

1. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1 Zulässigkeit von Nutzungen im Kerngebiet

Kerngebiet für Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Freizeitgestaltung

Allgemein zulässig sind

- Geschäftsfö-, Büro- und Verwaltungsgeläude,
- Kongresszentren,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Wohnungen für Aufsuchts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Gebäude und Räume für Fele-Berufe im Sinne von § 13 BauNVO,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Betriebsbergungswesens, 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) in der -1-Ebene und der -2-Ebene zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur in der +1-Ebene und in der +2-Ebene zulässig. Ausnahmeweise 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 Spiel-, Spiel- und Gesellschaftsspiels ein bestimmtes gewinnbringendes Freizeitangebot vorhalten,
- Spielhöfen im Sinne von § 1 Abs. 2 SpielGGBg,
- Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten,
- Tankstellen.

¹ Die Oberkante der Heinrich-Mann-Allee im Bereich der Durchwegung (Festsetzung des Gehrechts in Ost-West-Richtung) durch den Block J liegt bei ca. 38,7 m ü. NN. Diese Höhenstufe wird als Null-Ebene festgelegt. Für die -3-Ebene wird ein Höhenniveau der Geländebankante von ca. 32 m ü. NN angenommen (in der Planstraße B 4).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. § 7 Abs. 2 BauNVO und i. V.m. § 1 Abs. 5 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 Nm. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

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. 5 und 9 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 Straßbegrenzungslinie, im Erdgeschoss eine Wohnnutzung nicht zulässig.

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

TF 5 Begrenzung von Einzelhandel in den Mischgebieten

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahverorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Warensortimenten der Potsdamer Sortimentstafe nicht zulässig. Diese Sortimente sind:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel),
- Bücher, Zeitschriften, Zeilungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
- Textilien,
- Bekleidung,
- Schuhe und Lederwaren,
- Haushaltsgüter (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,
- Augenoptiker,
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker),
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software,
- Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone,
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör,
- Sonstige Fachzeitzshandel, ausgenommen Bürobüro- und Brennstoffe.

Ausnahmeweise 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 unterteilt wird, um eine Grundfläche von bis zu 503 m² überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. § 10 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 zwischen den Punkten 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 betreiben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Kerngebiet

Im Kerngebiet ist die Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu betreiben. Innerhalb der Fläche N-O-P-Q-N ist ein Durchgang in einer Breite von mindestens 5,0 m und einer freien Höhe von mindestens 2,0 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 Straßenverkehrsfäche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfäche 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 Stäge, Anleger oder Bootschuppen sind in der Wasserfläche, der Vorflutfläche wie auch am Ufer unzulässig.

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

Immissionschutz

TF 18 Immissionschutz

Entsprechend der Tabelle 2 der schalltechnischen Untersuchung von 18.11.2011 müssen in den benannten Lärmpegelbereichen die Außenbauteile einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile an den Fassaden von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden sowie an den Fassaden von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen folgende bewertete resultierende Schaltniveaumax. R_{wres} nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989 aufweisen:

Lärmpegelbereich	R _{wres} für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden in dB(A)	R _{wres} für Büroräume und ähnliche Arbeitsräume in dB(A)
V	45	40
W	40	35
III	35	30

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 19 Immissionschutz

In den Gebäuden in den Mischgebieten MI 3, MI 4 und im Kerngebiet entlang der Bahntrasse sind in Wohnungen mit einem schutzbedürftigen Raum (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 (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 Innenbereich von nachts 50 dB(A) und mehr sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 20 Immissionschutz

In Ausnahmefällen können Fassaden mit einem um 5 dB(A) geringeren Bauschaltniveaumax. 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 Bauschaltniveaumax. nach DIN 4109 nachgewiesen werden.

(§ 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 Nutzungszweck „Gastronomie“ ist die Befestigung von Wegen, Terrassen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenweges und Betonwegen 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 mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenweges und Betonwegen 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 Pflanzgebiet 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 Stellplätzen ist ein Laubbäum 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 anzunehmen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen von Laubbäumen gilt nicht für Stellplätze auf unter- oder überbauten Flächen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 24 Pflanzgebiet 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 anzunehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gestaltungsfestsetzungen

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

1. Räumlicher und zeitlicher 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
- 2.1 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 inneren 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 Gell-Oberr, Sichtbeton oder
 - Plattenverkleidungen mit Ausnahme von Holz- oder Metallverkleidungen oder
 - Glas in Verbindung mit Holz- und Metallrahmenkonstruktionen.
- 3.3 In den Baugebieten sind gedüpte und plattenverkleidete Fassadenoberflächen mit einem hellen Fassadenanstrich, abgetönt mit Ockertönen und Schwarz sowie oberflächenglänzendem Farbton 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 3000-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 3010-Y20R bis S 6010-Y20R
 - S 3010-Y10R bis S 6010-Y10R
 - S 3010-Y10R, S 6010-Y20R, S 6010-Y50R S 6010-Y10R, S 6010-Y30R, S 6010-Y50R
- 3.4 In den Baugebieten sind für Dachflächen nur Eindeckungen in roter sowie dunkelgrauer-antrazitfarbener Farbgebung mit
 - Ziegeln und Dachsteinen,
 - ebenen Metallplatten und -bändern sowie
 - ebenen Platten aus Schiefer bzw. schieferähnlichen Materialienzulässig. Dauerhaft glänzende und glasierte Oberflächen der Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig. Die Oberflächen von Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind matt, nicht glänzend und nicht reflektierend auszuführen. Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind ebendring 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 Hattenheckenweke zulässig; die Einfriedung ist dabei nur auf der von der öffentlichen Grünfläche abgewandten Seite der Hattenheckenweke zu errichten.
- 4.2 Nebenanlagen sind in Material und Farbgebung den Gebäuden der Hauptnutzung anzugleichen.

Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone I des Wasserverswerks Leipzig-Straße.

Bundeswasserstraße

Die „Potsdamer Havel“ ist eine gewinnte Bundeswasserstraße, für die die Verwaltungszuständigkeit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 1 und Artikel 89 Grundgesetz gegeben ist.

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Die Auskünfte zum Bodendenkmalschutz beinhalten nur den derzeitigen Kenntnisstand. Bei Bodenergräbnissen ist jederzeit mit dem Auftreten von unbekannten Bodendenkmalen zu rechnen. Aus diesem Grund sollte in Vorbereitung von Bauvorhaben eine ernste Anfrage zum Denkmalschutz erfolgen. Sollten bei den Erhebungen Bodendenkmale, z.B. Siedlungsreste, Mauerwerk, Erdwällen, Holzpfähle oder -bohlen, Schichten, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsfälle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unveränderter Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BgDSchG).

Hinweise

1. Für die Öffentlichkeit bestimmten oder öffentlich zugänglichen Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen - Barrierefreies Bauen gemäß § 45 BggBO und DIN 18024.
2. Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die anspruchszurechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 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 Bauteile).
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 Grundstücksgegenüber beim Kampfmittelfreiheitsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, belegt 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.

Verfahrensvermerke

1. AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 03.12.14 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan ist hiermit ausgefertigt!

Potsdam, den 15.12.14

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 30.12.14 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 46/2014 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 die Fähigkeit und die Fähigkeit der Entscheidungssprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 12.1.15

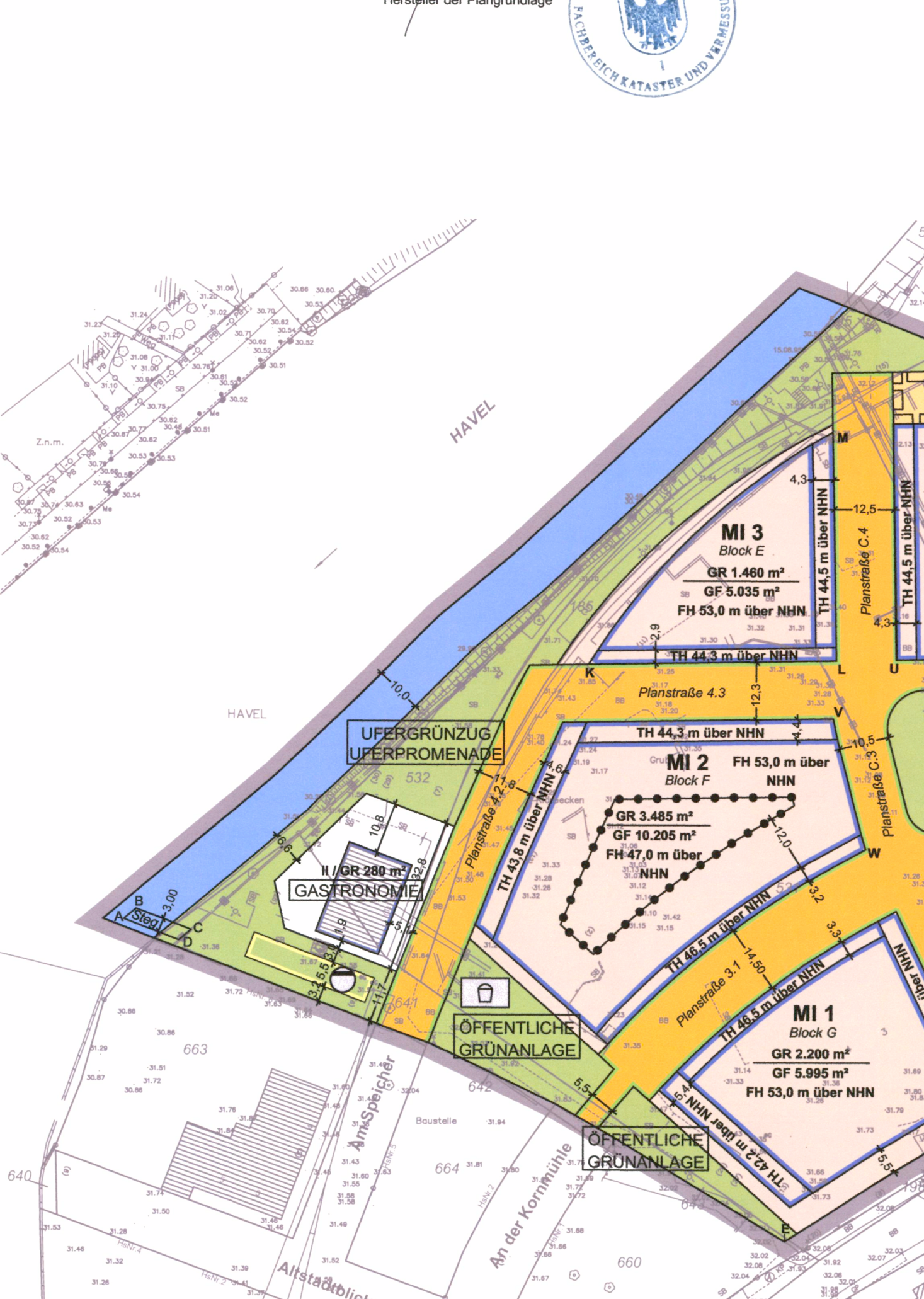
Oberbürgermeister

3. KATASTERVERMERK

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Platzverhältnisse nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der räumlichen Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den 03.12.2014

Hersteller der Plangrundlage



Planzeichnung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 654) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1545) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planmaterials (Planzeichenverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Brandenburgischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39 S. 1).

Pflanzenlisten

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

Pflanzliste 1: Laubbäume

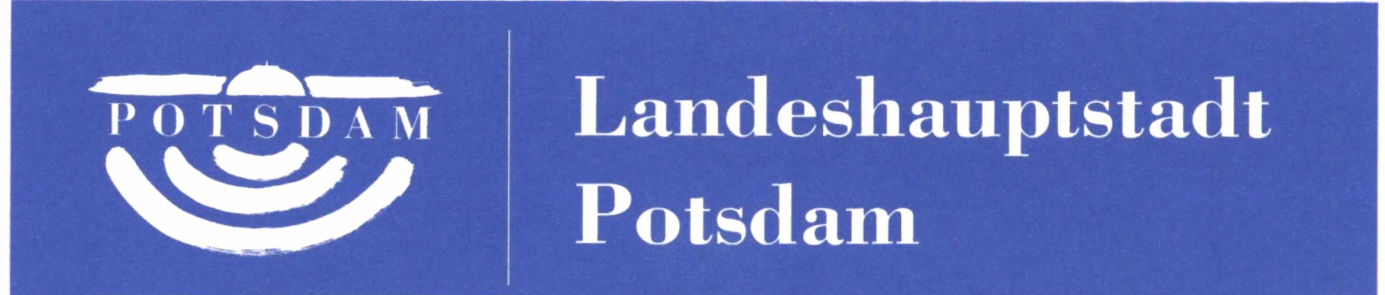
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus in Sorten	Waldstorch/Rotorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbere
Tilia cordata	Weinrösche
Tilia platyphyllos	Sommerleide
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus resistens "New horizon"	Resista-Ulme

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

Salix-Spezies	Weide
Alnus-Spezies	Erl

Pflanzliste 2: Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes alpinum	Johanniskraut
Acer campestre	Feldahorn
Comus mas	Kornelkirsche



Bebauungsplan Nr. 36-1 "Speicherstadt/Leipziger Straße" "Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB" Stand 22. September 2014

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

MK	Kerngebiet
MI	Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

GF 5.035 m ²	Geschossfläche	GR 1.460 m ²	Grundfläche GR
TH 42,0 m über NNH	Traufhöhe als Höchstmaß in m über NNH	FH 53,0 m über NNH	Firsthöhe als Höchstmaß in m über NNH

Baulinien, Baugrenzen

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

Verkehrsflächen

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Private Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

Versorgungsbereiche

	Fläche für Versorgungsanlage Abwasser
--	---------------------------------------

Grünflächen

	Öffentliche Grün
--	------------------