

Teil B Textliche Festsetzungen

Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über den vorhabenbezogenen Nr. 27 "Horstweg / An der Alten Zauche"

Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2014), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2008 (BGBl. I S. 3319),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

1.1 Zulässig sind innerhalb der als SO "Einzelhandel" (SO) festgesetzten Fläche bis zu 1.800 m² Verkaufsfläche, davon:
- ein Verbrauchemarkt mit den Kernsortimenten Lebensmittel, Drogeriewaren und Waren des kurzfristigen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m²,
- ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 500 m².
Eine bauliche Verbindung und einheitliche Betreibung sind zulässig.

1.2 Verkaufsfächen im Sinne dieser Festsetzung sind Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich von nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie der Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehrs- und Lagerflächen, soweit sie Kunden zugänglich sind.

2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Die Traufhöhe darf an der Gebäudesseite zu der Stellplatzanlage maximal 10,0 m betragen.
Die Traufhöhe darf an der Gebäudesseite zwischen den Punkten "D" und "E" maximal 6,5 m betragen.

2.3 Die maximal zulässige Traufhöhe darf durch technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Aufzugsüberfahrten oder Umwehungen um bis zu maximal 2 m überschritten werden.

3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) und der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Unterkante Dachstuhl.

4 Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

Als Bezugshöhe der Traufhöhe gilt die Geländehöhe von 32,37 DHHN92 in der vorhandenen Verkehrsfäche (Gehweg der Straße An der Alten Zauche). Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 100 cm über dieser Geländehöhe liegen.

5 Fläche für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Im Sondergebiet SO "Einzelhandel" sind Garagen nicht zulässig. Die Errichtung einer Stellplatzanlage für bis zu 110 Stellplätze ist innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21

Die Flächen 1 und 2 sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Unternehmensinhabers zu belasten.

7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Sondergebiet SO "Einzelhandel" sind für eine Befestigung von Stellplätzen luft- und wasserdurchlässige Beläge (Pflaster mit mindestens 30 % Fuganteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zu verwenden.

8 Flächen mit Geboten für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

8.1 Innerhalb des SO "Einzelhandel" sind insgesamt sieben Bäume in durchgängigen Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 1,5 m oder in Baumreihen von 2m x 2m gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Es ist eine Mindestqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 18 bis 20 cm zu verwenden.

8.2 Faserlose Fassaden auf der Seite des Gebäudes zwischen den Punkten "D" und "E" sind mit selbststehenden Pflanzen zu begrünen. Dort sind pro 10 m² Meter Gebäude 4 Kleinpflanzen (Mindestpflanzqualität: 2 Triebe, 60 - 100 cm) gemäß Pflanzliste 3 zu verwenden.

8.3 Innerhalb der mit "b" gekennzeichneten Fläche sind mindestens fünf Bäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Es ist eine Mindestqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 18 bis 20 cm zu verwenden.

Pflanzliste 1

Alexis glaberrima, Schwarz-Erle
Carpinus betulus, Hainbuche
Fragaria vesicaria, Gemeine Erdbeere
Prunus padus, Trauben-Kirsche
Quercus robur, Stiel-Eiche
Salix alba, Silber-Weide
Salix x rubra, Hohe-Weide
Ulmus minor, Feldulme

Pflanzliste 2

Acer campestre, Feld-Ahorn
Corylus avellana, Hasel
Eunymus europaeus, Pfaffenröhrlchen
Fraxinus alnus, Faulbaum
Prunus padus, Traubenkirsche
Rubus idaeus, Himbeere
Salix purpurea, Purpur-Weide
Salix viminalis, Korbweide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum opulus, Schneeball

Pflanzliste 3

Parthenococcus tricuspidatus, Wilder Wein (drahlblütig)
Parthenococcus quinquefolia, Wilder Wein (fünfbliätig)

9 Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten "A", "B", und "C" ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Hinweise ohne Normcharakter

1 Bodendenkmal

Bodendenkmale sind bisher nicht bekannt. Sollten dennoch Bodendenkmale gefunden werden, ist zu beachten, dass Veränderungen und Maßnahmen an einem Bodendenkmal durch Bodeneingriffe jeglicher Art der Erlösche durch die Untere Denkmalschutzbehörde bedürfen und als dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers (§ 15 Absatz 1 und 3 BbgDSchG) sind. Wer Bodendenkmale entdeckt, muss dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde anzeigen.

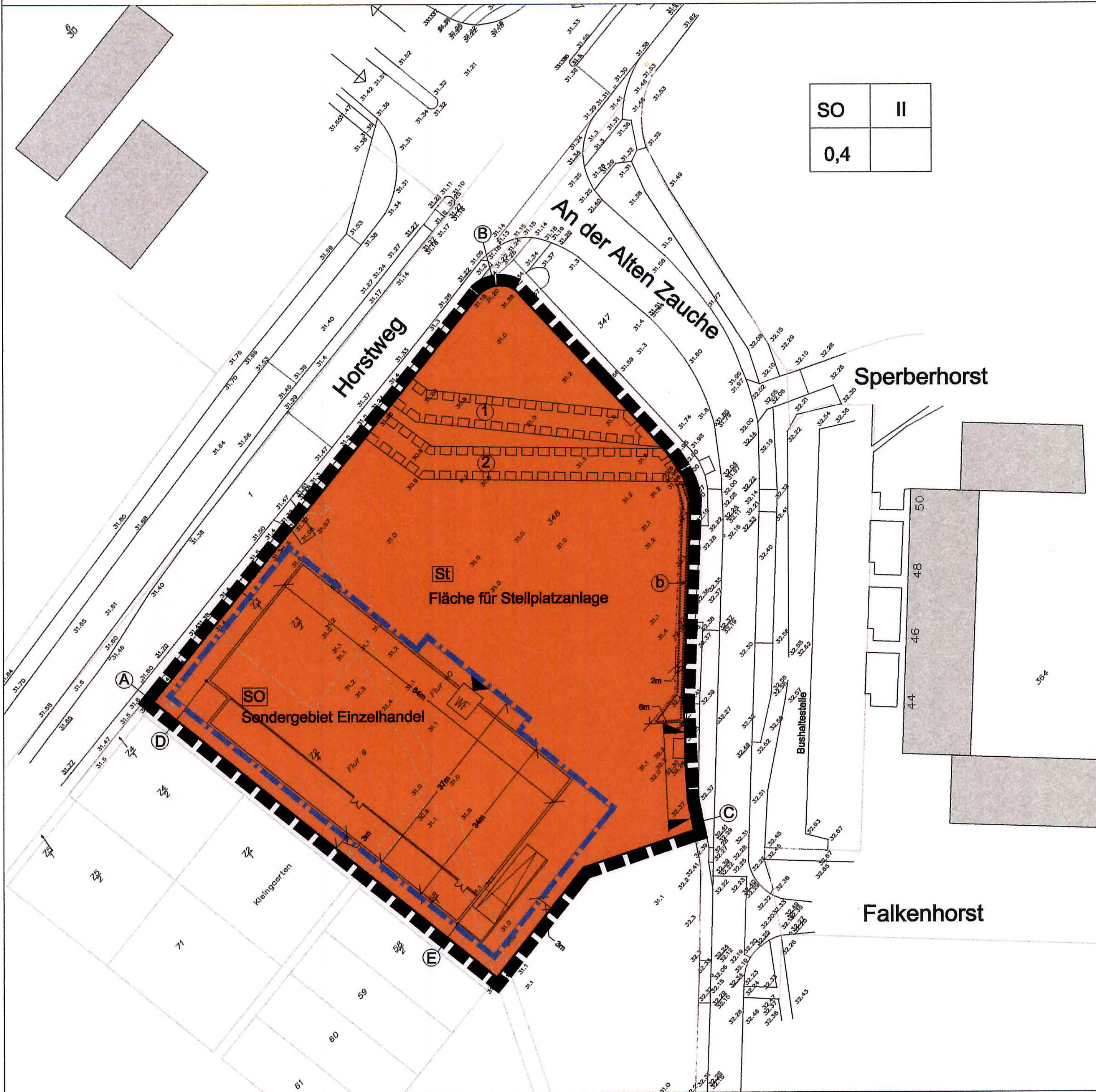
2 Kampfmittel

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines kampfmittelelasten Bereiches. Für die Ausführung von Erdbarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Dazu können Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionslastbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt werden, die rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen einzureichen sind.

3 Artenschutz

Darunter sind keine artenschutzrechtlichen Vorkommen bekannt. Die Gutachten für Natur und Landschaft hat auch keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein besonders oder streng geschützter Arten ermittelt. Sollten dennoch Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten gefunden werden und deren Beseitigung zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und für die mit Artenschutz-Zuständigkeitsverordnung vom 14.5.2007 (GVBl. Bbg vom 14. Juni 2007 Teil II, S. 129) übertragenen Arten der Unteren Naturschutzbehörde bzw. dem Landesumweltamt Brandenburg, Ref. RW 7 zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 62 in Verbindung mit § 42 BNatSchG) erforderlich werden.

Teil A



Verfahrensvermerke

1. KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 28.08.2007 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 28.08.2008

Hersteller der Planunterlage



2. AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 28.08.2008 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 ausgefertigt.

Potsdam, den 28.08.2008

Oberbürgermeister

3. BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss 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 28.08.2008 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 201/2008 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.

Potsdam, den 27.08.2008

Oberbürgermeister



Landeshauptstadt
Potsdam

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27

"Horstweg / An der Alten Zauche"

Satzung

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel für die Nahversorgung

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2. BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

A B C Grenze des räumlichen Geltungsbereiches / Straßenbegrenzungslinie öffentliche Verkehrsfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrt sowie Anschluss an die Verkehrsflächen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
b Kennzeichnung der Fläche

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

St Fläche für Stellplätze, Stellplatzanlagen (vgl. Einschrieb)

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (einschl. Schutzstreifen von jeweils 3 m)
z.B. 1 Kennzeichnung der Flächen für das Leitungsrecht

32,37 Höhenpunkt (DHHN92)

Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Gebäude Bestand

Gebäude Planung



Übersichtsplan (ohne Maßstab)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 "Horstweg / An der Alten Zauche"

Stand: März 2008

- Satzung -

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung

Bereich Verbindliche Bauleitplanung