

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten zulässigen Läden sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarhandelsläden (z.B. Kioske, Brotläden) sind.
 - In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1, GEe 2 und GEe 3 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 2 und GEe 3 sowie im Gewerbegebiet GE 4 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben aller Art (einschließlich Handwerksbetriebe) sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem entsprechenden Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen deutlich untergeordneten Teil der Geschossfläche des Gewerbebetriebs einnimmt.
 - Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 beträgt die zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe höchstens das 0,22-fache der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNutzungsverordnung. Die Verkaufsfläche darf 300 m² je Einzelhandelsbetrieb nicht überschreiten.
 - Auf der Fläche für Sportanlagen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch ein Vereinsheim einschließlich einer Schank- und Speisewirtschaft zulässig.
- Maß der Nutzung**
 - Als Bezugshöhe für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird eine Höhe von 34,0 m über NHN festgesetzt.
- Grünfestsetzungen**
 - Im allgemeinen Wohngebiet, in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1, GEe 2 und GEe 3 sowie auf der Fläche für Sportanlagen ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Auf- und Unterbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Diese Festsetzung gilt auch für Tennisplätze auf der Fläche für Sportanlagen.
 - Ebenere Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sechs Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbau zu pflanzen und zu erhalten.
 - Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbau zu pflanzen und zu erhalten. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1, GEe 2 und GEe 3 sowie im Gewerbegebiet GE 4 ist pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbau zu pflanzen und zu erhalten. Auf der Fläche für Sportanlagen ist pro angefangene 800 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbau zu pflanzen und zu erhalten.
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 10 Prozent der Grundstücksflächen, auf der Fläche für Sportanlagen sind mindestens 5 Prozent der Grundstücksflächen jeweils mit mindestens 3-reihigen, frei wachsenden Hecken aus einheimischen Laubgehölzen (Sträuchern) mit einer Mindesthöhe von 80 cm zu bepflanzen.
- Immissionsschutz**
 - Das allgemeine Wohngebiet ist dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 zuzuordnen. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter usw.) von Gebäuden im Lärmpegelbereich III ein resultierendes Luftschalldämm-Maß (R_{w, res}) nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen. Dieses liegt für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche bei 35 dB (A) sowie für Büroräume und ähnliches bei 30 dB (A).
 - Für den Baukörper Haus 1 wird festgesetzt, dass mindestens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit den notwendigen Fenstern zur Linie C-D orientiert sein muss. Bei Wohnungen mit mehr als zwei zum Schlafen geeigneten Räumen müssen mindestens zwei dieser Räume mit den notwendigen Fenstern zur Linie C-D orientiert sein. Für die Baukörper Haus 8 und Haus 9 wird festgesetzt, dass mindestens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit den notwendigen Fenstern zu den Linien E-F oder F-G orientiert sein muss. Bei Wohnungen mit mehr als zwei zum Schlafen geeigneten Räumen müssen mindestens zwei dieser Räume mit den notwendigen Fenstern zu den Linien E-F oder F-G orientiert sein.
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind zum Schlafen geeignete Räume mit schalldämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten oder es müssen durch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die so groß sind, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den zum Schlafen geeigneten Räumen bei teilgerichtetem Fenster nicht überschritten wird.
 - Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 3 und das Gewerbegebiet GE 4 sind dem Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 zuzuordnen. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter usw.) von Gebäuden im Lärmpegelbereich IV ein resultierendes Luftschalldämm-Maß (R_{w, res}) nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen. Dieses liegt für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche bei 40 dB (A) sowie für Büroräume und ähnliches bei 35 dB (A).
- Sonstige Festsetzungen**
 - Die Flächen A und B sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmens zu belasten. Bei Anpflanzungen auf den Flächen A und B sind nur flach wurzelnde Pflanzen zulässig.
 - Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

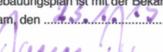
Hinweise

- Artenschutz**
Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen oder Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).
- Alltaster**
Auf der Fläche für Sportanlagen befindet sich ein im Altlasten- / Altlastverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Umwelt und Natur unter der Nummer 0305540272 registrierter Standort mit der Bezeichnung "ehemaliges Plattenwerk". Vor Aufnahme der Nutzung als Tennisanlage / Tennisfläche ist eine Detailuntersuchung gemäß § 13 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in Form einer Gefährdungsbeurteilung im Hinblick auf die Wirkungssphäre Boden-Mensch und Boden-Grundwasser der unteren Bodenschutzbehörde zur Beurteilung und Festlegung notwendiger Maßnahmen vorzulegen.
- Kampfmittel**
Der Plangeltungsbereich befindet sich teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma beigebracht werden. Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Baubeginn die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.
- Immissionsschutz**
Die der Planung zugrunde liegende DIN 4109 (Ausgabe November 1989) kann bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadtmorphologie, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage, eingesehen werden.

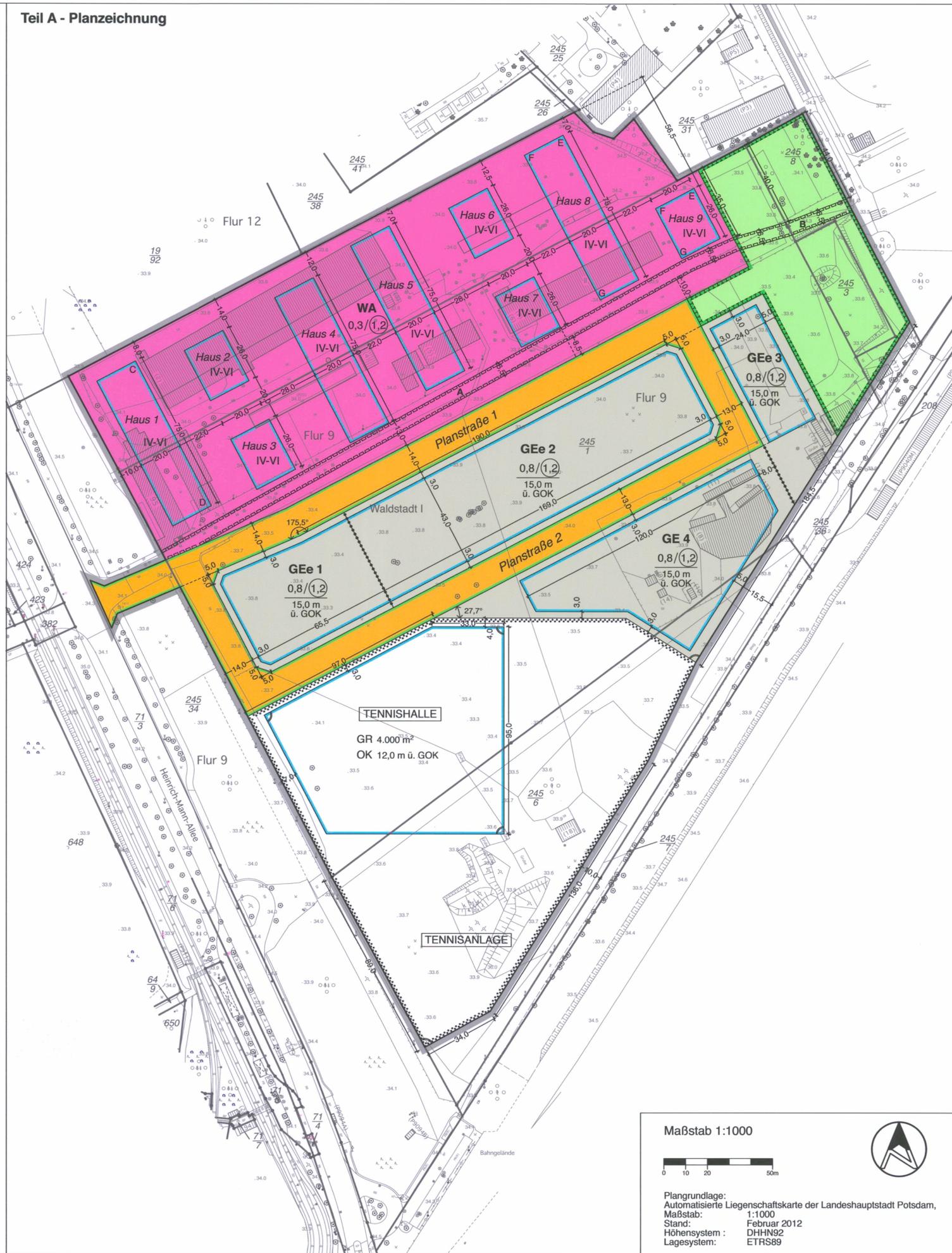
Verfahrensvermerke

- Katastervermerk**
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 03.02.2009 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der neuzubauenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Potsdam, den 20.04.2015

Fachbereich Kataster und Vermessung
- Ausfertigung**
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 17.09.2014 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeitsanhörer sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
Potsdam, den 17.09.2014

Oberbürgermeister
- 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 17.09.2014 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 26/1 vom 17.09.2014 öffentlich 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 17.09.2014

Oberbürgermeister

Teil A - Planzeichnung



Bebauungsplan Nr. 124 "Heinrich-Mann-Allee / Wetzlarer Bahn"

- ### Planzeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - GEe** Eingeschränktes Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung
- 0,6** Grundflächenzahl (GRZ)
 - (1,2)** Geschossflächenzahl (GFZ)
 - GR** Grundfläche als Höchstmaß
 - OK** Oberkante als Höchstmaß über Geländeoberkante
 - IV-VI** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
-  Baugrenze
- Verkehrsflächen
-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 -  Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
-  Sportanlage
 -  TENNISANLAGE Zweckbestimmung
- Grünflächen
-  Private Grünflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen
-  Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
 -  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Übersichtsplan (ohne Maßstab)
zum Bebauungsplan Nr. 124 "Heinrich-Mann-Allee / Wetzlarer Bahn"

Mai 2014
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung