 17 für die Landeshauptstadt Potsdam vom 23.09.2004 öffentlich bekannt gemacht. Die von der Änderung des Bebauungsplans betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 I V.m. § 3 BauGB beteiligt. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde gem. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.10.2004 bis 05.11.2004 stattgefunden.
Potsdam, den 13.04.05
Leiterin des Bereiches Verbindliche Bauleitplanung
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Abwägung der vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Potsdam, den 15.04.05
Oberbürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.03.2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Potsdam, den 15.04.05
Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.
Potsdam, den 15.04.05
Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.03.2005 im Amtsblatt Nr. 2... für die Landeshauptstadt Potsdam öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsrügen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erloschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Potsdam, den 13.04.05
Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414)
- BauNVO-Verordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 496)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I, S. 210), geändert durch das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 09.10.2003 (GVBl. I, S. 273)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 16.12.1990 (BGBl. I, S. 65)
- Gesetz zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (NatSchNeuOrg) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193)
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) - Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.04.2004 (GVBl. I, S. 350)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Neufassung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3850), zuletzt geändert am 08.07.2004 (BGBl. I, S. 2304)
- Abstandslinie
Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfunktionsträgern Funkmasten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes vom 06.06.1995 (Amtsblatt f. Brandenburg Nr. 49, S. 590)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) - Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 22.07.1991 (GVBl. I, S. 311) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.05.2004 (GVBl. I, S. 215)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 602) zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I, S. 2331)
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) vom 11.08.1992 (GVBl. I, Nr. 11, S. 198)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I, S. 2350), zuletzt geändert am 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359)

ÜBERSICHT



ZEICHENERKLÄRUNG:

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. 0,6	Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. 1,2	Geschöflichenzahl als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. WH + 7,50m	Wandhöhe über Bezugspunkt
z.B. FH + 10,00m	Firsthöhe über Bezugspunkt

Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse (röm. Z.)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschöflichenzahl (GFZ)
Wandhöhe (WH)	Bauweise
Firsthöhe (FH)	

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze	
a	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise

Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und spärlichen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

M1	Bezeichnung von Teilflächen/ Maßnahmenflächen
●	Erhalt von Bäumen

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

private Straßenverkehrsfläche

Sonstige Pflanzzeichen

●	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Erschließungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
○	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
⊕ 32,60m ü. NHN	absoluter Höhenbezugspunkt

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

○	Anpflanzung von Bäumen
○	vorhandene Flurstücks-/ Grundstücksgrenzen
○	Flurstücksnummer
□	vorhandene Bebauung
□	vorhandene Einzäunung
□	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (Bodendenkmal - Verzeichnisse)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB und des § 91 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 9 Nr. 1 BbgBO gelten folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Fassaden (i.V.m. § 8 BbgBO)
Gebäudefassaden über 12,00 m Länge sind architektonisch durch Öffnungen oder durch Materialwechsel zu gliedern und einer Fassadenbegrenzung zu unterziehen.
Spiegelnde und reflektierende Fassaden- und Dachbekleidungen sind unzulässig.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

M1 Erhalt von Vegetationsbeständen
Die Gehölzbestände innerhalb der Maßnahmenfläche M1 sind dauerhaft zu erhalten.
M2 Anpflanzungen zur Abschirmung des Gebietes
Die Fläche innerhalb der Maßnahmenfläche M2 ist mit groß- bzw. kleinkronigen Bäumen sowie Sträuchern der Artenliste 1 bzw. 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Anpflanzungen sind je 2 m² ein Strauch bzw. je 100 m² ein großkroniger Baum zu pflanzen.

M3 Erhalt und Entwicklung der Anpflanzung
Die Nadelholzanzpflanzung in der Fläche M3 sind zu erhalten und durch arteneiche Laubgehölzpflanzungen zu ergänzen.
Innerhalb dieser Anpflanzung ist durchschnittlich alle 10m ein großkroniger Baum gem. der Artenliste 1 zu pflanzen.

M5 Gestaltung der Freiflächen im Süden
Die mit M5 bezeichneten Flächen sind zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mind. 3 Baumgruppen (mindestens 3 Bäume der Artenliste 1) jeweils in der Fläche anzupflanzen, die übrigen Bereiche sind mit einer Wildkräutermischung anzulassen u. der Sukzession zu überlassen.

M6 Gestaltung der Fläche östlich der Erschließungsstraße
Auf der Maßnahmenfläche M6 sind 6 Bäume der Artenliste 1 straßenbegleitend und je 2 m² ein Strauch der Artenliste 2 zu pflanzen.

Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

M4 Anpflanzung zur grünordnerischen Gliederung des Gebietes
Innerhalb der Maßnahmenfläche M4 sind je 10m ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen. In den Zwischenräumen sind Strauchpflanzungen mit Gehölzen gem. Artenliste 2 anzulegen (1 Pflanzzeit).

M10 Stellflächen
Nach § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a sind bei der Anordnung von Stellflächen diese nur in unversteifter Form auszuführen. Zur Einfassung der Stellflächen sind Strauchpflanzungen gem. der Artenliste 2 anzulegen.

Die Artenliste 1 und 2 sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Artenliste 1 - Einzelbäume	Artenliste 2 - Sträucher
Größtkronige Einzelbäume Acer platanoides Acer pseudoplatanus Alnus glutinosa Quercus robur Tilia cordata Salix alba Kleinkronige Einzelbäume Acer campestre Carpinus betulus Malus domestica Ulmus minor Qualität 3x verpfl. mit Ballen, 1 Pflanze/2 m²	Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Schwarz-Erle Spiräe Winter-Linde Silber-Weide Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Prunus avium Rosa canina agg. Sambucus nigra Viburnum opulus Roter Hartriegel Hassel Pfaffenblüchlein Vogel-Kirsche Hundrose Schwarzer Holunder Gemeiner Schneeball Qualität 3x verpfl. mit Ballen, 1 Pflanze/2 m²

Sonstige Hinweise

In unmittelbarer Nähe zum Planbereich befinden sich geschützte Bodendenkmale (Fundplätze Fahrland Nr. 8 - Gräberfeld der Bronzezeit und Nr. 25 - Fundplatz der Urgeschichte). Die Realisierung von Erdarbeiten ist durch eine archäologische Fachfirma zu begleiten. Die organisatorische und finanzielle Verantwortung obliegt dem Bauherrn (§ 12 Abs. 2, § 19 Abs. 3, § 18 Abs. 2 BbgDSchG). Bei Auffinden von Bodendenkmalen ist eine Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde einzuholen (§ 15 Abs. 1 BbgDSchG). Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale (wie Steinsetzungen, Verfürgungen, Scherben, Knochen, Metallobjekte etc.) unvermutet entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischen Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen (§ 19 I und § 2 BbgDSchG). Die Fundstätte ist für mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19.3 BbgDSchG). Entdeckte Funde sind zu dokumentieren (§ 19.4 und § 20 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese Aufgaben zu belehren.

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie sind hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den 15.04.05
Vermessungsbüro
Prof. Dr. habil. Ody

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Fahrland:
Flur Nr.: 97/4; 97/5; 97/6; 97/7; 97/8; 97/9; 97/10
Gesamtfläche: 38190,92 m²
Verbindlich ist die grafische Festsetzung des Geltungsbereiches im Teil A - Planzeichnung.

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM (LAND BRANDENBURG)

Plangeber:
Landeshauptstadt Potsdam
Stadtverwaltung
Hegelallee 6-10
14461 Potsdam

Planverfasser:
EUGRO CONSULT GMBH
Zugspitze 1
14461 Potsdam

bearbeitet: Zinko Proj.-Nr.: 213100
gezeichnet: Grybek Datum: Plan_8
geprüft: Menge Stand: 03/2005

ARCUS
Planung + Beratung
Bauplanungsgesellschaft mbH Cottbus