TEIL B Textliche Festsetzungen

1. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1, GEe 2, GEe 3, GEe 4, GEe 5 und GEe 6 sind Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig; die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung geregelten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1, GEe 2, GEe 3, GEe 4, GEe 5 und GEe 6 sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.
Ausnahmsweise können Gästewohnungen, sofern sie dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

2. Im eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 7 sind Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen unzulässig; die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 der Baunutzungsverordnung geregelten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 7 sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

3. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1, GEe 2, GEe 3, GEe 4, GEe 5 und GEe 6 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

4. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 7 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten der Potsdamer Liste nicht zulässig. Diese Sortimente sind:
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
- Papier- und Schreibwaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Spielwaren, Bastelartikel
- 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.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten und Nachbarschaftsläden (z.B. Kioske, Brotläden).

5. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 7 sind in Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zentrenrelevante Randsortimente nur zulässig, wenn deren Verkaufsfläche höchstens jeweils 300 m² beträgt. Damit sind verschiedene zentrenrelevante Sortimentsgruppen, wie unter Festsetzung Nr. 4 aufgeführt (z.B. Beleuchtungsartikel / Bekleidung, Textilien / Fotogeräte, Fotowaren), mit jeweils 300 m² Verkaufsfläche zulässig. Insgesamt darf die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten. Das Randsortiment muss in Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen und sich diesem in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich unterordnen. Dies gilt auch für untergeordneten Einzelhandel in Dienstleistungsbetrieben.

6. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1, GEe 2, GEe 3, GEe 4, GEe 5, GEe 6 und GEe 7 sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben aller Art (einschließlich Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem entsprechenden Gewerbebetrieb stehen und wenn deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen deutlich untergeordneten Teil der Geschossfläche des Gewerbebetriebes einnimmt.

7. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 7 sind auf der Fläche ABCD ..A nur die Nutzungen zulässig, die nicht dem länger andauernden Aufenthalt von Menschen (länger als 6 Stunden pro Tag) dienen.

8. In den Mischgebieten MI 2.1 und MI 2.2 sind Anlagen für Verwaltungen sowie gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig; die in § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung geregelten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Im Mischgebiet 2.1 sind Wohngebäude nur ausnahmsweise zulässig. Im Mischgebiet 2.2 sind sonstige Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

9. In den Mischgebieten MI 2.1 und MI 2.2 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten der Potsdamer Liste nicht zulässig. Zu den Sortimenten der Potsdamer Liste - siehe TF 4.
Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten und Nachbarschaftsläden (z.B. Kioske, Brotläden).

10. In den Mischgebieten MI 2.1 und MI 2.2 sind in Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zentrenrelevante Randsortimente nur zulässig, wenn deren Verkaufsfläche höchstens jeweils 300 m² beträgt. Damit sind verschiedene zentrenrelevante Sortimentsgruppen, wie unter der textlichen Festsetzung Nr. 4 aufgeführt (z.B. Beleuchtungsartikel / Bekleidung, Textilien / Fotogeräte, Fotowaren) mit jeweils 300 m² Verkaufsfläche zulässig. Insgesamt darf die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten. Das Randsortiment muss in Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen und sich diesem in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich unterordnen. Dies gilt auch für untergeordneten Einzelhandel in Dienstleistungsbetrieben.

11. In den Mischgebieten MI 2.1 und MI 2.2 ist eine bauliche Nutzung der Flächen, innerhalb des Schutzbereiches der 110-kV-Freileitung, jeweils lotrecht gemessen 10 m angrenzend an den ruhenden äußeren Leiter, erst nach Verlegung der Freileitung zulässig.
Bis zur Verlegung der 110-kV-Freileitung sind nur Nutzungen zulässig, die nicht dem länger andauernden Aufenthalt von Menschen (länger als 6 Stunden pro Tag) dienen.

12. In den Mischgebieten MI 2.1 und MI 2.2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 67 vom Hundert überschritten werden.

13. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 7 gelten die festgesetzten Höhen nicht für Dachaufbauten, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Dachaufbauten müssen, abgesehen von ihren Zugängen, allseitig um mindestens 1,5 m zurücktreten (einschließlich der Decke der Aufbauten) und dürfen die Traufhöhe des darunter liegenden Vollgeschosses in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 5 um maximal 3,0 m und in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 6 und GEe 7 um maximal 2,5 m überschreiten.

14. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Zufahrten sind von dem Ausschluss ausgenommen.

15. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

16. Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1, GEe 2, GEe 3, GEe 4, GEe 5 und GEe 6 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Fläche	Maßnahme	$L_{EK,\ tags}$	$L_{EK,\ nachts}$
GEe 1	Gewerbegebiet	53,7	50,0
GEe 2	Gewerbegebiet	54,3	50,0
GEe 3	Gewerbegebiet	55,8	50,0
GEe 4	Gewerbegebiet	57,0	50,0
GEe 5	Gewerbegebiet	57,6	50,0
GEe 6	Gewerbegebiet	60,0	50,0

17. In den benannten Lärmpegelbereichen sind Maßnahmen zum baulichen Schallschutz nach DIN 4109, Ausg. 1989, Tabelle 8, vorzusehen:

Lärmpegelbereiche	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä. in dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ für Büroräume in dB(A)
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Es ist zu gewährleisten, dass sich bei einem dauerhaften Aufenthalt von Personen in den zukünftigen Räumen entlang der Bahntrasse die Fensterein richtungen nicht öffnen lassen und die Klimatisierung und Belüftung dieser Räume durch entsprechende Klimaanlagen und Belüftungseinrichtungen vorzusehen ist oder die Raumaufteilung in den Gebäuden so einzurichten ist, dass sich Personen in den zukünftigen Räumen entlang der Bahntrasse nicht dauerhaft aufhalten.
Grundlage für die Beurteilung der Lärmpegelbereiche bildet die Abbildung 5-16 des Lärmgutachtens vom Oktober 2006.

18. In den Mischgebieten MI 2.1 und MI 2.2 sind in Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Ausnahmsweise kann auf die Installation der Lüftungseinrichtung verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des jeweiligen Raumes nachts weniger als 50 dB(A) beträgt.

19. Innerhalb der öffentlichen Grünverbindung A 1 sind mindestens 70 vom Hundert der Fläche und in der öffentlichen Grünverbindung A 9 mindestens 80 vom Hundert der Fläche in Form von naturnahen Wiesen und Krautsäumen anzulegen. Je 100 m² der als Wiese und Krautsaum anzulegenden Fläche ist ein Laubbaum I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm anzupflanzen. Es sind Gehölze der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

20. Innerhalb der öffentlichen Parkanlage A 7 sind mindestens 70 vom Hundert der Fläche in Form von naturnahen Wiesen und Krautsäumen anzulegen. Je 100 m² der als Wiese und Krautsaum anzulegenden Flächen ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 12-14 cm anzupflanzen.
Auf 25 vom Hundert der Parkanlage sind je 100 m² ein Laubbaum I. Ordnung und ein Laubbaum II. oder III. Ordnung jeweils mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm sowie drei Heister mit einer Mindestpflanzhöhe von 100 cm und 50 Sträucher mit einer Mindestpflanzhöhe von 60 cm anzupflanzen. Es sind Gehölze der Pflanzlisten 1 bis 5 zu verwenden.

21. Innerhalb der naturnahen Grünfläche A 2.1 sind 65 vom Hundert der Grünfläche In Form von naturnahen Wiesen und Krautsäumen anzulegen. Je 100 m² der als Wiese und Krautsaum anzulegenden Flächen ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen.
Auf 35 vom Hundert der Grünfläche sind je 100 m² ein Laubbaum I. Ordnung und ein Laubbaum II. oder III. Ordnung jeweils mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm sowie drei Heister mit einer Mindestpflanzhöhe von 100 cm und 50 Sträucher mit einer Mindestpflanzhöhe von 60 cm anzupflanzen. Bei der Anpflanzung der mehrschichtigen Gehölze ist ein Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze von mindestens 15 m einzuhalten. Es sind Gehölze der Pflanzlisten 1 bis 5 zu verwenden.
Innerhalb der Grünfläche A 2.1 gilt der Hinweis 3

22. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft A 2.2, A 3 und A 4 sind auf 25 vom Hundert der Flächen je 100 m² zwei Laubbäume II. oder III. Ordnung jeweils mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm sowie drei Heister mit einer Mindestpflanzhöhe von 100 cm und 50 Sträucher mit einer Mindestpflanzhöhe von 60 cm anzupflanzen.
Diese Gehölzpflanzungen sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen vorzunehmen.
Auf den verbleibenden Flächen für Maßnahmen sind naturnahe Wiesen und Krautsäume anzulegen. Je 100 m² der als Wiese und Krautsaum anzulegenden Flächen ist ein Laubbaum III. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen. Es sind Gehölze der Pflanzlisten 2 bis 5 zu verwenden.
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen A 2.2, A 3 und A 4 gilt der Hinweis 3.

23. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft A 2.2, A 3 und A 4 ist je angefangene 1.000 m² Fläche der gemäß TF 22 anzulegenden Wiesen und Krautsäume in besonnter Lage ein Steinhaufen oder eine Trockenmauer aus Natursteinen ohne Verfugung und Fundament mit einem Volumen von mindestens 1,5 m³ anzulegen und zu erhalten. Je neu anzulegendem Steinhaufen bzw. anzulegender Trockenmauer ist in maximaler Entfernung von 5,0 m in besonnter Lage eine Sandfläche oder ein Sandhügel mit einer Schütthöhe von mindestens 15 cm aus nährstoffarmem Bodensubstrat mit einem Volumen von mindestens 3 m³ anzulegen und zu erhalten.

24. Innerhalb der Fläche A 5 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 70 vom Hundert der Grünfläche In Form von naturnahen Wiesen und Krautsäumen anzulegen.
Auf 30 vom Hundert der Grünfläche sind je 100 m² ein Laubbaum I. Ordnung und ein Laubbaum II. oder III. Ordnung jeweils mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm sowie drei Heister mit einer Mindestpflanzhöhe von 100 cm und 50 Sträucher mit einer Mindestpflanzhöhe von 60 cm anzupflanzen. Es sind Gehölze der Pflanzlisten 1 bis 5 zu verwenden.
Innerhalb der Fläche für Maßnahmen A 5 gilt der Hinweis 3.

25. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft A 8 sind auf 55 vom Hundert der Fläche je 100 m² ein Laubbaum I. Ordnung und ein Laubbaum II. oder III. Ordnung jeweils mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm und 50 Sträucher mit einer Mindestpflanzhöhe von 60 cm anzupflanzen. Es sind Gehölze der Pflanzlisten 1 bis 5 zu verwenden.
Die verbleibende Fläche innerhalb der Fläche für Maßnahmen Ist In Form von naturnahen Wiesen und Krautsäumen anzulegen. Je 100 m² der als Wiese und Krautsaum anzulegenden Flächen ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm der Pflanzlisten 1 und 2 anzupflanzen.
Innerhalb des Schutzbereiches der 110-kV-Freileitung (schraffierte Fläche) gilt der Hinweis 2.

26. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A 10 sind je 100 m² ein Laubbaum I. Ordnung und ein Laubbaum II. oder III. Ordnung jeweils mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm und 50 Sträucher mit einer Mindestpflanzhöhe von 60 cm sowie drei Heister mit einer Mindestpflanzhöhe von 100 cm und 50 Sträucher mit einer Mindestpflanzhöhe von 60 cm anzupflanzen. Es sind Gehölze der Pflanzlisten 1 bis 5 zu verwenden.

27. Innerhalb der Fläche a mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Wiesen- und Krautsäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

28. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1, GEe 2, GEe 3, GEe 4, GEe 5 und GEe 6 ist pro 400 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die nach der textlichen Festsetzung Nr. 30 zu pflanzenden Bäume auf den Stellplätzen einzurechnen.
Die nach dieser Maßgabe anzupflanzenden Bäume sind außerhalb der Flächen A 2.2, A 3, A 4, A 10 und der Fläche a mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung zu pflanzen.

29. In den Mischgebieten MI 2.1 und MI 2.2 ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die nach der textlichen Festsetzung Nr. 30 zu pflanzenden Bäume auf den Stellplätzen einzurechnen.
Die nach dieser Maßgabe anzupflanzenden Bäume sind außerhalb der Fläche A 8 zu pflanzen.
Innerhalb des Schutzbereiches der 110-kV-Freileitung (schraffierte Fläche) gilt der Hinweis 2.

30. In den Baugebieten sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen.
Innerhalb des Schutzbereiches der 110-kV-Freileitung (schraffierte Fläche) gilt der Hinweis 2.

31. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1, GEe 2, GEe 3, GEe 4, GEe 5 und GEe 6 sowie in den Mischgebieten MI 2.1 und MI 2.2 sind mindestens 10 vom Hundert der nicht überbaubaren Flächen mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern mit einer Pflanzdichte von einem Strauch je 1,5 m² mit einer Mindestpflanzgröße von 60 cm zu bepflanzen.
Die nach dieser Maßgabe herzustellenden Anpflanzungen sind außerhalb der Flächen A 2.2, A 3, A 4, A 8, A 10 und der Fläche a mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung anzulegen.

32. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1, GEe 2, GEe 3, GEe 4 und im GEe 6 sind mindestens 15 vom Hundert der nicht überbaubaren Flächen und in den Mischgebieten MI 2.1 und MI 2.2 mindestens 30 vom Hundert der nicht überbaubaren Flächen als naturnahe Wiese anzulegen. Die für den Ausgleich anrechenbaren Wiesenflächen müssen eine Mindestgröße von 50 m² haben.
Die nach dieser Maßgabe herzustellenden Anpflanzungen sind außerhalb der Flächen A 2.2, A 3, A 4, A 8, A 10 und der Fläche a mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung anzulegen.

33. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 4 und im GEe 6 sind mindestens 15 vom Hundert der nicht überbaubaren Flächen, im Gewerbegebiet GEe 7 und den Mischgebieten MI 2.1 und MI 2.2 mindestens 30 vom Hundert der überbaubaren Flächen als Rasen oder mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen anzulegen.
Die nach dieser Maßgabe herzustellenden Anpflanzungen sind außerhalb der Flächen A 2.2, A 3, A 4, A 8, A 10 und der Fläche a mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung anzulegen.

34. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 6 sind Dachflächen zu mindestens 30 vom Hundert der Dachfläche extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachflächen mit einer Ausdehnung von weniger als 20 m² Fläche sowie für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.

35. Dächer unterirdischer baulicher Anlagen sind zu bepflanzen. Die Erdschicht über den unterirdischen baulichen Anlagen muss mindestens 60 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

36. Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Promenade' sind mindestens 50 vom Hundert der Fläche als artenreiche Rasenflächen anzulegen sowie 2 Laubbäume I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm anzupflanzen. 20 vom Hundert der Fläche sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern mit einer Pflanzdichte von einem Strauch je 1,5 m² mit einer Mindestpflanzgröße von 60 cm zu bepflanzen. Es sind Gehölze der Pflanzlisten 1 und 2 sowie 4 und 5 zu verwenden.
Innerhalb der Verkehrsfläche ‚Promenade' gilt der Hinweis 3.

37. Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚P+R-Anlage' sind Stellplätze innerhalb der Fläche EFGH ‚E durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzlisten 1 und 2 mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen.

38. In den Baugebieten ist eine Befestigung von ebenerdigen Fuß- und Radwegen, Kfz-Stellplätzen sowie von Fahr- und Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. In den öffentlichen und privaten Grünflächen sind Wege und Aufenthaltsflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚P+R-Anlage' sind Stellplätze innerhalb der Fläche EFGH ‚E in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
Auch die Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen in einer Ausführung, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, sind unzulässig.

39. Die Fläche 1 ist mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

40. Die Flächen 2, 3, 4, 5 und 6 sind mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

41. Die Fläche 7 ist mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast und zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

42. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1, GEe 2, GEe 3, GEe 4, GEe 5 und GEe 6 sind Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 15° auszubilden.

43. Zwischen den privaten Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen sowie den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind sichtdichte Einfriedungen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind bepflanzte bzw. berankte Gitterdrahtzäune.

Hinweise

Hinweise zu den Pflanzgeboten und zum besonderen Artenschutz

Hinweis 1: Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen TF 28 bis TF 37 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzenlisten 1 bis 9 empfohlen.

Hinweis 2: Innerhalb des Schutzbereiches der 110-kV-Freileitung (schraffierte Fläche) können aufgrund der Höhenbeschränkungen unter der Hochspannungsfreileitung für die nach den textlichen Festsetzungen TF 25, TF 29 und TF 30 zu pflanzenden Bäume ausnahmsweise je Baum zwei Kleinbäume mit einer Mindestpflanzhöhe von 2,5 m und einer maximalen Wuchshöhe von 7 m angepflanzt werden. Es sind Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden.
Außerhalb der vorgenannten Fläche sind Bäume so zu pflanzen, dass sie nach Erreichen ihrer Endwuchshöhe beim Umstürzen nicht in die Leitungen fallen können. Die nicht überbaubare Fläche um den Maststandort ist von der Bepflanzung mit Gehölzen auszunehmen.

Hinweis 3: Unter Berücksichtigung der Maßgaben der Bahn ergeben sich für die an die Bahntrasse angrenzenden Flächen mit Pflanzbindungen A 2.1, A 2.2, A 3, A 4, A 5 und A 6 folgende Einschränkungen, die bei der Planung und Ausführung der im Bebauungsplan Nr. 100-1 festgesetzten Pflanzungen zu berücksichtigen sind:
Bäume I. Ordnung: 12 m Mindestabstand zur Gleismitte des äußeren Gleises,
Bäume II. Ordnung: 10 m Mindestabstand zur Gleismitte des äußeren Gleises,
Bäume III. Ordnung und Großsträucher mit mehr als 5 m Wuchshöhe: 8 m Mindestabstand zur Gleismitte des äußeren Gleises,
Strauchpflanzungen bis zu einer Wuchshöhe von 5 m: keine Einschränkungen.

Hinweis 4: 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 und 14 b BNatSchG 2009 eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 8 BNatSchG 2009) oder Befreiungen (§ 67 BNatSchG 2009) einzuholen. Hieraus können sich besondere Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Beschränkung der Bauzeiten, Aufstellen von Schutzzäunen während der Bauphase, Verortung der Baustelleneinrichtungen).

Hinweis zum Schutzbereich der 110-kV-Freileitung

Hinweis 5: Bei der Planung und Realisierung von Vorhaben Innerhalb der Schutzzone der 110-kV-Freileitung sind die einschlägigen technischen und Unfallverhütungsvorschriften, wie die EN 50341 „Freileitungen über AC 45 kV", die DIN VDE 0105 „Betrieb von elektrischen Anlagen", die BGV A3 sowie das „E.ON edis-Merkblatt für Baufachleute" einzuhalten. Gleiches gilt für die Lagerung von Materialien sowie für die Zwischenlagerung von Erdaushub. Beabsichtigte Nutzungen sind mit der E.ON edis AG abzustimmen.

Nachrichtliche Übernahmen

Bahnflächen
Bereich innerhalb dessen kraft Planfeststellung für Bahnbetriebszwecke weiterhin erforderliche Leitungen und Anlagen vorhanden sind bzw. nach Fertigstellung der Baumaßnahmen den Bahnflächen zugeordnet werden sollen.

Bodendenkmale
Die Fundplätze Golm Nr. 7 und 18, Bodendenkmal-Nr. 2016 und 2028 der Denkmalliste Land Brandenburg, Siedlung und Gräberfeld verschiedener Perioden, werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Verfahrensvermerke

KATASTERVERMERK
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 03.02.2003 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 26.06.2012 ..... Hersteller der Planunterlage

AUSFERTIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.06.2012 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 wird hiermit am ..... ausgefertigt.

Potsdam, den 11.6.2012 ..... Oberbürgermeister

GENEHMIGUNG
Dem Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg ist der Bebauungsplan zur Genehmigung vorgelegt worden.

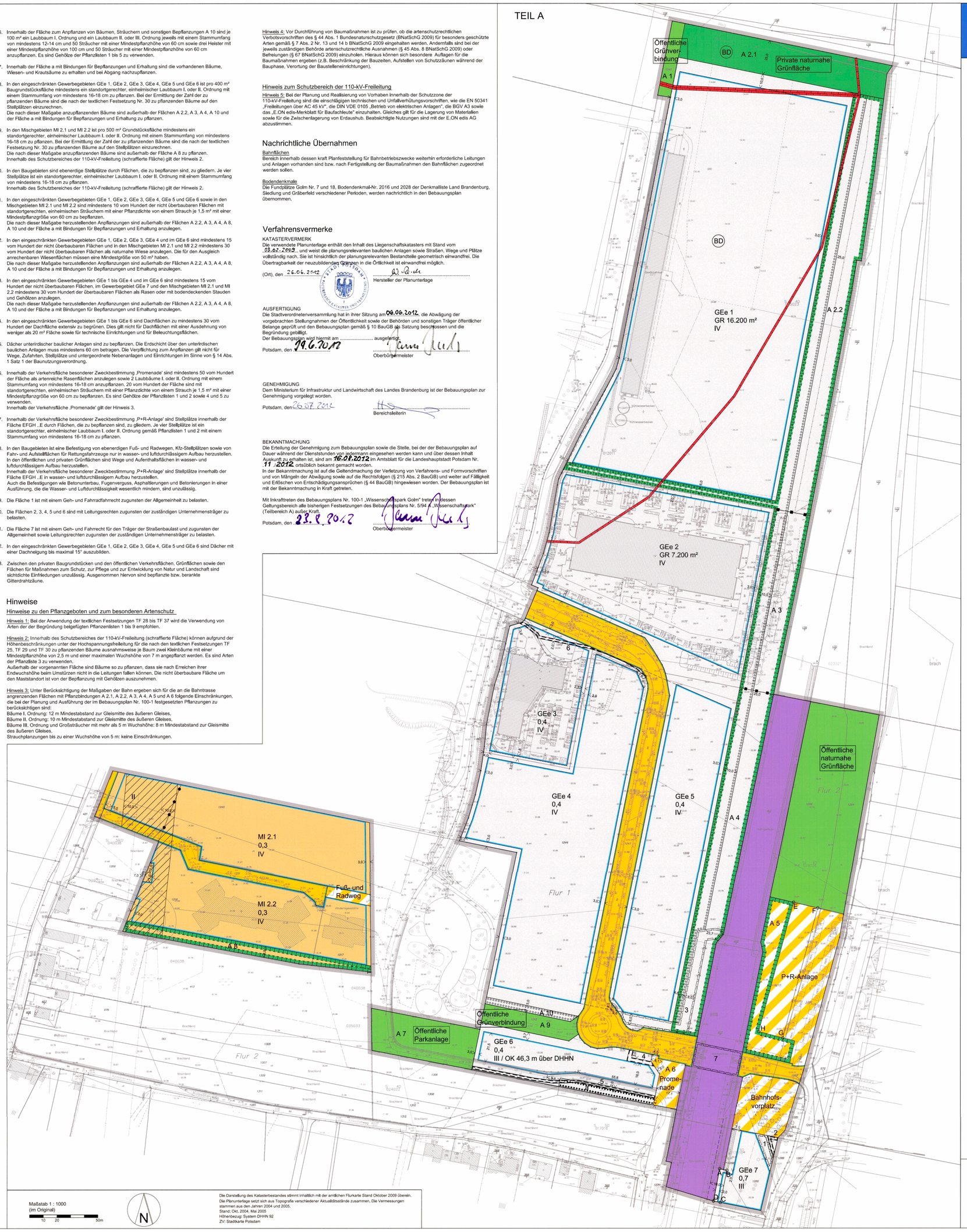
Potsdam, den 26.07.2012 ..... Bereichsleiterin

BEKANNTMACHUNG
Die Erteilung der Genehmigung 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 16.08.2012 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 11/2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der 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.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 100-1 „Wissenschaftspark Golm" treten in diesem Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5/94 A „Wissenschaftspark" (Teilbereich A) außer Kraft.

Potsdam, den 23.8.2012 ..... Oberbürgermeister

TEIL A



Maßstab 1 : 1000
(im Original)
10 20 50m

Die Darstellung des Katasterbestandes stimmt inhaltlich mit der amtlichen Flurkarte Stand Oktober 2009 überein.
Die Planunterlage setzt sich aus Topografie verschiedener Aktualitätsstände zusammen. Die Vermessungen stammen aus den Jahren 2004 und 2005.
Stand: Okt. 2004, Mai 2005
Höhenbezug: System DHHN 92
ZV: Stadtkarte Potsdam

POTSDAM Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan Nr. 100-1 "Wissenschaftspark Golm"

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6, 8 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GEe — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)
- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)
- z.B. GR 5.000 m² — Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)
- z.B. IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 BauNVO)
- z.B. OK 46,5 m ü. DHHN — Höhe baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß (OK-Oberkante) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) hier: GEe 6

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1, 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) mit Zweckbestimmung, z.B. Promenade
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit Zweckbestimmung, z.B. naturnahe Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen
- mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) hier: Baugebiete, Nutzung baulicher Anlagen, Höhe baulicher Anlagen
- Abgrenzung der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Nachrichtliche Übernah