

1. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1 Zulässigkeit von Nutzungen im Kerngebiet

Kerngebiet für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Freizeitgestaltung

Allgemein zulässig sind

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Kongresszentren,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Boardinghouses
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Spielbank,
- Nachtlokale,
- Tiefgaragen, Parkhäuser und Großgaragen.

Parkbauten sind nur unterhalb der Ebene des Höhenniveaus der Heinrich-Mann-Allee (Null-Ebene)³⁰ in der -1-Ebene und der -2-Ebene zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind nur in der +1-Ebene und in der +2-Ebene zulässig.

Ausnahmsweise können Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen, in den obersten beiden Vollgeschossen zugelassen werden.

Nicht zulässig sind

- alle sonstigen Vergnügungsstätten (Gewerbebetriebe besonderer Art), die in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Sexual-, Spiel- und Geselligkeitstriebes ein bestimmtes gewinnbringendes Freizeitangebot vorhalten,
- Spielhallen im Sinne von § 1 Abs. 2 SpielhGBbg,
- Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten,
- Tankstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 2 BauNVO und i.V.m. § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO)

TF 2 Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten in den Mischgebieten

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

³⁰ Die Oberkante der Heinrich-Mann-Allee im Bereich der Durchwegung (Festsetzung des Gehrechts in Osts-West-Richtung) durch den Block J liegt bei ca. 38,7 m ü. NHN. Dieses Höhenniveau wird als Null-Ebene festgelegt. Für die -2-Ebene wird ein Höhenniveau der Geländeoberkante von ca. 32 m ü. NHN angenommen (in der Planstraße B.4).

TF 3 *Ausschluss von Wohnen an der Leipziger Straße und der Heinrich-Mann-Allee*
Im Kerngebiet MK ist an der Leipziger Straße und der Heinrich-Mann-Allee in einer Tiefe von 15,0 m, gemessen ab den jeweiligen Baugrenzen, die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung Wohnen unzulässig.
In den Mischgebieten MI 1 und MI 5 ist in einer Tiefe bis zu 15,0 m, gemessen ab der Baugrenze an der Leipziger Straße, die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Wohnen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO)

TF 4 *Ausschluss von Wohnen in den Mischgebieten MI 2, MI 4 und MI 5*
In den Mischgebieten MI 2, MI 4 und MI 5 ist zwischen den Punkten R-S, T-U, V-W, X-Y und Z-A' in einer Tiefe von 10,0 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, im Erdgeschoss eine Wohnnutzung nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO)

TF 5 *Begrenzung von Einzelhandel in den Mischgebieten*
In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Warensortimenten der Potsdamer Sortimentsliste nicht zulässig. Diese Sortimente sind:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel),
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
- 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,
- Augentoptiker,
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augentoptiker),
- 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.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten sowie Nachbarschaftsläden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

TF 6 Zulässigkeit von untergeordneten, zentrenrelevanten Randsortimenten in den Mischgebieten

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind in Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, zentrenrelevante Randsortimente nur zulässig, wenn die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreitet.

Das Randsortiment muss in Wechselbeziehung 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.

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

Maß der baulichen Nutzung

TF 7 Zulässigkeit der Überschreitung der Grundfläche im Kerngebiet

Im Kerngebiet darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche GR durch die Grundfläche von Garagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um eine Grundfläche von bis zu 503 m² überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

TF 8 Zulässigkeit der Überschreitung der Grundfläche in der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Gastronomie“

In der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Gastronomie“ ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung von Terrassen zulässig.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundfläche GR durch die Grundfläche von Terrassen um eine Grundfläche von insgesamt bis zu 400 m² überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze, Straßenbegrenzungslinie, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Zufahrten

TF 9 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Im Kerngebiet und in den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

TF 10 Zulässigkeit von Stellplätzen

In den Mischgebieten MI 1 und MI 5 sind oberirdische Stellplätze, oberirdische Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

TF 11 Bauweise im Kerngebiet

Im Kerngebiet ist nur ein Einzelhaus zulässig.

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

TF 12 Straßenbegrenzungslinie

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten E-F, G-H sowie I-J ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

TF 13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in der Planstraße 5

Die Planstraße 5 ist mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sowie einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Kerngebiet

Im Kerngebiet ist die Fläche a mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Innerhalb der Fläche N-O-P-Q-N ist ein Durchgang in einer Breite von mindestens 5,0 m und einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m anzulegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 15 Zulässigkeit von Zufahrten im Mischgebiet MI 3

Im Mischgebiet MI 3 sind Grundstückszufahrten nur zwischen den Punkten K-L-M zulässig. Die Zufahrten dürfen eine Breite von 5,0 m nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

TF 16 Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Wasserflächen

TF 17 Zulässigkeit einer Aussichtsplattform

In der Wasserfläche ist auf der Fläche A-B-C-D-A die Anlage einer öffentlichen Aussichtsplattform zulässig. Weitere bauliche Anlagen wie Stege, Anleger oder Bootschuppen sind in der Wasserfläche, der Vorlandfläche als auch am Ufer unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Immissionsschutz

TF 18 Immissionsschutz

Entsprechend der Tabelle 2 der schalltechnischen Untersuchung vom 18.11.2011 müssen in den benannten Lärmpegelbereichen die Außenbauteile einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile an den Fassaden von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden sowie an den Fassaden von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen folgendes bewertetes resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989 aufweisen:

Lärmpegelbereich	$R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden in dB(A)	$R'_{w,res}$ für Büroräume und ähnliche Arbeitsräume in dB(A)
V	45	40
IV	40	35
III	35	30

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 19 Immissionsschutz

In den Gebäuden in den Mischgebieten MI 3, MI 4 und im Kerngebiet entlang der Bahntrasse sind in Wohnungen mit einem schutzbedürftigen Raum i.S.d. DIN 4109 die zum Lüften zu öffnenden Fenster auf die der Bahntrasse abgewandten Seiten auszurichten. In Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen i.S.d. DIN 4109 sind in mindestens zwei schutzbedürftigen Räumen die zum Lüften zu öffnenden Fenster auf die der Bahntrasse abgewandten Seiten auszurichten. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Einwirkungsbereich von nachts 50 dB(A) und mehr sind mit schalldämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 20 Immissionsschutz

In Ausnahmefällen können Fassaden mit einem um 5 dB(A) geringeren Bauschalldämmmaß ausgestattet werden, wenn für diese im begründeten Einzelfall aufgrund ihrer Lage im Raum und/oder vorgelagerter Gebäude ein geringerer Verkehrslärmpegel und damit ein geringeres erforderliches Bauschalldämmmaß nach DIN 4109 nachgewiesen worden sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grünfestsetzungen

TF 21 Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau in den Baugebieten

In der Fläche mit dem besonderen Nutzungsrecht „Gastronomie“ ist die Befestigung von Wegen, Terrassen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 22 Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau in den öffentlichen und privaten Flächen

In den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, in den öffentlichen Grünflächen und in der Planstraße 5 ist die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für den Radweg in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergrünzug / Uferpromenade“.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 23 Pflanzgebot für ebenerdige Stellplatzanlagen

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen durch Bäume zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen von Laubbäumen gilt nicht für Stellplätze auf unter- oder überbauten Flächen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 24 Pflanzgebot in der privaten Verkehrsfläche

In der Planstraße 5 sind mindestens 5 Laubbäume gemäß der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gestaltungsfestsetzungen

TF 25 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 Abs. 1 und 10 Nr. 1 BbgBO

1. Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich
 - 1.1 Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 10 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird, gilt für das Kerngebiet und die Mischgebiete MI 1 bis MI 5 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36-1 „Speicherstadt / Leipziger Straße“.
 - 1.2 Diese örtliche Bauvorschrift regelt die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.
2. Dachform

In den Baugebieten sind die Gebäude nur mit einem geneigten Satteldach mit einem Neigungswinkel von 15° bis maximal 20° zulässig.
3. Gestalterische Festsetzungen für bauliche Anlagen
 - 3.1 In den Mischgebieten MI 2, MI 4 und MI 5 sind zwischen den Punkten R-S, T-U, V-W, X-Y und Z-A' die innerhalb des 1. Vollgeschosses (im Erdgeschoss) zu errichtenden Räume mit einer lichten Höhe von 3,5 m, von der Oberkante Fußboden bis zur Decke des Raumes gemessen, zu errichten.
 - 3.2 In den Baugebieten sind die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden ausschließlich auszuführen mit
 - Putz,
 - Ziegeln in den Farben Naturrot, Naturgelb und Gelb-Ocker,
 - Sichtbeton oder
 - Plattenverkleidungen mit Ausnahme von Holz- oder Metallverkleidungen oder

- Glas in Verbindung mit Holz- und Metallrahmenkonstruktionen.
- 3.3 In den Baugebieten sind geputzte und plattenverkleidete Fassadenoberflächen mit einem hellen Fassadenanstrich, abgetönt mit Ockertönen und Schwarz sowie ockerfolgenden Farben aus dem Farbspektrum NCS NATURAL COLOR SYSTEM Index, Scandinavian Colour Institute AB, Stockholm Sweden, Edition 2, 2004, oder gleichwertig, auszuführen:
 - S 2000–N bis S 3500–N
 - S 2502–Y bis S 5502–Y
 - S 2502–B bis S 5502–B
 - S 2502–G bis S 5502–G
 - S 3005–Y20R bis S 6005–Y20R
 - S 2010–Y20R bis S 2010–Y50R
 - S 3010–Y10R bis S 3010–Y50R
 - S 4010–Y10R, S 4010–Y30R, S 4010–Y50R S 5010–Y10R, S 5010–Y30R, S 5010–Y50R
- 3.4 In den Baugebieten sind für Dachflächen nur Eindeckungen in roter sowie dunkelgrauer-anthrazitfarbener Farbgebung mit
 - Ziegeln und Dachsteinen,
 - ebenen Metallplatten und -bändern sowie
 - ebenen Platten aus Schiefer bzw. schieferähnlichen Materialienzulässig. Dauerhaft glänzende und glasierte Oberflächen der Dachdeckungs-materialien sind unzulässig. Die Oberflächen von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind matt, nicht glänzend und nicht reflektierend auszubilden. Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind ebenbündig in die Dachflächen zu integrieren.
- 4. Einfriedungen und Nebenanlagen
 - 4.1 Einfriedungen sind nur in einer Höhe bis maximal 1,4 m zulässig. Zu den öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen nur in Kombination mit einer Hainbuchenhecke zulässig; die Einfriedung ist dabei nur auf der von der öffentlichen Grünfläche abgewandten Seite der Hainbuchenhecke zu errichten.
 - 4.2 Nebenanlagen sind in Material und Farbgebung den Gebäuden der Hauptnutzung anzugleichen.

Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Leipziger Straße.

Bundeswasserstraße

Die "Potsdamer Havel" ist eine gewidmete Bundeswasserstraße, für die die Verwaltungszuständigkeit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes gemäß Art. 87 Abs. 1 Satz 1 und Artikel 89 Grundgesetz gegeben ist.

Hinweise

1. Die für die Öffentlichkeit bestimmten oder öffentlich zugänglichen Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen – Barrierefreies Bauen gemäß § 45 BbgBO und DIN 18024.
2. 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. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).
3. Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger/ Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.
4. Die der Planung zugrunde liegenden DIN Vorschriften 18005 und 18024 können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich 462, Haus 1, Raum 836, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam während der Dienstzeiten eingesehen werden.
5. Die Aussichtsplattform innerhalb der Fläche A-B-C-D-A sowie bauliche Anlagen zur Uferbefestigung bedürfen einer Genehmigung durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Aus der Festsetzung im Bebauungsplan kann kein Anspruch auf Erteilung dieser Genehmigung abgeleitet werden.

2. Pflanzlisten

Bei Anwendung von textlichen Festsetzungen mit Bindungen für Bepflanzung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Pflanzliste 1: Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus in Sorten	Weißdorn/Rotdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus resista	
“New horizon”	Resista-Ulme

Für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Ufergrünzug / Uferpromenade“:

Salix-Spezien	Weide
Alnus-Spezien	Erle

Pflanzliste 2: Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes alpinum	Johannisbeere
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche