Teil B Textliche Festsetzungen

Städtebauliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt beschränkt: Ausnahmsweise können zugelassen werden kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke und den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

1.2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe,Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.3 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

1.3.1 In den Baugebieten MI 1 bis MI 4 sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

1.3.2 In den Baugebieten MI 1 bis MI 4 ist Einzelhandel mit den Warensortimenten aus der "Potsdamer Liste der zentrenrelevanten Sortimente" nicht zulässig. Diese Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
- Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
- Papier- und Schreibwaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Textilien
- Schuhe, Lederwaren, Orthopädiewaren
- Uhrenfachgeschäfte, elektrische Haushaltsgeräte (kleinteilig), Geräte der Telekommunikation
- Computer, Bürorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Musikinstrumente, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Holz-, Korb-, Flecht- und Korbwaren
- Beleuchtungsartikel
- Fotogeräte, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren.

1.3.3 Ausnahmsweise zulässig sind Nachbarschaftsläden (z.B. Kioske, Brotläden).

1.3.4 In Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente gemäß 1.3.2 nur zulässig, wenn die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten. Das Randsortiment muss in Wirtschaftseinheit 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.

1.3.5 Auf den mit **M** bezeichneten Flächen in den Baugebieten MI 2 (Teilgebiet MI 2.2) und MI 3 sind sonstige Gewerbebetriebe nur zulässig, wenn sie über keine Lager- oder Ausstellungsflächen im Freien verfügen.

1.4 Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung "Nahversorgung" - (§ 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet "Nahversorgung" dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit Waren des täglichen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente), von sonstigen Einzelhandelsbetrieben und untergeordneten Nutzungen gemäß 1.4.4, die der Entwicklung des Baugebietes als Bestandteil des Ortszentrums Groß Glienicke dienen.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

1.4.1 Teilfläche A

Auf der Teilfläche A des Baugebietes SO "Nahversorgung" ist Einzelhandel mit folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus der "Potsdamer Liste der zentrenrelevanten Sortimente" als Kernsortiment zulässig:

- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Papier- und Schreibwaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen.

Randsortimente mit anderen Waren sind pro Einzelhandelsbetrieb bis zu einem Anteil von insgesamt 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Randsortimente müssen in Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen und sich diesem in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich unterordnen.

Auf der Teilfläche A sind pro m² Grundstücksfläche 0,19 m² Verkaufsfläche zulässig.

1.4.2 Teilfläche B

Auf der Teilfläche B des Baugebietes SO "Nahversorgung" ist ein Lebensmittelmarkt mit Frischwaren und Randsortimenten (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.600 m² zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche darf Metzgereien für Konzessionäre (z.B. Backshop mit Imbiss) errichten. Randsortimente müssen in Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen und sich diesem in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich unterordnen.

1.4.3 Teilfläche C

Auf der Teilfläche C des Baugebietes SO "Nahversorgung" ist Einzelhandel mit folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten und den übrigen zentrenrelevanten Sortimenten aus der "Potsdamer Liste der zentrenrelevanten Sortimente" (Kernsortimente) zulässig. Diese sind:

a) nahversorgungsrelevante Sortimente

- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Papier und Schreibwaren

- Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Textilien
- Schuhe, Lederwaren, Orthopädiewaren
- Uhrenfachgeschäfte, elektrische Haushaltsgeräte (kleinteilig), Geräte der Telekommunikation
- Computer, Bürorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Musikinstrumente, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Holz-, Korb-, Flecht- und Korbwaren
- Beleuchtungsartikel
- Fotogeräte, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren.

Randsortimente mit anderen Waren sind pro Einzelhandelsbetrieb bis zu einem Anteil von insgesamt 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Randsortimente müssen in Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen und sich diesem in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich unterordnen.

Auf der Teilfläche C sind pro m² Grundstücksfläche 0,27 m² Verkaufsfläche zulässig.

1.4.4 Teilflächen A, B und C

Auf den Teilflächen A, B und C des Baugebietes SO "Nahversorgung" sind außerdem zulässig:

- sonstige Gewerbebetriebe im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

o Dienstleistungsbetriebe ist Einzelhandel nur zulässig, wenn dieser das Warensortiment und die Verkaufsfläche mit den angebotenen Dienstleistung steht und sich diesem in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich unterordnet.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.1 In den Baugebieten WR 1 und WR 2 sowie in den Baugebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 ist auf Baugrundstücken, die eine Fläche von 800 m² überschreiten, die zulässige Grundfläche auf 800 m² zu beschränken, dass keines der als Einzel- oder Doppelhaus errichteten Gebäude eine Grundfläche von 160 m² überschreitet.

2.2 In Baugebiet MI 1 ist auf Baugrundstücken, die eine Fläche von 750 m² überschreiten, die zulässige Grundfläche auf zu beschränken, dass keines der als Einzel- oder Doppelhaus errichteten Gebäude eine Grundfläche von 300 m² überschreitet.

2.3 In den Baugebieten MI 2 bis MI 4 ist auf Baugrundstücken, die eine Fläche von 600 m² überschreiten, die zulässige Grundfläche zu zu beschränken, dass keines der als Einzel- oder Doppelhaus errichteten Gebäude eine Grundfläche von 200 m² überschreitet.

2.4 Im Baugebiet MI 1 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.5 Auf den Teilflächen a bis c des Baugebietes SO "Nahversorgung" dürfen die festgesetzten Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wie folgt überschritten werden:

Teilfläche A bis zu einer Grundfläche von 2.470 m² (0,7-fache der Gesamtfläche)

Teilfläche B bis zu einer Grundfläche von 6.720 m² (0,8-fache der Gesamtfläche)

Teilfläche C bis zu einer Grundfläche von 3.470 m² (0,8-fache der Gesamtfläche)

2.6 Abweichend von der im Baugebiet WA 2.2 festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich auf dem Grundstück des Baudenkmals Potsdamer Chausee 20 (Flurstück 55/2, Flur 16) die zulässige Grundfläche aus der durch die festgesetzten Baulinien umgrenzten Überbauten Grundstücksfläche.
Die sich daraus ergebende Grundfläche darf durch die gemäß Textfestsetzung 3.3 zulässigen Flächen von Terassen um bis zu 10 vom Hundert überschritten werden.

2.7 Abweichend von der im Baugebiet WA 3.2 festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich auf dem Grundstück des Baudenkmals Potsdamer Chausee 14 (Flurstück 76, Flur 16) die zulässige Grundfläche aus der durch die festgesetzten Baulinien umgrenzten überbauten Grundstücksfläche.
Die sich daraus ergebende Grundfläche darf durch die gemäß Textfestsetzung 3.3 zulässigen Flächen von Terassen um bis zu 10 vom Hundert überschritten werden.

3 Bauweise, Baulinien und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Im Baugebiet SO "Nahversorgung" dürfen die Gebäude in abweichender Bauweise wie folgt errichtet werden: mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Gebäudelänge, die durch die festgesetzten Baugrenzen ermöglicht wird.

3.2 Die in den Baugebieten WR 1, WR 2, WA 1 und WA 3.1 festgesetzte Richtung der Gebäudelängsachse bzw. der Firstrichtung gilt nur für die Gebäude der Hauptnutzung.

3.3 Auf dem Grundstück des Baudenkmals Potsdamer Chausee 14 (Flurstück 76, Flur 16) und auf dem Grundstück des Baudenkmals Potsdamer Chausee 20 (Flurstück 55/2, Flur 16) ist außer im Bereich der mit KT bezeichneten Flächen ein Überschreiten der Baulinien durch ebenerdige Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m zulässig, sofern deren Anteil 10 vom Hundert der Gesamtlänge der Außenwände des Gebäudes nicht überschreitet.

4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

4.1 In den Baugebieten SO "Nahversorgung" als Höchstmaß festgesetzte Oberkante (OK) bezieht sich auf die durch den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkt festgesetzte Geländehöhe (42,50 m (LNHN m DHHN 92).

5 Ein- und Ausfahrten; Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Die im Baugebiet SO "Nahversorgung" festgesetzte Stellplatzanlage darf nur im Bereich der festgesetzten Ein- und Ausfahrten E/A 1 und E/A 2 an die Straßenverkehrsfläche angeschlossen werden.

6 Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit GF bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und mit einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
Stellplatzanlage, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)

7.1 Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete

7.1.1 In den Baugebieten WR 1; WR 2; WA 1, WA 2.1, WA 2.2 - außer Flurstück 55/2, Flur 16 -; WA 3.1, WA 3.2 - außer Flurstück 76, Flur 16 - und in den Baugebieten MI 1 bis MI 4 sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

7.1.2 Auf den zum Baudenkmal Potsdamer Chausee 14 gehörenden Grundstücksflächen (Flurstück 76, Flur 16) ist eine Garage oder ein überdachter Stellplatz (Carport) sowie ein Stellplatz nur im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich unter Wahrung eines Abstandes von mindestens 3 Meter zum geschützten Gebäude zulässig.

7.1.3 Auf den zum Baudenkmal Potsdamer Chausee 20 gehörenden Grundstücksflächen (Flurstück 55/2, Flur 16) ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) unzulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der durch die Gebäude begrenzten Hoffläche zulässig. Einstellplätze für Fahrzeuge sind innerhalb der Bestandsgebäude ausnahmsweise zulässig, wenn dafür die denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt wird.

7.2 Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung "Nahversorgung" -

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Baugebiet SO "Nahversorgung" nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Teilflächen A, B und C) zulässig. Stellplätze für Kunden- und Besucherfahrzeuge der im Baugebiet SO "Nahversorgung" ansässigen Einrichtungen sind nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzanlage zulässig. Stellplätze für Firmen- und Mitarbeiterfahrzeuge sind auch außerhalb der festgesetzten Stellplatzanlage zulässig, außer in Bereich des in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen straßenrechtlichen Anbauverbots gemäß FStrG / BbgStrG.

8 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

8.1 In allen Baugebieten sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze oder Baulinie bzw. deren gerradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgartfläche) nur Zufahrten, Zugänge, Werbeanlagen gemäß Textfestsetzung 13.4 sowie Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen zulässig.

8.2 Auf den festgesetzten Flächen mit Erhaltungsbindungen (Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) und mit Pflanzgebieten (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sowie in einem diesen Flächen umgebenden Abstandsbereich von 3 m sind Nebenanlagen unzulässig.

8.3 Im Bereich des in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen straßenrechtlichen Anbauverbots gemäß FStrG / BbgStrG sind bauliche Anlagen, einschließlich Werbeanlagen, unzulässig. Dies gilt nicht für:

- bauliche Anlagen im Bereich der festgesetzten Fläche für Sport- und Spielanlagen, die der Zweckbestimmung dieser Fläche dienen und deshalb keine Werbeanlagen,
- Einfriedungen gemäß der baugestalterischen Textfestsetzung 16 und
- ebenerdige befestigte Wegeflächen.

Ausnahmsweise sind im Bereich des Baugebiets SO "Nahversorgung" Stützmauern gemäß der baugestalterischen Textfestsetzung 17 zulässig.

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

9.1 In den Baugebieten WA 2.2; WA 3.2 und MI 1 bis MI 4 sind die Außenbauteile von Gebäuden vor Wohn- und Schlafräumen an der der Straßenverkehrsfläche der Potsdamer Chausee zugewandten Seite sowie an den Seitenfassaden in einem Abstandsbereich von bis zu 16 Meter von der Fahrbahnkante der Potsdamer Chaussee so auszubilden, dass ein resultierendes bewertetes Schallpiegelmaß von 40 dB (nach DIN 4109) erreicht wird. Die Fenster von Wohn- und Schlafräume in diesem Abstandsbereich, die nicht über mindestens ein Fenster zur von der Potsdamer Chausee abgewandten Gebäudeseite (Rückseite) verfügen, sind mit Schall gedämmten Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 zu versehen. Beim Nachweis des Schalldämmmaßes ist die Minderung der Schallbelastung durch eventuell vorhandene Außenbauteilbauteile zu berücksichtigen.

9.2 Im Baugebiet SO "Nahversorgung" ist jede einzelne haustechnische Anlage so auszubilden, dass die Immissionsrichtwerte für Tag und Nacht (nach TA-Lärm) an allen Immissionsorten außerhalb des Sondergebietes um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.

9.3 Auf den im Baugebiet SO "Nahversorgung" festgesetzten Stellplatzanlage sind die Zufahrten und Fahrgassen mit einem Asphaltbelag herzustellen.

10 Spielplatz auf der Grünfläche G 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der Grünfläche G 1 ist ein Spielplatz mit einer Nettospielfläche von mindestens 250 m² anzulegen. Die dürfen Flächen außerhalb der Pflanzgebotsfläche S sind gemäß der grünordnerischen Textfestsetzung 8 zu bepflanzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

11 Fassaden (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

11.1 Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete

11.1.1 In den Baugebieten WR 1, WR 2, WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2 und MI 1 bis MI 4 sind glasierte Ziegel oder Verblendungen aus Materialien mit glasierten Oberflächen sowie Verkleidungen aus Kunststoffen oder Metallen als Fassadenmaterialien unzulässig.

11.1.2 Auf den Baugrundstücken in den Baugebieten WA 2.1 und WA 2.2, die an das Baudenkmal Potsdamer Chausee 20 (Flurstück 55/2, Flur 16) grenzen sowie auf den Baugrundstücken in den Baugebieten WA 3.1 und WA 3.2, die an das Baudenkmal Potsdamer Chausee 14 (Flurstück 76, Flur 16) grenzen sind nur geputzte Außenwandflächen aus Glatt- und Kratzputz oder Verblendungen aus Holz zulässig. Sockelzonen dürfen auch in Sichtmauerwerk oder Naturstein sowie mit Verblendungen aus ungleichen Ziegeln oder Naturstein hergestellt werden.

11.2 Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung "Nahversorgung" -

11.2.1 Im Baugebiet SO "Nahversorgung" sind glasierte Ziegel oder Verblendungen aus Materialien mit glasierten Oberflächen sowie Verkleidungen aus Kunststoffen als Fassadenmaterialien unzulässig.

11.2.2 Dachgeschosse, Dachformen und Traufhöhen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

12.1 In den Baugebieten WR 1 und WR 2 sind nur Dächer mit zwei einander gegenüberliegenden Flächen gleicher Neigung (Satteldächer) mit mindestens 35° und maximal 55° (gemessen zur Waagerechten) zulässig. Das zweite Vollgeschoss ist im Dachraum auszubilden. Die Traufhöhe darf 4,50 m über mittleren Geländeniveau nicht überschreiten.

12.2 In den Baugebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 sind nur Dächer mit zwei einander gegenüber liegenden Flächen gleicher Neigung (Satteldächer) mit mindestens 35° und maximal 55° (gemessen zur Waagerechten) zulässig. Das zweite Vollgeschoss ist im Dachraum auszubilden. Die Traufhöhe darf 4,50 m über mittleren Geländeniveau nicht überschreiten. Ausnahmsweise können in den Baugebieten WA 1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 nur auf den der Potsdamer Chausee nicht zugewandten Gebäudeseiten ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch denkmalrechtliche Belange (Umgebungsschutz) nicht verletzt werden.

12.3 In Baugebiet MI 1 sind nur Flachdächer oder Dächer mit zwei einander gegenüber liegenden Flächen gleicher Neigung (Satteldächer) mit mindestens 30° und maximal 50° (gemessen zur Waagerechten) zulässig. Bei Ausführung von Satteldächern ist das oberste Vollgeschoss im Dachraum auszubilden und die Traufhöhe darf 4,50 m über mittleren Geländeniveau nicht überschreiten.

12.4 In den Baugebieten MI 2 bis MI 4 sind nur Dächer mit zwei einander gegenüber liegenden Flächen gleicher Neigung (Satteldächer) mit mindestens 30° und maximal 50° (gemessen zur Waagerechten) zulässig. Das oberste Vollgeschoss ist im Dachraum auszubilden. Die Traufhöhe darf bei drei zulässigen Vollgeschossen 6,50 m über mittleren Geländeniveau und bei zwei zulässigen Vollgeschossen 4,20 m über mittleren Geländeniveau nicht überschreiten. Anderen Dachformen sind in den Baugebieten MI 2 bis MI 4 nur auf den der Potsdamer Chaussee und der Glienicker Straße nicht zugewandten Gebäudeseiten ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch denkmalrechtliche Belange (Umgebungsschutz) nicht verletzt werden.

12.5 Im Baugebiet SO „Nahversorgung" sind nur Flachdächer oder flach geneigte Sattel-, Pult- oder Walmdächer mit einer Neigung von Maximal 25° zulässig.

12.6 Als Material zur Dacheindeckung von Gebäuden mit geneigten Dächern sind nur unglasierte Dachziegel oder gebrannten Tonoder Dachsteine aus Beton zulässig.

12.7 In den Baugebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 sowie MI 1 bis MI 4 regelmäßig oder ausnahmsweise zulässige Flachdächer sind als Gründächer auszubilden, ausgenommen hiervon sind Flachdächer, die für den Einsatz von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Solarenergie oder Photovoltaik) verwendet oder als Aufenthaltsfläche (z.B. Dachterrasse) genutzt werden.

13 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

13.1 Werbeanlagen sind so anzubringen, dass sie
- die architektonischen Merkmale von Gebäuden, insbesondere die waagerecht und senkrecht gliedernden Fassadenelemente und Fenster, nicht verdecken,
- keine sich bewegende, blinkende oder an- und abschwellende Lichtwirkung erzeugen,
- nicht mit Spiegeln oder farbigen Flächen untergründ sind und keine akustischen Elemente aufweisen.

13.2 Werbeanlagen müssen an der Stätte der Leistung befinden.
Fremde Werbeanlagen (Sammelwerbeanlagen) auf einer Unterkonstruktion gelten als eine Werbeanlage.
Die in den folgenden Festsetzungen festgelegten Abmessungen und Flächenmaße der Werbeanlagen beziehen sich auf das die Werbeanlage umschließende Rechteck.

13.3 Werbeanlagen, die am Gebäude der Stätte der Leistung angebracht werden (Fassadenwerbung), sind wie folgt zulässig:

13.3.1 Werbeanlagen dürfen an den gemäß Textfestsetzungen 13.3.2 und 13.3.3 zulässigen Fassaden nur bis zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Oberhalb der Traufe und des Daches sind Werbeanlagen unzulässig.

13.3.2 Im Baugebiet SO „Nahversorgung" sind Werbeanlagen nur an den Fassaden zulässig, die der Potsdamer Chausee unmittelbar zugewandt sind. Sie dürfen in ihrer Gesamtausdehnung eine Fläche von 10 Prozent der Fassadenfläche der Gebäudefront, jedoch maximal 301 Bogen (15 m²) nicht überschreiten.
Werbeanlagen mit Schriftzügen oder Logos sind im Baugebiet Lebensmittelmarkt dürfen abweichend davon eine Gesamtgröße von 451 Bogen (22 m²) nicht überschreiten.
Pro Werbeanlage ist eine Einzelgröße von 101 Bogen (5 m²) zulässig.

13.3.3 An allen übrigen Stätten der Leistung sind Werbeanlagen nur an den Fassaden zulässig, die der öffentlichen Verkehrsfläche unmittelbar zugewandt sind. Sie dürfen in ihrer Gesamtausdehnung eine Fläche von 10 Prozent der Fassadenfläche der Gebäudefront und eine Gesamtlänge von 51 Bogen (4 m²) nicht überschreiten.

13.4 Frei stehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung (Fernsehwerbung) sind wie fogt zulässig:

13.4.1 Pylone und Werbefahnen sind nur im Baugebiet SO „Nahversorgung" zulässig. Es sind 1 Pylon (als Einzel- oder Sammelwerbeanlage) mit einer Höhe von maximal 8 m (Oberkante über Geländeniveau) und einer Größe der Werbefläche von insgesamt 101 Bogen (5 m²) sowie maximal 5 Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 5 m mit Werbefahnen einer Größe von maximal 3 m² pro Fahne zulässig.

13.4.2 Werbe- und Hinweisschilder sind nur in den Baugebieten MI 1 bis MI 4 sowie im Baugebiet SO „Nahversorgung" wie fogt zulässig:
In den Baugebieten MI 1 bis MI 4 ist pro Stätte der Leistung je ein Schild mit einer Größe von maximal 1 m² und einer Höhe von maximal 1,80 m (Oberkante über Geländeniveau) zulässig.
Im Baugebiet SO „Nahversorgung" sind nur an den Ein- und Ausfahrten E/A 1 und E/A 2 jeweils zwei Werbestelen mit einer Einzelgröße von maximal 1 m² und einer Höhe von maximal 2,50 m (Oberkante über Geländeniveau) zulässig.

13.5 Werbeanlagen, die gemäß § 55 Abs. 8 Nr. 1 oder Nr. 8 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) keiner Baugenehmigung bedürfen, sind entsprechend zulässig, soweit sie eine Größe von 1,0 m² überschreiten.

14. Abgrabungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

Abgrabungen vor den straßenseitigen Gebäudekanten sind nicht zulässig. Vor den anderen Gebäudekanten sind Abgrabungen bis zu 40 vom Hundert der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

15. Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

Im Baugebiet SO "Nahversorgung" sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur in baulicher und gestalterischer Einheit mit dem Gebäude der Hauptnutzung zulässig.

16. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

Als Einfriedungen im Bereich des nachrichtlich übernommenen straßenrechtlichen Anbauverbots gemäß FStrG / BbgStrG sind nur durchsehbare Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

17. Stützmauern (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

Im Baugebiet SO "Nahversorgung" sind die im Bereich des nachrichtlich übernommenen straßenrechtlichen Anbauverbots gemäß FStrG / BbgStrG ausnahmsweise zulässigen Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,35 m - bezogen auf die neue, mit der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkt festgesetzte Geländehöhe (42,50 m (LNHN m DHHN 92) - zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb von Grünflächen

1.1 Auf der in der Planzeichnung mit A bezeichneten Fläche ist eine Strauchpflanzung aus Sträuchern mit einer Mindestqualität von 60-80 cm anzulegen. Die Sträucher sind in einem Abstand von mindestens2,50 m zum Geh- und Radweg der Landesstraße zu pflanzen. Je 1 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Strauch gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.2 Auf der in der Planzeichnung mit B bezeichneten Fläche sind in 100 m² Pflanzfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum mit 1 kleinkroniger Laubbaum gemäß Pflanzenliste als Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Der Baum ist der Landesstraße L20 Bauumpflanzungen einen Abstand von 7,50 m, zum Radweg einen Abstand von 3,00 m, zur grundstücksseitigen Kante des Geh- und Radweges und Straßenpflanzungen einen Abstand von 2,50 m zur grundstücksseitigen Kante des Geh- und Radweges nicht unterschreiten. Es sind Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Sträucher sind in einer Mindestqualität von 60-80 cm zu pflanzen.

1.3 Auf der in der Planzeichnung mit C bezeichneten Fläche sind je 100 m² Pflanzfläche 1 großkroniger Laubbaum und 1 kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Je 5 m² Pflanzfläche sind drei Sträucher gemäß Pflanzenliste mit einer Mindestqualität von 60-80 cm in Gruppen zu pflanzen.

2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Baugebiete SO "Nahversorgung" und MI 1

2.1 Auf der mit 1 bezeichneten Fläche sind 9 kleinkronige Bäume gemäß Pflanzenliste als Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Unter den Bäumen sind Sträucher gemäß Pflanzenliste mit einer Mindestqualität von 60-80 cm zu pflanzen. Je 1 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Strauch zu pflanzen.

2.2 Auf den mit 2, 3, 4, 5 und 6 bezeichneten Flächen sind je Pflanzfläche 4 großkronige Bäume der gleichen Art gemäß Pflanzenliste als Hochstämme mit einem STU von 18-20 cm zu pflanzen. Unter den Bäumen sind Sträucher gemäß Pflanzenliste mit einer Mindestqualität von 60-80 cm zu pflanzen. Je 1 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Strauch zu pflanzen.

2.3 Auf der mit 7 bezeichneten Fläche sind 4 kleinkronige Laubbäume gleicher Art als Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Unter den Bäumen sind Sträucher gemäß Pflanzenliste mit einer Mindestqualität von 60-80 cm zu pflanzen. Je 1 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Strauch zu pflanzen.

2.4 Auf der mit 8 und 9 bezeichneten Flächen sind insgesamt 9 großkronige Laubbäume der gleichen Art gemäß Pflanzenliste als Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Unter den Bäumen sind Sträucher gemäß Pflanzenliste mit einer Mindestqualität von 60-80 cm zu pflanzen. Je 1 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Strauch zu pflanzen.

2.5 Auf mit 10 bezeichneten Fläche sind je 100 m² Pflanzfläche 1 großkroniger Laubbaum und 1 kleinkroniger Laubbaum gemäß Pflanzenliste als Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Je 5 m² Pflanzfläche sind drei Sträucher gemäß Pflanzenliste mit einer Mindestqualität von 60-80 cm in Gruppen zu pflanzen.

2.6 Auf der mit 11 bezeichneten Fläche sind 3 Acer campestre als Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Es sind je 5 m² Pflanzfläche 5 Sträucher gemäß Pflanzenliste mit einer Mindestqualität von 60-80 cm zu pflanzen.

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

3.1 Auf der mit D bezeichneten Fläche sind mindestens 80% der Fläche dauerhaft von Gehölzbewuchs freizuhalten. Entlang der Straßenbegrenzungslinie zur Potsdamer Chausee ist auf mindestens 200 m² der Fläche eine dreireihige Heckenzone Heckе aus mindestens fünf Sträuchern je 10 m² Pflanzfläche gemäß Pflanzenliste mit einer Mindestqualität von 60-80 cm anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Auf der mit E bezeichneten Fläche sind die Hofdiffusen so zu gestalten, dass die Kronendeckung 60% der Fläche nicht überschreitet. Entlang der Gebäuden Waldgrenze ist auf einer Fläche von mindestens 200 m² ein Waldrand durch Anpflanzung von Bäumen anzulegen. Je 1 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Strauch gemäß Pflanzenliste mit einer Mindestqualität von 60-80 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 In den Baugebieten WR 1, WR 2, WA 2.1 und WA 3.1 sind innerhalb der nicht überbaubaren bzw. nicht für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) vorgesehenen Grundstücksflächen je angefangene 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche 2 kleinkronige Laubbäume gemäß Pflanzenliste oder zwei Obstbäume als Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm sowie 10 m² als Hecken- und Strauchpflanzung aus Sträuchern mit einer Mindestqualität von 60-80 cm zu pflanzen. Je 1 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m² anzulegen.

4.2 Im Baugebiet MI 1 ist innerhalb der nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassenen Grundstücksflächen je angefangene 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche 2 kleinkronige Laubbäume gemäß Pflanzenliste als Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen.Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m² anzulegen.

5 Verkehrsflächen / Nebenanlagen

5.1 In den Baugebieten, ausgenommen das Baugebiet SO "Nahversorgung", ist auf Stellplatzanlagen je vier Stellplätze ein kleinkroniger Baum gemäß Pflanzenliste als Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m² anzulegen.

5.2 Innerhalb der Grünanlagen der Parzelle A ist eine einseitige