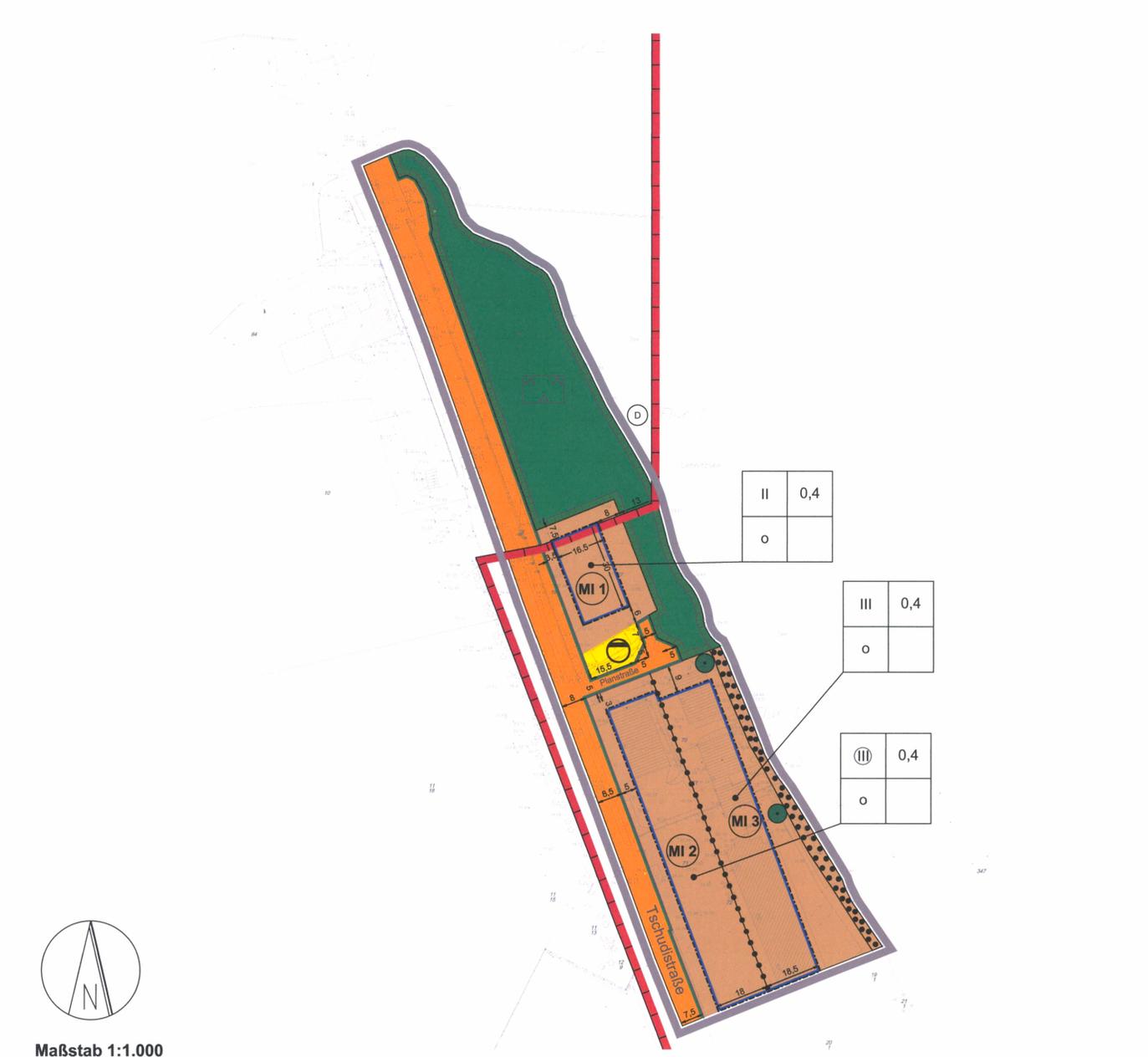


TEIL B Textliche Festsetzungen

- 1. Für die Gebiete mit der Bezeichnung MI 1, MI 2 und MI 3 wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.
2. In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 1 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen sowie Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
3. In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 2 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen und Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
4. In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 3 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen und Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
5. In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten der Potsdamer Liste nicht zulässig.
6. In Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente nur zulässig, wenn deren Verkaufsfäche höchstens jeweils 300 m² beträgt.
7. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO, die gemäß § 54 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) genehmigungspflichtig sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
8. In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3, ist die Errichtung von Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
9. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Unterbringung von Stellplätzen unzulässig.
10. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans.
11. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und ggf. anderer Außenbauteile) der Wohn- und Bürogebäude ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämmmaß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:
- Für die im Lärmpegelbereich III gelegenen Gebäudeteile mindestens 35 dB (Büroräume 30 dB)
- Für die im Lärmpegelbereich IV gelegenen Gebäudeteile mindestens 40 dB (Büroräume 35 dB)
- Für die im Lärmpegelbereich V gelegenen Gebäudeteile mindestens 45 dB (Büroräume 40 dB).
12. Ausnahmen von den festgesetzten am Bau zu erbringenden resultierenden Luftschalldämmmaßen können zugelassen werden, wenn der Schallschutz in gleichem Maße durch Grundriss- oder Fassadengestaltung, z.B. durch Anbau oder Rückversatz innerhalb der Fassade (so genannter Lärmschatten), oder durch Abschirmung bestehender Gebäude nachweislich erzielt wird.
13. Innerhalb der als Lärmpegelbereich III, IV oder V festgesetzten Teile des Plangebietes müssen Schlaf- und Kinderzimmer auf den straßenabgewandten Seiten der Gebäude orientiert sein.
14. In den Mischgebieten ist je angefangener 300 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter großkroniger Laubbaum mit mind. 14/16 cm Stammumfang zu pflanzen.
15. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen sind vorhandene Bäume der in der Pflanzliste enthaltenen Arten zu erhalten und durch Anpflanzungen zu ergänzen.
16. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sind 5 Laubbäume der in der Pflanzliste enthaltenen Arten mit mind. 14/16 cm Stammumfang durch Anpflanzungen zu ergänzen.
17. Grundstückszuwegungen und PKW-Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu befestigen.
18. Bei der Entwässerung von Verkehrsflächen sind die Richtlinien für die bautechnischen Maßnahmen an Straßen und Wasserschutzgebieten in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.
19. Abgrabungen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der zugewandten Frontseite der Gebäude sind unzulässig.

- 2066 Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Gemarkung Nedlitz, Neu Fahrland, Flur 1 und 3
Die vermuteten Bodendenkmäler werden nachrichtlich als Hinweise ohne Normcharakter in den Bebauungsplan übernommen.
Wasserschutzzone
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Nedlitz.
Landschaftsschutzgebiete
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Osten mit der Unteren Havel-Wasserstraße - Nebenarm Nedlitzer Alte Fahrt (Lehnitzsee) an das Landschaftsschutzgebiet LSG-2037 'Königswald mit Havelsee und Seeburger Agrarlandschaft' an.
Planfestgestellte Verkehrseinrichtungen
Die Nedlitzer Nordbrücke wird mit ihren Nebenanlagen (RISTWAG-Anlage innerhalb des Geltungsbereiches) nachrichtlich übernommen.

TEIL A Planzeichnung



Hinweise
Aus den zur Vorbereitung des Umweltberichts durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen sowie der hierzu durchgeführten fachbehördlichen Abstimmung ergeben sich Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren.
Hinichtlich der unter nachfolgender Ziffer aufgeführten Belange lagen jeweils keine städtebaulichen Gründe für Festsetzungen auf Bebauungsebene vor.
Artenschutz
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 b BNatSchG eingehalten werden.
Kampfmittelbeseitigung
Nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor.
DIN-Normen
Die DIN 4109 'Schallschutz in Gebäuden' (Ausgabe November 1989) sowie die DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' (Ausgabe Mai 1987) sind in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Verbindliche Bauleitplanung einzusehen.
Pflanzliste
Die Verwendung folgender Baumarten wird empfohlen:
Stieleiche, Quercus robur
Hainbuche, Carpinus betulus
Rotbuche, Fagus sylvatica
Winterlinde, Tilia cordata
Berg-Ahorn, Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche, Fraxinus excelsior

4. RÜCKWIRKENDE BEKANNTMACHUNG
Aufgrund der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften ist der Satzungsbeschluss am 16.12.2011 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 431, 2011... rückwirkend ortsüblich bekannt gemacht worden.
Potsdam, den 16.3.2014
Oberbürgermeister

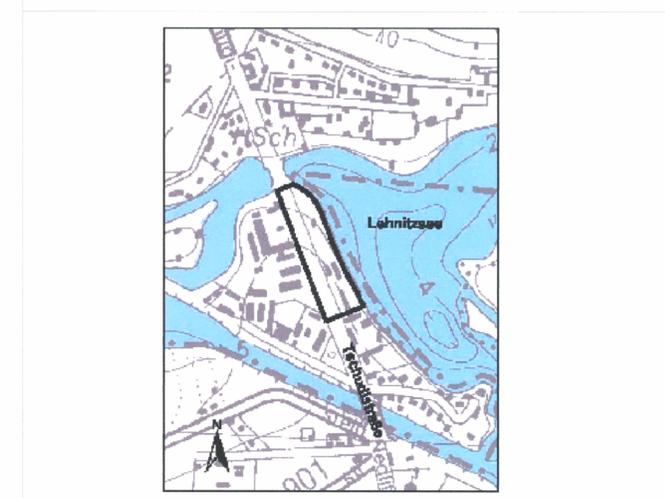
Verfahrensvermerke
1. AUSFERTIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 02.04.14 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Potsdam, den 14.4.14
Oberbürgermeister
2. 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 30.04.14 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 03, 2014... 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Potsdam, den 12.5.14
Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 7 "Nordufer Insel" (OT Neu Fahrland)

Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Planzeichenerklärung

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
MI Mischgebiet
z.B. III Vollgeschoss als Höchstmaß
z.B. III Vollgeschoss zwingend
z.B. 0,4 GRZ (Grundflächenzahl)
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
O offene Bauweise
Baugrenze
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
4. Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Abwasser
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünfläche Zweckbestimmung: Öffentliche Parkanlage
6. 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bindung für Erhaltung von Bäumen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
7. Regelungen für den Denkmalschutz
Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
8. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Übersichtsplan (ohne Maßstab) zum Bebauungsplan Nr. 7 "Nordufer Insel" (OT Neu Fahrland)

Stand: 22. April 2013