Teil B Textliche Festsetzungen

Zulässige Nutzungen / Ausschluss von Nutzungen in den Gewerbegebieten (GE, GEe)

1. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 4 sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

2. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 und den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 4 sind allgemein zulässig:
   - technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe
   - technologie- und forschungsorientierte Dienstleistungsbetriebe
   - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

   Ausnahmsweise zulässig sind:
   - Gewerbebetriebe aller Art
   - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

3. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 und den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 4 sind Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig; die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung geregelten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

4. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 und den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 4 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

5. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 und eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 4 können ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb räumlich-funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte / (oder) weiter verarbeitete / (oder) weiter zu verarbeitende Produkte zu veräußern.

Ausschluss von Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten

6. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung zulässigen Läden nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden (z.B. Kioske, Brotläden) sind; die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 4

7. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 4 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 75 vom Hundert überschritten werden.

Maß der baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten

8. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 darf bei Grundstücken entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 60 vom Hundert überschritten werden.

9. Bei innen liegenden Grundstücken darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen in Gewerbegebieten (GE, GEe)

10. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 und den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 4 gelten die festgesetzten Höhen nicht für Dachaufbauten, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Dachaufbauten müssen, abgesehen von ihren Zugängen, allseitig um mindestens 1,5 m zurücktreten (einschließlich der Decke der Aufbauten) und dürfen die Traufhöhe des darunter liegenden Vollgeschosses um maximal 2,5 m überschreiten.

Bauweise im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 3

11. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 3 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf, gemessen parallel zur südlichen Baugrenze, 50 m nicht überschreiten.

Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten

12. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 11 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 11 darf die Länge der Gebäude 18 m nicht überschreiten.

13. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 darf die Größe der Wohnbaugrundstücke für Einzelhäuser 500 m² und bei Doppelhaushälften 350 m² nicht unterschreiten.

14. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 6, WA 8 und WA 9 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Weitere Arten der Nutzung in den Gewerbegebiete (GE, GEe)

15. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 und den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 4 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige Zufahrten. Davon ausgenommen ist die Anlage von Stellplätzen innerhalb der Flächen ABCDEF ..A.

Weitere Arten der Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten

16. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige Zufahrten.

Verkehrsflächen

17. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VB 04 dient im Havariefall der Erschließung der Gewerbegebiete und kann nur in diesem Bedarfsfall durch den Kfz-Verkehr genutzt werden.

18. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Immissionsschutz

19. Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 und der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 bis GEe 4 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	LEK, Tag	LEK, Nacht
GE 1	64 dB(A)	48 dB(A)
GE 2	64 dB(A)	48 dB(A)
GE 3	64 dB(A)	45 dB(A)
GE 4	60 dB(A)	45 dB(A)
GEe 1	60 dB(A)	45 dB(A)
GEe 2	60 dB(A)	45 dB(A)
GEe 3	60 dB(A)	42 dB(A)
GEe 4	60 dB(A)	40 dB(A)

20. In den benannten Lärmpegelbereichen sind Maßnahmen zum baulichen Schallschutz nach DIN 4109, Ausg. 1989, Tabelle 8, vorzusehen:

Lärmpegel-bereich	erf. R'w,res für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräumen u.ä.	erf. R'w,res für Büroräume
II	30 dB(A)	30 dB(A)
III	35 dB(A)	30 dB(A)
IV	40 dB(A)	35 dB(A)
V	45 dB(A)	40 dB(A)

Grundlage für die Beurteilung bilden die in der Planzeichnung ersichtlichen Lärmpegelbereiche. Ausnahmsweise kann eine Minderung der den Lärmpegelbereichen entsprechenden Luftschalldämm-Maße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

Öffentliche Grünverbindungen

21. Innerhalb der öffentlichen Grünverbindungen öG 01.1, öG 01.2 und öG 02 sind mindestens 55 vom Hundert der Fläche in Form von Wiesen und Krautsäumen anzulegen.Je angefangene 150 m² der Fläche ist mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm anzupflanzen. Es sind Gehölze der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

22. Innerhalb der öffentlichen Grünverbindungen öG 03, öG 05, öG 06 und öG 08 sind mindestens 80 vom Hundert der Fläche in Form von Wiesen und Krautsäumen anzulegen.Je angefangene 150 m² der Fläche ist mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm anzupflanzen. Es sind Gehölze der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

23. Innerhalb der öffentlichen Grünverbindungen mit Spielangeboten öG 04 und öG 07 sind mindestens 50 vom Hundert der Fläche in Form von Wiesen und Krautsäumen und mindestens 30 vom Hundert der Fläche in Form von artenreichen Parkrasen anzulegen. Je angefangene 150 m² der Fläche ist mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm anzupflanzen. Es sind Gehölze der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

Öffentliche und private naturnahe Grünflächen

24. Innerhalb der öffentlichen und privaten naturnahen Grünflächen öG 09, öG 10, öG 11, öG 12.1, öG 12.2, pG 07.1 und pG 07.3 sind 90 vom Hundert der Grünfläche in Form von naturnahen Wiesen und Krautsäumen anzulegen und zu erhalten.
Auf 8 vom Hundert der naturnahen Grünflächen sind je 100 m² zwei Laubbäume II. oder III. Ordnung jeweils mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm sowie 50 Sträucher mit einer Mindestpflanzhöhe von 60 cm anzupflanzen.
2 vom Hundert der naturnahen Grünflächen sind als solitäre Strauchgruppen mit einer Mindestpflanzhöhe von 100 cm und einem Pflanzabstand von 1 m anzupflanzen werden. Es sind Gehölze der Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden.
Die Fläche a mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung ist von dieser textlichen Festsetzung ausgenommen.
Innerhalb der Grünfläche öG 11 gelten die Hinweise 2 und 3.

25. Innerhalb der Fläche a mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sind die vorhandenen Stiel-Eichen, Wiesen- und Krautsäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
Innerhalb der Fläche f mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung ist die vorhandene Obstbaumkultur so zu entwickeln, dass der Charakter einer Obstwiese entsteht. Je 100 m² der Fläche f ist mindestens ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandene ältere Obstbäume (Hoch- bzw. Halbstämme) sind einzubeziehen und durch Neupflanzungen zu ergänzen. Die Flächen zwischen den Obstbäumen sind als Wiese anzulegen und zu erhalten.

Private Gärten

26. Innerhalb der privaten Gärten pG 01 sind mindestens 50 vom Hundert der Fläche als artenreiche Wiesen und Innerhalb der privaten Gärten pG 02, pG 03 und pG 04 sind mindestens 50 vom Hundert der Fläche als artenreicher Parkrasen anzulegen.
Je angefangene 150 m² der privaten Gartenfläche ist ein Laubbaum I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm oder ein Obstbaum mit Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laub- und Obstbäume einzurechnen.
20 vom Hundert der Gartenfläche sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern mit einer Pflanzdichte von einem Strauch je 1 m² mit einer Mindestpflanzgröße von 60 cm zu bepflanzen.
Es sind Gehölze der Pflanzlisten 1, 2 sowie 3 zu verwenden.

27. Innerhalb der privaten Gärten dürfen bis zu 10 vom Hundert der Gartenfläche mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen oder mit baulichen Anlagen, die der Gartennutzung dienen, befestigt bzw. bebaut werden (z.B. Platten oder ähnlichen nicht bewuchs- und sickerfähigen Materialien Überdeckte Bodenfläche, Gartenhaus). Die Grundfläche von Garten-, Geräte- und Gewächshäusern oder überdachten Freisitzen etc. darf je Gartengrundstück nicht mehr als 20 m² betragen.
Private Gärten dürfen an ihren Außengrenzen mit Hecken oder mit Hecken in Kombination mit sichtdurchlässigen Zäunen eingefriedet werden. Einzäunungen dürfen nicht höher als 1,4 m sein. Sichtdichte Wände und Mauern sind an den Außengrenzen unzulässig.

28. Innerhalb der privaten Gärten dürfen sowie innerhalb der Flächen zum Anpflanzen b, c und d sind Aufschüttungen mit mehr als 200 m² Grundfläche und mit mehr als 1,5 m Höhe nicht zulässig.

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

29. Innerhalb der öffentlichen naturnahen Grünflächen öG 11, öG 12.1 und öG 12.2 sind je angefangene 1.000 m² Grünfläche in besonnter Lage ein Stein-, Stubben- oder Totholzhaufen mit einem Volumen von mindestens 1,5 m³ anzulegen und zu erhalten. Je neu anzulegenden Stein-, Stubben- oder Totholzhaufen ist in maximaler Entfernung von 5 m in besonnter Lage eine Sandfläche oder ein Sandhügel mit einer Schüttthöhe von mindestens 15 cm aus nährstoffarmem Bodensubstrat mit einem Volumen von mindestens 3 m³ anzulegen und zu erhalten. Die Maßnahmen können auch inhaltlich zusammenhängend ausgeführt werden. Die Fläche a mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist von dieser textlichen Festsetzung ausgenommen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzgebote auf den Baugrundstücken

30. Innerhalb der Flächen b zum Anpflanzen sind parallel zu den Grundstücksgrenzen Laubbäume der 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm als einreihige Baumreihe mit einem Achsabstand bis zu max. 7,5 m zu pflanzen und zu erhalten. Es sind Gehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden.

31. Innerhalb der Flächen c zum Anpflanzen sind parallel zu den Grundstücksgrenzen Pyramiden-Hainbuchen (Carpinus betulus „Fastigiata") mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm als zweireihige Baumreihe mit einem Achsabstand bis zu max. 7,5 m zu pflanzen und zu erhalten. Die Baumreihen sind versetzt zueinander anzulegen.

32. Innerhalb der Flächen d zum Anpflanzen sind mindestens 60 vom Hundert der Fläche als artenreiche Wiesen anzulegen.
Je angefangene 175 m² der Flächen ist ein Laubbaum I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm oder ein Obstbaum mit Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen.
15 vom Hundert der Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern mit einer Pflanzdichte von einem Strauch je 1 m² mit einer Mindestpflanzgröße von 60 cm zu bepflanzen.
Es sind Gehölze der Pflanzlisten 1, 2 sowie 3 zu verwenden.

33. Innerhalb der Baugebiete sind nach dem folgenden Schlüssel standortgerechte, einheimische Laubbäume I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen:

Baugebiete	Anzahl der Bäume in jeweils angefangene Baugrundstücksfläche (ohne Flächen zum Anpflanzen b, c und d)
GE 1	1.350 m²
GE 2	1.250 m²
GE 3, GE 4	650 m²
GEe 1, GEe 2, GEe 3	550 m²
GEe 4	450 m²
WA 1, WA 2	400 m²
WA 3, WA5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10	250 m²
WA 4, WA 11	300 m²

Die Laubbäume sind außerhalb der Flächen b, c und d anzupflanzen.
Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die nach der textlichen Festsetzung Nr. 34 zu pflanzenden Bäume auf den Stellplätzen einzurechnen.

34. In den Baugebieten sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben sind zu bepflanzen und die Bepflanzung ist zu erhalten.

35. Innerhalb der Gewerbegebiete und der eingeschränkten Gewerbegebiete sind mindestens 10 vom Hundert der nicht überbaubaren Flächen mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern mit einer Pflanzdichte von einem Strauch je 1,5 m² mit einer Mindestpflanzgröße von 60 cm zu bepflanzen.
Die Flächen b, c und d zum Anpflanzen sind bei der Berechnung der mit Sträuchern zu bepflanzenden nicht überbaubaren Flächen und als Pflanzflächen nicht mit einzubeziehen.

Begrünung von Dachflächen

36. In den Gewerbegebieten und den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Dachflächen zu mindestens 30 vom Hundert der Dachfläche extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachflächen mit einer Ausdehnung von weniger als 100 m² Grundfläche sowie für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.

37. Ausnahmsweise kann auf eine extensive Dachbegrünung gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 36 verzichtet werden. Als Ersatz für die Dachbegrünung ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm anzupflanzen. Die Ersatzpflanzungen für die Dachbegrünung sind zusätzlich zu den Baumpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 30 bis 34 vorzunehmen.

38. Dächer unterirdischer baulicher Anlagen sind zu begrünen. Die Erdschicht über den unterirdischen baulichen Anlagen muss mindestens 60 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 2 der Baunutzungsverordnung.

Zuordnungsfestsetzung

39. Die privaten Grünflächen verbunden mit den textlichen Festsetzungen Nr. 24, Nr. 25 und Nr. 26 werden den Baugebieten entsprechend der nachfolgenden Aufstellung als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.
Für Eingriffe, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 129 ausgeglichen werden können, werden Ausgleichsmaßnahmen in der Flur 9 der Gemarkung Schmergow im Flächenpool Mittlere Havel (Entwicklung von extensiv genutztem Mahd-Grünland feuchter Ausprägung auf ehemals intensiv bewirtschaftetem Landwirtschaftsfläche) durchgeführt. Diese externen Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugebieten entsprechend der nachfolgenden Aufstellung zugeordnet (letzte Spalte). Den Verteilungsschlüssel für die externen Ausgleichsmaßnahmen regelt die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß § 135 c Baugesetzbuch (BauGB) der Landeshauptstadt Potsdam vom 04. Februar 1998.

Baugebiete	Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 129		Externe Ausgleichsmaßnahmen
		Fläche	Fläche
WA 1			1.060 m²
WA 2			4.192 m²
WA 3			874 m²
WA 4			4.478 m²
WA 5			1.977 m²
WA 6.1			1.377 m²
WA 6.2	private Gärten (pG 04)	1.169 m²	
WA 7			3.225 m²
WA 8	private Gärten (pG 02)	1.219 m²	1.032 m²
WA 9	private Gärten (pG 03)	2.139 m²	
WA 10	private naturnahe Grünfläche (pG 07.1, pG 07.2)	6.090 m²	
WA 11	private naturnahe Grünfläche (pG 07.3)	2.791 m²	
GE 1			5.576 m²
GE 2	private Gärten (pG 01)	5.643 m²	8.749 m²
GE 3			18.304 m²
GE 4			6.511 m²
GEe 1			4.904 m²
GEe 2			4.409 m²
GEe 3			6.172 m²
GEe 4			2.550 m²
		Summe	77.557 m²

Die öffentlichen Grünflächen verbunden mit den textlichen Festsetzungen Nr. 21 bis Nr. 25 und Nr. 29 werden den öffentlichen Verkehrsflächen als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Beschränkung der Versiegelung des Bodens

40. In den Baugebieten ist eine Befestigung von ebenerdigen Fuß- und Radwegen, Kfz-Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 gilt diese Festsetzung auch für Zufahrten. Die textliche Festsetzung gilt nicht für Zufahrten in den Gewerbegebieten.
In den öffentlichen und privaten Grünflächen sind Wege und Aufenthaltsflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
Für die vorgenannten Wege, Stellplätze und Zufahrten sind auch Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen in einer Ausführung, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, unzulässig.

41. In den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, mit Ausnahme in den Planstraßen A und B, sind Gehwegüberfahrten und separate Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen in einer Ausführung, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, sind unzulässig.

Grünordnerische Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

42. In den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind, ausgenommen Planstraße 5, beidseitig der Straßen Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen. In der Planstraße 5 sind einseitig der Straße mindestens 5 Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm gemäß der Pflanzlisten 1 oder 2 zu pflanzen. Im Regelfall soll der Abstand der Pflanzungen einen Abstand von 13 m nicht überschreiten. Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 6 m² anzulegen und zu bepflanzen.
Die Fläche e zum Anpflanzen ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

43. Innerhalb der Fläche e zum Anpflanzen sind mindestens 80 vom Hundert der Fläche als artenreicher Parkrasen anzulegen sowie mindestens 4 Laubbäume I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm anzupflanzen.
10 vom Hundert der Fläche sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern mit einer Pflanzdichte von einem Strauch je 1 m² mit einer Mindestpflanzgröße von 60 cm zu bepflanzen.
Es sind Gehölze der Pflanzlisten 1, 2 sowie 3 zu verwenden.

Sonstige Festsetzungen

44. Die Fläche 1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Besucher und Benutzer des Flurstücks 302, Flur 1, und mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.
Die Fläche 2 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Besucher und Benutzer des Flurstücks 178/1, Flur 1, und der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Gestalterische Festsetzungen in den Gewerbegebieten (GE, GEe)

45. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 und den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 4 sind Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 15° auszubilden.

Gestalterische Festsetzungen in den allgemeinen Wohngebieten

46. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 5, WA 6, WA 8 bis WA 10 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss zu errichten. Einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 30° und höchstens 45° auszubilden.

47. In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 7 ist das oberste zulässige Vollgeschoss wie folgt auszubilden:
   - als Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 30° und höchstens 45° oder
   - als Staffelgeschoss, dessen Außenwände allseitig um jeweils mindestens 1,3 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

48. Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 30° sind mit roten Dachsteinen einzudecken. Dies gilt nicht für Dachflächen mit einer Fläche von weniger als 15 m².

49. Zwischen den privaten Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen / öffentlichen Grünflächen sind sichtdichte Einfriedungen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind bepflanzte bzw. berankte Gitterdrahtzäune.

Hinweise

Hinweis zum Immissionsschutz
Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften - DIN 4109 (Ausgabe: November 1989) und die DIN 45691 (Ausgabe: Dezember 2006) können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage, eingesehen werden.

Hinweise zu den Pflanzgeboten und zum besonderen Artenschutz
Hinweis 1: Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 33 bis 38 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzenlisten 1 bis 6 empfohlen.
Begründung:
Die Pflanzlisten nennen Bäume, Sträucher, Bodendecker, Kletterpflanzen sowie Blütenstauden, Kräuter und Gräser für extensive Dachbegrünungen, Wiesen und Krautsäumen, die grundsätzlich für das Plangebiet gut geeignet sind und die von hoher ökologischer Wirkung sind. Maßgeblich für die Eignung ist die Angepasstheit bzw. die Fähigkeit zur Anpassung der Pflanzen an den Standort und seine spezifischen Bedingungen (standortgerechte / standortfremde Pflanzen). Die Pflanzlisten beschränken sich auf generalisierende Angaben, damit ausreichend Entscheidungsspielraum gegeben ist und auch der Objektplanung noch genügend gestalterische Freiheit verbleibt.
Um eine unnötige Bindungswirkung zu vermeiden, wird die Verwendung der Pflanzlisten nur dann festgesetzt, wenn eine besondere Wertigkeit der Pflanzmaßnahmen für den Naturhaushalt sichergestellt werden soll.

Hinweis 2: Unter Berücksichtigung der Maßgaben der Bahn ergeben sich für die an die Bahntrasse angrenzende Grünfläche öG 11 folgende Einschränkungen, die bei der Planung und Ausführung der im Bebauungsplan Nr. 129 festgesetzten Pflanzungen zu berücksichtigen sind:
- Bäume I. Ordnung: 12 m Mindestabstand zur Gleismitte des äußeren Gleises,
- Bäume II. Ordnung: 10 m Mindestabstand zur Gleismitte des äußeren Gleises,
- Bäume III. Ordnung und Großsträucher mit mehr als 5 m Wuchshöhe: 8 m Mindestabstand zur Gleismitte des äußeren Gleises,
- Strauchpflanzungen bis zu einer Wuchshöhe von 5 m: keine Einschränkungen.

Hinweis 3 (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, Feldermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Nachrichtliche Übernahme
Nördlich an das Plangebiet grenzen die Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" (Verordnung vom 22. Mai 1998 (GVBl.II/98, Nr. 18, S.426), zuletzt geändert durch Verordnung vom 11. Januar 2013 (GVBl.II/13, Nr. 04).

Verfahrensvermerke

KATASTERVERMERK
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 05.11.2014 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den 05.11.2014

Hersteller der Planunterlage

AUSFERTIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.12.2014 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den 05.12.14

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 erteilen ist, sind am 30.12.2014 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 46/2014 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 11.12.14

Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan Nr. 129 "Nördlich In der Feldmark"

Planzeichenerklärung [entsprechend PlanzV 90]

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 8 BauNVO]
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) [§ 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]
- GE/GEe — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) [§ 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Nr. 8 BauNVO]; GE - Gewerbegebiet, GEe - Eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO]
- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO]
- z.B. IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß [§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 BauNVO]
- z.B. OK 45 m ü. NHN — Höhe baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß (OK - Oberkante) [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO]

3. Bauweise, Baugrenze [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO]
- a — abweichende Bauweise [§ 22 Abs. 4 BauNVO]
- Baugrenze [§ 23 Abs. 1, 3 BauNVO]

4. Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung, z.B. Geh- und Radweg

5. Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
- öG — öffentliche Grünfläche
- pG — private Grünfläche

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 [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts [§ 5 Abs. 4 und § 9 Abs. 8 BauGB]
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

7. Sonstige Planzeichen
- mit Geh-, Fahrrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21]
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, unterschiedlicher Höhen und Maß der Nutzung [§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO]
- Abgrenzung zur Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [§ 9 Abs. 7 BauGB]
- LPG III, LPG II — Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

> 55	II	<= 60
> 60	III	<= 65
> 65	IV	<= 70
> 70	V	<= 75

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Nutzungsschablone Baugebiete

Art der baulichen Nutzung		Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)		
Zahl der Vollgeschosse	max. Höhe baul. Anlagen	