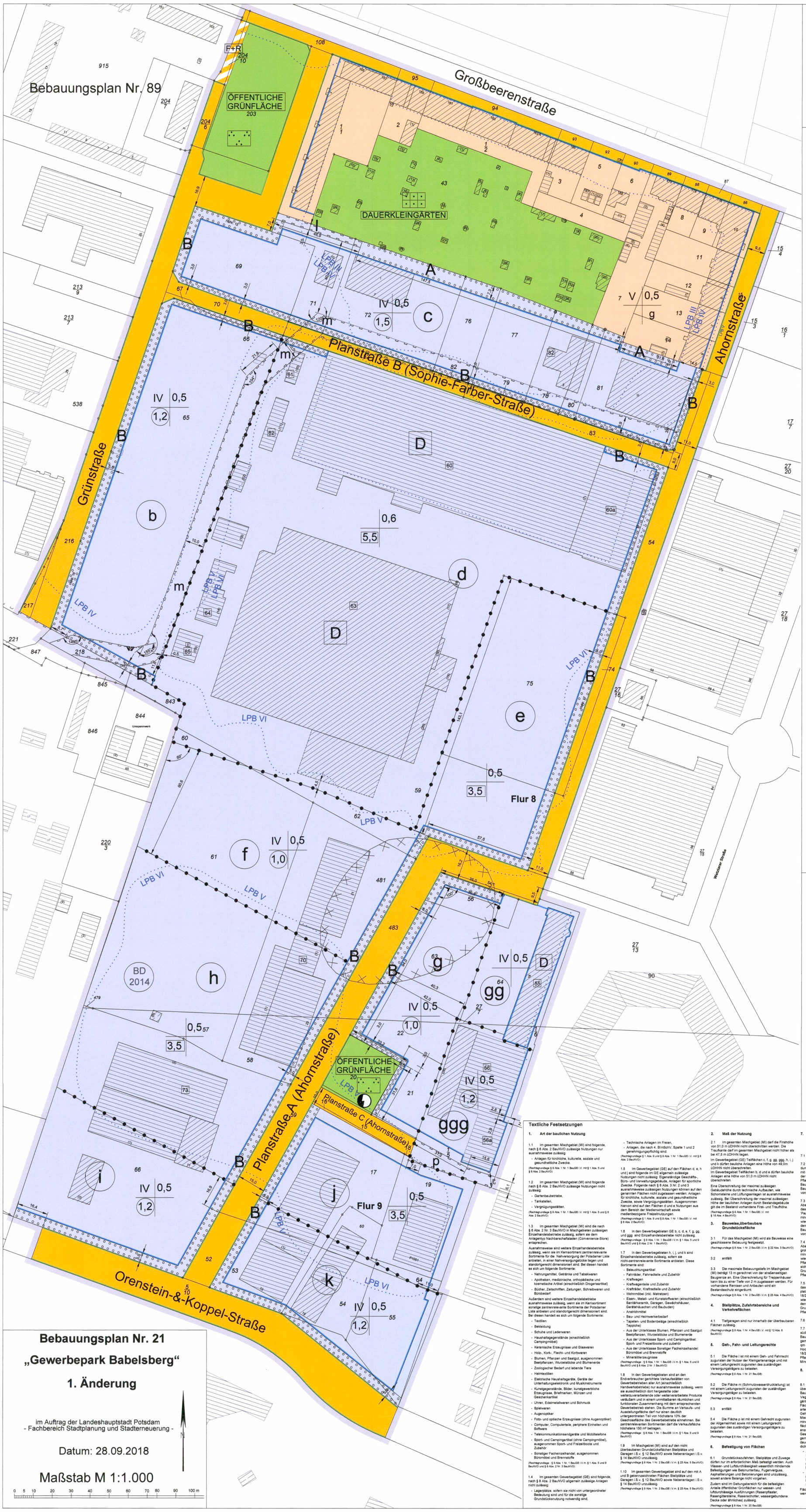

Bebauungsplan Nr. 21
1. Änderung
der Landeshauptstadt Potsdam

für das Gelände zwischen Großbeerenstraße, Ahornstraße, Orenstein-&-Koppel-Straße, dem Gelände des Pumpwerks Gartenstraße und der Grünstraße

in Potsdam - Babelsberg

Zeichenerklärung

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

- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

- Teilflächen (im GE) — z. B. a
- Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO) — z. B. 0,2
- Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) — z. B. (0,6)
- Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) — z. B. 3,5
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) — z. B. II
- als Mindest- und Höchstmaß — z. B. I-II

Bauweise und Baugrenze

- Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) — g
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) — F+R
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Dauerkleingärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Versorgungsanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

- Elektrizität - Trafo

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen — D
- Abgrenzung von Lärmpegelbereichen (LPB) — LPB V / LPB VI
- Gebäudenummern (ehem. Karl-Marx-Werke) — 60
- Umgrenzung von Flächen, die als Bodendenkmal ausgewiesen sind — BD 2014

Verfahrensvermerke

1. Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 17.09.2018 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Potsdam, den 16.11.2018

Hersteller der Planunterlage

2. Ausfertigung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 05.12.18 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.

14.12.18

Potsdam, den

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 28.12.2018 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 45/2018 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.

06.01.19

Potsdam, den

Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im gesamten Mischgebiet (MI) sind folgende, nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und § 9 Abs. 2 BauNVO)

1.2 Im gesamten Mischgebiet (MI) sind folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und § 6 Abs. 2 BauNVO)

1.3 Im gesamten Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Mischgebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store) entsprechen.

Ausnahmsweise sind weitere Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie im Kernsortiment zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung der Potsdamer Liste anbieten, in einer Nahversorgungslücke liegen und standortgerecht dimensioniert sind. Bei diesen handelt es sich um folgende Sortimente:
- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Außerdem sind weitere Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Kernsortiment sonstige zentrenrelevante Sortimente der Potsdamer Liste anbieten und standortgerecht dimensioniert sind. Bei diesen handelt es sich um folgende Sortimente:
- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

1.4 Im gesamten Gewerbegebiet (GE) sind folgende, nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Anlagen nicht zulässig:
- Lagerplätze, sofern sie nicht von untergeordneter Bedeutung sind und für die sonstige Grundstücksnutzung notwendig sind,
- Technische Anlagen im Freien,
- Anlagen, die nach 4. BImSchV, Spalte 1 und 2 genehmigungspflichtig sind.

(Rechtsgrundlage § 1 Abs. 9 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 2 BauNVO)

1.5 Im Gewerbegebiet (GE) auf den Flächen d, e, h und j sind folgende im GE allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig: Eigenständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke. Folgende nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können auf den genannten Flächen nicht zugelassen werden: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten. Ausgenommen hiervon sind auf den Flächen d und e Nutzungen aus dem Bereich der Medienwirtschaft sowie medienbezogene Freizeitnutzungen.

(Rechtsgrundlage § 1 Abs. 9 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 2 BauNVO)

1.6 In den Gewerbegebieten GE b, c, d, e, f, g, gg, und ggg sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

1.7 In den Gewerbegebieten h, i,j, und k sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie nicht-zentrenrelevante Sortimente anbieten. Diese Sortimente sind:
- Beleuchtungsartikel
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
- Kraftwagen
- Kraftwagenteile und Zubehör
- Krafträder, Kraftradteile und Zubehör
- Wohnmöbel (inkl. Matratzen)
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik, Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden)
- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
- Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und zubehör
- Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
- Mineralölerzeugnisse

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

1.8 In den Gewerbegebieten sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben aller Art (einschließlich Handwerkbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie ausschließlich dort hergestellte oder weiterzuverarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte veräußern und in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem entsprechenden Gewerbebetrieb stehen. Die Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche darf nur einen deutlich untergeordneten Teil von höchstens 10% der Geschossfläche des Gewerbebetriebes einnehmen. Bei zentrenrelevanten Sortimenten darf die Verkaufsfläche höchstens 150 m² betragen.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.9 Im Mischgebiet (MI) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO unzulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.10 Im gesamten Gewerbegebiet sind auf den mit A und B gekennzeichneten Flächen Stellplätze und Garagen i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO unzulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

2. Maß der Nutzung

2.1 Im gesamten Mischgebiet (MI) darf die Firsthöhe von 51,0 m üDHHN nicht überschritten werden. Die Traufkante darf im gesamten Mischgebiet nicht höher als bei 47,5 m üDHHN liegen.

Im Gewerbegebiet (GE) Teilflächen c, f, g, gg, ggg, h, i, j und k dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 49,0m üDHHN nicht überschreiten.

Im Gewerbegebiet Teilflächen b, d und e dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 51,0 m üDHHN nicht überschreiten.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie Schornsteine und Lüftungsanlagen ist ausnahmsweise zulässig. Bei Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch Bestandsgebäude gilt die im Bestand vorhandene First- und Traufhöhe.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 4 BauNVO)

3. Bauweise,überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Für das Mischgebiet (MI) wird als Bauweise eine geschlossene Bebauung festgesetzt.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 3 BauNVO)

3.2 entfällt

3.3 Die maximale Bebauungstiefe im Mischgebiet (MI) beträgt 13 m gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an. Eine Überschreitung für Treppenhäuser kann bis zu einer Tiefe von 2 m zugelassen werden. Für vorhandene Remisen und Anbauten wird ein Bestandsschutz eingeräumt.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 4 BauNVO)

4. Stellplätze, Zufahrtsbereiche und Verkehrsflächen

4.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.1 Die Fläche l ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Kleingartenanlage und mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.2 Die Fläche m (Schmutzwasserdruckleitung) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.3 entfällt

5.4 Die Fläche p ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6. Befestigung von Flächen

6.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zuwege dürfen nur im erforderlichen Maß befestigt werden. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergussa, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit andere Belange nicht vorgehen.

Zudem sind im Geltungsbereich für die befestigten Anteile öffentlicher Grünflächen nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke oder ähnliches) zulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Pflanzbindungen und Pflanzpflichten gemäß § 9 (1) Nr. 25 i. V. mit Nr. 20 BauGB Anpflanzung von Straßenbäumen (ohne Standortbindung)

7.1 entfällt

7.2 An der Großbeerenstraße ist die Lindenallee durch das Anpflanzen von Krim-Linden (Tilia x euchlora) mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm auf der südlichen Straßenseite wiederherzustellen. Der Pflanzabstand richtet sich nach den vorhandenen Baumabständen an der Großbeerenstraße. Für die Baumscheiben bzw. Pflanzbeete ist eine Mindestgröße von 6 m² einzuhalten.

7.3 An der Grünstraße ist die Allee im nördlichen Abschnitt im Bereich der öffentlichen Grünfläche durch das Anpflanzen von Rotdorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet') mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm auf beiden Straßenseiten wiederherzustellen. Der Pflanzabstand richtet sich nach den vorhandenen Baumabständen. Für die Baumscheiben bzw. Pflanzbeete ist eine Mindestgröße von 6 m² einzuhalten.

7.4 An der Grünstraße ist die Allee im südlichen Abschnitt durch das ergänzende Anpflanzen einer großkronigen Baumart mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm auf beiden Straßenseiten wiederherzustellen. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste 1 wird empfohlen. Der Pflanzabstand richtet sich nach den vorhandenen Baumabständen und Grundstückszufahrten. Für die Baumscheiben bzw. Pflanzbeete ist eine Mindestgröße von 6 m² einzuhalten.

7.5 An der Ahornstraße ist eine Baumreihe durch das ergänzende Anpflanzen von Spitzahorn (Acer platanoides) mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm auf der westlichen Straßenseite wiederherzustellen. Der Pflanzabstand richtet sich nach den vorhandenen Baumabständen und Grundstückszufahrten. Für die Baumscheiben bzw. Pflanzbeete ist eine Mindestgröße von 6 m² einzuhalten.

7.6 entfällt

7.7 An der Orenstein-&-Koppel-Straße an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs sind beidseitig Baumpflanzungen mit einer großkronigen Baumart gemäß beigefügter Pflanzliste 1 vorzunehmen. Auf 100 qm Straßenraum sind in der Regel alle 7 bis 12 m Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Für die Baumscheiben bzw. Pflanzbeete ist eine Mindestgröße von 6 m² und eine Mindestbreite von 2 m einzuhalten.

8. Mindestbepflanzung der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

8.1 Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Auf mindestens 50 % der Fläche sind heimisch und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Auf Gewerbe- und Mischgebieten (GE, MI) sind zu einem Flächenanteil von mindestens 10 % der Gesamtfläche die Vegetationsflächen in Form von extensiven Mähwiesen dauerhaft anzulegen und zu unterhalten. Auf mindestens 10 % der Gesamtfläche von GE- und MI-Gebieten sind Gehölze gemäß beigefügter Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht.
- Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung mindestens 16/18 cm, Heistern ab 150/175 cm hoch und Sträuchern je nach Art in der Sortierung mindestens 60/80 cm hoch;
- Pflanzdichte und -mischung: Aufbau einer mindestens 2-zeiligen Hecke mit je 100 m² 1 Baum II. Ordnung und 5 Heistern sowie mit 3 Stück Sträuchern pro lfd. m Heckenzeile.

Flächen mit Pflanzbindung können hiersaf angerechnet werden.

8.2 In den Gewerbegebieten mit einer GRZ von 0,5 sind je 600 m² und in dem Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 je 750 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm oder zwei hochstämmige Obstbäume mit dem Stammumfang von 10/12 cm zu pflanzen und zu erhalten.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf dem Grundstück vorhandenen und nach der Baumaßnahme erhaltenen Bäume anzurechnen. Darüber hinaus können die laut textlicher Festsetzung 10.2 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Abweichend hiervon sind auf den gewerblichen Bauflächen g und gg zur Erhaltung des bestehenden Charakters nach der oben beschriebenen Maßgabe Kiefern (Pinus sylvestris) zu pflanzen.

9. Mindestbepflanzung von Stellplätzen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

9.1 Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Bäume zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der beigefügten Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m² herzustellen. Abweichend hiervon sind auf den gewerblichen Bauflächen g und gg zur Erhaltung des bestehenden Charakters bei der Stellplatzbegrünung nach der oben beschriebenen Maßgabe Kiefern (Pinus sylvestris) zu pflanzen.

10. Besondere Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

10.1 Die im Plan mit A gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung ist derart zu bepflanzen, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste 2 wird empfohlen. Hinsichtlich der Pflanzenqualität und Pflanzdichte sind die Angaben der textlichen Festsetzung Nr. 8.1 maßgebend. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf dem Grundstück vorhandenen und nach der Baumaßnahme erhaltenen Bäume anzurechnen.
Die Festsetzung gilt nicht für die erforderlichen Schutzbereiche von Leitungen innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche. Diese Bereiche sind als Mähwiesen anzulegen.

10.2 Die im Plan mit B gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung sind mit Arten der beigefügten Pflanzliste 2 derart zu bepflanzen, dass der Eindruck eines städtischen Vorgartens entsteht.
- Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung mindestens 16/18 cm und Sträuchern je nach Art in der Sortierung mindestens 40/60 cm hoch;
- Pflanzdichte und -mischung: je 100 m² 3 Bäume II. Ordnung und mindestens 20 Sträucher.

Die Pflanzbindung gilt nicht für Grundstückszufahrten und Wege. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf dem Grundstück vorhandenen und nach der Baumaßnahme erhaltenen Bäume anzurechnen.

11. Immisalonsschutz

11.1. Im Gewerbegebiet (GE) Teilflächen b bis d sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von dieser Fläche ausgehende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistung 55 dB(A) (tags) und 45 dB(A) (nachts) nicht überschreitet.

(Rechtsgrundlage § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

11.2. Zum Schutz vor Außenlärm müssen bei schutzbedürftigen Räumen bewertete Luftschalldämmmaße nach DIN 4109, Ausgabe 1989, entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche erfüllt werden.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.3 Im Mischgebiet (MI) gilt bei Modernisierungs-, Neubau- und Umbaumaßnahmen folgendes: Bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens ein, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein. Sollte dies nicht möglich sein, sind Schlafräume und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen mit den sich aus Festsetzung 11.2 ergebenden Anforderungen an das bewertete Schalldämmmaß auszustatten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.4 In den in die Teilflächen b - k gegliederten Teilen des Gewerbegebietes sind nachfolgend aufgeführte Betriebe und Anlagen nicht zulässig:
- Teilfläche b bis d: Abstandsklassen I bis VII,
- Teilfläche e bis i: Abstandsklassen I bis VI,
- Teilfläche j und k: Abstandsklasse I bis V der Abstandserlasses des Landes Brandenburg vom 06.06.1995.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können abweichend davon in den Teilflächen b bis d Betriebsarten der Abstandsklasse VII (auf den Teilflächen e bis i entsprechend der Abstandsklasse VI) zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernissen den immissionsschutzrelevanten Schutzbestimmungen genügen oder wenn sich die Einstufung in der Abstandserlasslinie ausschließlich oder überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Hinweis:

Die Abstandserlasslinie kann in der Stadtverwaltung im Bereich Stadterneuerung eingesehen werden.

12. Sonstiges

12.1. entfällt

12.2. Örtliche Bauvorschrift zur Regelung der Ausbildung von Dächern:

Im Mischgebiet sind die Dächer straßenseitig mit geneigten Dachflächen auszuführen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Nr. 8 BbgBO)

Hinweise:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die der Begründung beigefügten Pflanzlisten haben empfehlenden Charakter und stellen keine abschließende Aufstellung dar.

Bebauungsplan Nr. 21

„Gewerbepark Babelsberg“

1. Änderung

im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam
- Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung -

Datum: 28.09.2018

Maßstab M 1:1.000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m