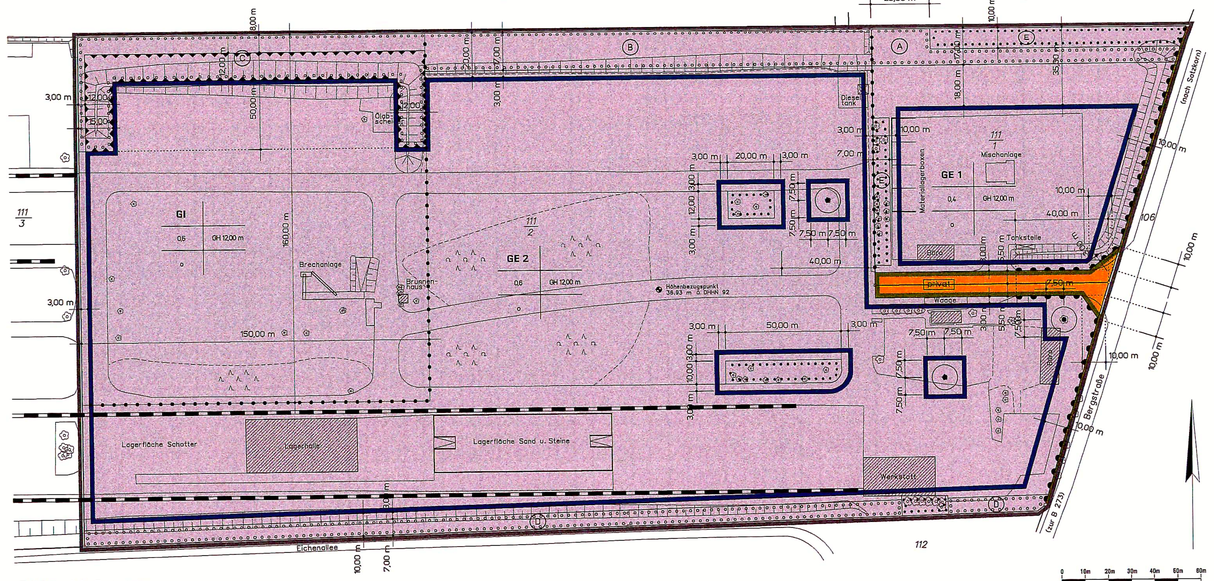
Teil A Planzeichnung M 1:1000



Teil B Textliche Festsetzungen

Städtebauliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. In den Baugebieten GE 1 und GE 2 sind Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig.

1.2. Im Baugebiet GI sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

1.3. Im Baugebiet GI sind Betriebe, die gemäß Anlage 1 der Abstandsliste des Landes Brandenburg den Abstandsklassen I bis IV zuzuordnen sind, unzulässig.
Ausnahmsweise können Betriebe der Abstandsklasse IV zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis geführt werden kann, das eine ursächliche Kausalverknüpfung der nächstgelegenen Wohnbebauung nicht zu erwarten ist oder durch zu treffende Schutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzmaßnahmen oder Maßnahmen gegen Luftverunreinigungen) verhindert werden kann.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie §§ 8 und 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

In den Baugebieten GE 2 und GI darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis maximal 25 vom Hundert überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

3. Höhe der baulichen Anlagen

3.1. Die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die durch den in der Planzeichnung eingezeigten Höhenbezugspunkt festgesetzte Gebäudehöhe (30,93 m ü. DHHN 92).

3.2. Die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe gilt nicht für der Hauptnutzung dienende frei stehende oder als An- bzw. Aufbauten an Gebäuden errichtete technische Anlagen (z.B. Silos, Förderanlagen oder Schornsteine).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)

4. Lärmschutzmaßnahmen

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Erdwall von mindestens 5,00 m Höhe über Fertigestellungsniveau (Höhenbezugspunkt) zu errichten und gemäß grünordnerischer Textfestsetzung 5.3. zu bepflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5. Einfriedungen

Entlang der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie entlang der Straßenbegrenzungslinien der Baugebiete GE 1 und GE 2 sind geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern und Zäune aus Fertigelementen oder Vorbetonrammgrund) sowie Pfeiler und Sockel aus Mauersteinen (z.B. Mauerwerk, Beton, Werk-oder Natursteine) nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 9 BbgBO)

Grünordnerische Festsetzungen

1. Pflanzarten

Für alle Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Pflanzarten gemäß Pflanzenliste zu verwenden. Bei Anpflanzung von Bäumen sind Pflanzen mit ohnen Stammumfang der Gartenung 12/10 oder 14/18 zu verwenden. Für Hecken und Strauchpflanzungen sind Strauscher je nach Art in der Gartenung 60/80, 80/100, 100/150 zu verwenden.

(§ 1 a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB, §§ 10-18 BbgNatSchG)

2. Verkehrsflächen

Bei Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen ist je drei Stellplätze ein standortgerechter, gebietstypischer Baum in direkter räumlicher Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen.

(§ 1 a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) BauGB, §§ 10-18 BbgNatSchG)

3. Wasserhaushaltsnotwende Maßnahmen / Bodenschutz

Wegeflächen, Stellplätze für PKW und nicht mit KFZ befahrbare sonstige befestigte Flächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Materialien für Oberfläche und Unterbau auszubilden.

(§ 1 a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, §§ 10-18 BbgNatSchG)

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1. Im Baugebiet GE 1 sind je angefangene 150 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein Baum sowie 10 Strauscher in Gruppen zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Bäume und Sträucher und die zu pflanzenden Bäume und Sträucher innerhalb der Flächen mit Bindungen oder zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen einzurechnen.

4.2. Im Baugebiet GE 2 sind je angefangene 100 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein Baum sowie 10 Strauscher in Gruppen zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Bäume und Sträucher und die zu pflanzenden Bäume und Sträucher innerhalb der Flächen mit Bindungen oder zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen einzurechnen.

(§ 1 a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) BauGB, §§ 10-18 BbgNatSchG)

5. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1. Die mit B bezeichneten Flächen zur Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt zu gestalten:

Es ist eine Pflanzung im Charakter lichter Laubwälder mit Strauch- und Krautschicht zu entwickeln. Je angefangenen 100 m² Pflanzfläche ist ein Baum der Arten Gewöhnliche Eiche (Quercus robur), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche) oder Betula pendula (Sandbirke) zu pflanzen. Darunter sind Strauchpflanzungen aus Prunus spinosa (Schlehe), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Rhamnus frangula (Faulbaum), Sambucus nigra (Holunder) und Rubus fruticosus (Brombeere) zu jeweils gleichen Anteilen zu entwickeln. Je angefangene 2 m² Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen.

5.2. Die mit B bezeichneten Flächen zur Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt zu gestalten:

Es ist eine dichte Strauchpflanzung folgender Arten zu gleichen Anteilen zu pflanzen: Corylus avellana (Haselnuß), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Sambucus nigra (Holunder), Rubus idaeus (Himbeere). Je angefangene 2 m² Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen.

(§ 1 a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) BauGB, §§ 10-18 BbgNatSchG)

6. Maßnahmen in Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den mit E bezeichneten Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten. Unter den Bäumen ist eine Strauchunterpflanzung anzulegen. Je angefangene 2 m² Pflanzfläche ist ein Strauch unter oder zwischen Ordnung gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

(§ 1 a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) BauGB, §§ 10-18 BbgNatSchG)

PFLANZENLISTE

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer negundo	Eschenahorn
Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Sandbirke
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus laevigata	Flatterulme
Populus tremula	Zitterpappel

Sträucher:

Cornus mas	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Holunder
Cytisus scoparius	Ginster

5.4. Die mit D bezeichneten Flächen zur Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt zu gestalten:

Es ist eine dichte Strauchpflanzung folgender Arten zu gleichen Anteilen zu pflanzen: Corylus avellana (Haselnuss), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Sambucus nigra (Holunder), Rubus idaeus (Himbeere). Je angefangene 2 m² Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen.

(§ 1 a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) BauGB, §§ 10-18 BbgNatSchG)

6. Maßnahmen in Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den mit E bezeichneten Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten. Unter den Bäumen ist eine Strauchunterpflanzung anzulegen. Je angefangene 2 m² Pflanzfläche ist ein Strauch unter oder zwischen Ordnung gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

(§ 1 a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) BauGB, §§ 10-18 BbgNatSchG)

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,6 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GH 12m — Gebäudehöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- Baugrenze

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

- private Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Ein- und Ausfahrten unzulässig)

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 nvNVO)
- 11,80 m — Maßangaben zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen

Eintragungen ohne Normencharakter

- A-E — Kennzeichungen zur Beschreibung von Maßnahmen zur Ordnung in den textlichen Festsetzungen
- vorhandener Gebäudebestand
- vorhandene bauliche Anlagen
- Rampe im Bestand
- Flurstücksgrenze
- 111 — Flurstücksnummer
- Niedrigfall
- 33,03 — Geländehöhe Bestand (DHHN 92)
- Stützmauer im Bestand
- vollversiegelte Flächen im Bestand
- teilversiegelte Flächen im Bestand
- Bahnanlage im Bestand
- Böschungen im Bestand
- Nadel- und Laubgehölze
- Heidegehölze
- Laubbaum (Bestand)
- Nadelbaum (Bestand)

Verfahrensvermerke

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage entspricht den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 01.04.04 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Ein Ist höchstlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neuentstehenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den 20.06.06 — Hersteller der Planunterlage

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung Satzkorn hat in ihrer Sitzung am 11.01.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.01.1994 im "Amtsblatt" Nr. 1/1994 des Amtes Fahrland sowie durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den 19.06.06 — Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele erfolgte im Rahmen der Sitzung der Gemeindevertretervversammlung Satzkorn am 15.09.1995.

Potsdam, den 19.06.06 — Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung

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

Potsdam, den 19.06.06 — Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung

Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Die Gemeindevertretung Satzkorn hat in ihren Sitzungen am 07.11.1995 und 16.11.1995 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beschlüsse wurden im Amtsblatt für das Amt Fahrland Nr. 11/1995 am 16.11.1995 und im Amtsblatt für das Amt Fahrland Nr. 12/1995 am 16.12.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den 19.06.06 — Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Öffentliche Auslegung
Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 27.11.1995 bis zum 27.12.1995 und vom 02.01.1997 bis zum 16.01.1997 stattgefunden.

Potsdam, den 19.06.06 — Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung

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

Potsdam, den 19.06.06 — Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung

Abwägung
Die Gemeindevertretung Satzkorn hat die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Potsdam, den 19.06.06 — Leiter des Fachbereichs Stadtplanung und Bauordnung

Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung Satzkorn hat in ihrer Sitzung am 01.04.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Potsdam, den 20.6.06 — Oberbürgermeister

Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches
Die Gemeindevertretung Satzkorn hat in ihrer Sitzung am 01.07.2003 die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschlossen.

Potsdam, den 19.06.06 — Leiter des Fachbereichs Stadtplanung und Bauordnung

Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung
Die Gemeindevertretung Satzkorn hat in ihrer Sitzung am 23.10.2003 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 01.07.2004 im Amtsblatt Nr. 14/2004 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den 19.06.06 — Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Öffentliche Auslegung
Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 18.08.2004 bis zum 20.09.2004 stattgefunden.

Potsdam, den 19.06.06 — Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung

Abwägung
Die Gemeindevertretervversammlung hat die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Potsdam, den 19.06.06 — Leiter des Fachbereichs Stadtplanung und Bauordnung

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.06.06 den Satzungsbeschluss vom 01.04.1997 aufgehoben und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Potsdam, den 20.6.06 — Oberbürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den 20.6.06 — Oberbürgermeister

Bekanntmachung
Der Beschluss über den 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 28.06.2006 im Amtsblatt Nr. 8 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 27.7.06 — Oberbürgermeister

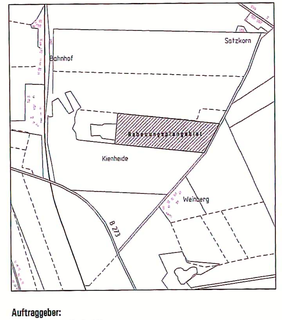
LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
ORTSTEIL SATZKORN
BEBAUUNGSPLAN NR. 4
"GEWERBEGEBIET 2"

Kartengrundlage:
digitalisierter Lageplan M 1:1000 (Auszerfügung der Planunterlage vom 01.04.2004)
Katasterkarteut gemäß amtlicher Flurkarte - Stand: Dezember 1997
Stand der Topografie: Oktober 2001
Lagebezug: ETRS 89
Höhenbezug: System DHHN 92

angefertigt von:
Vermessungsbüro Butzer & Liebig
Webererr. 28
14548 Caputh

Örtlicher Geltungsbereich:
Potsdam, Gemarkung Satzkorn
Flur 001 Flurstücke 111/1, 111/2

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
ORTSTEIL SATZKORN
BEBAUUNGSPLAN NR. 4
"GEWERBEGEBIET 2"



Auftraggeber:
Behrens Baustoffe GmbH
Bergstraße
14476 Satzkorn

Planverfasser: Architekten Lehr-Eigen & Partner, Pentakstr. 4, 10625 Berlin — Planungsstand: .....