

Bzgl. der vorgenannten Punkte 1. und 2. ist anzumerken, dass dieser Kompensationsbedarf durch nicht-öffentliche Eingriffsmaßnahmen entsteht. Die Kosten zu Lasten der öffentlichen Hand sind Folge der im Rahmen der Abwägung (vgl. Kap. 7.1.4 'Im Rahmen der Abwägung nicht-berücksichtigte GOP-Empfehlungen) begünstigten privaten Träger. Da die GE- und GI-Flächen nicht durch Ausgleichsmaßnahmen im öffentlichen Raum belastet werden sollen, erhöht sich der Anteil öffentlicher Kostenbeiträge in der festgesetzten Grünfläche und den Kleingartenersatzflächen entsprechend.

3. Für die Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens im Bereich zwischen Fritz-Zubeil-Straße und Nuthestraße entfällt ein Finanzierungsanteil in Höhe von überschlägig DM 140.000 auf das Tiefbauamt der Stadt.

8. Textliche Festsetzungen

TF 1. GEWERBEGEBIETE GE (§ 8 BAUNVO I.V. MIT § 1 (4) NR. 2, § 1 (5) UND (6) NR. 1 BAUNVO)

- 1.1 In den Gewerbegebieten GE sind die Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO und die Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In den Gewerbegebieten sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Emissionen die in den Nutzungsschablonen angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

- 1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE (Fläche A* - B* - C* - D* - A*) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Emissionen die in der Nutzungsschablone angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Die Festsetzung gilt i. V. mit der TF 1.1.

- 1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE (Fläche W* - X* - Y* - Z* - W*) sind die Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO und die Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Zum Schutz vor Lärm müssen für Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 2 BauNVO die Außenbauteile einschließlich Fenster ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w, res} > 35$ dB nach DIN 4109) aufweisen.

Es sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Emissionen die in der Nutzungsschablone angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

- 1.4 Ausnahmsweise kann im Einzelfall der flächenbezogene Schalleistungspegel erhöht werden, wenn Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg durchgeführt werden und hierzu ein Nachweis erfolgt.

(vgl. Kap. 4.1 'Art der baulichen Nutzung' und Kap. 2.3 'Schallimmissionsprognose' dieser Begründung).

TF 2. INDUSTRIEGEBIETE GI (§ 9 BAUNVO I.V. MIT 1 (4) NR. 2 UND § 1 (6) NR. 1 BAUNVO)

In den Industriegebieten GI sind die Ausnahmen gemäß § 9 (3) Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In den Industriegebieten sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Emissionen die in den Nutzungsschablonen angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

Ausnahmesweise kann im Einzelfall der flächenbezogene Schalleistungspegel erhöht werden, wenn Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg durchgeführt werden und hierzu ein Nachweis erfolgt.

(vgl. Kap. 4.1 'Art der baulichen Nutzung' und Kap. 2.3 'Schallimmissionsprognose' dieser Begründung).

TF 3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 16 (3) BAUNVO I. V. MIT § 18 (1) BAUNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen anbaufähigen Straßenverkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Gebäude.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten ist ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

(vgl. Kap. 4.2 'Maß der baulichen Nutzung' dieser Begründung).

TF 4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) NR. 25 A UND B BAUGB)

4.1 Pflanzgebot auf den Grundstücken / Vorgartenzone

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei ist pro 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. 50 m² 2-3-schichtige Strauchfläche anzulegen und mind. 1 Baum zu pflanzen. Die Pflanzungen sind so anzulegen, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze eine mind. 3 m breite Grundstückseingrünung entsteht.

Die Festsetzung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

- 4.1.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten 'A' dürfen zur Erhaltung der unterirdischen Versorgungsleitungen nur flachwurzelnde Gehölze gepflanzt werden. Diese Festsetzung gilt i. V. mit der textlichen Festsetzung 4.1.

4.2 Fassadenbegrünung

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind an süd- oder westexponierten Fassaden Vertikalbegrünungen mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen im Umfang von mind. 1 % der zulässige Grundfläche herzustellen. Die Verpflichtung gilt nicht für Grundstücke mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 2\,000\text{ m}^2$.

4.3 Dachbegrünung

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Grundflächen oberhalb einer GRZ 0,7 im Verhältnis 1:1 durch extensive Dachbegrünung der Begrünungsart „Sedum-Gras-Kraut“ auszugleichen. Die genannte GRZ bezieht sich auf die gemäß § 19 (4), Satz 2, 1. Halbsatz BauNVO zulässige GRZ. Die Verpflichtung gilt nicht bei Überschreitungen im Umfang von weniger als 50 m², ferner nicht für Dachflächen mit einer Neigung $\geq 25^\circ$.

4.4 Ergänzende Sichtschutzpflanzung

In der Fläche mit Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 6 Bäume der Art *Quercus robur* 'Fastigiata' (Säulen-Eiche) in gleichmäßigem Reihenabstand zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Anzahl der festgesetzten Bäume kann auf die TF 4.1 angerechnet werden.

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 A BAUGB)

4.5 Trittsteinbiotop

In der Fläche mit Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Planbezeichnung 'D', sind die Vegetationsbestände als Trittsteinbiotop für Arten der feucht-frischen Bodenstandorte zu erhalten. Die Fläche ist sich selbst zu überlassen.

(vgl. Kap. 4.7 'Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nrn 20 und 25 BauGB) und Kap. 7.1 'Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild' (§§ 10 und 12 BbgNatSchG) dieser Begründung).

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 bis 4.3 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste festgesetzt.

TF 5. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB)

- 5.1 Die festgesetzten Flächen 'A' sind mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
- 5.2 Die festgesetzte Fläche 'B' ist mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Verkehrsbetriebs Potsdam zu belasten.
- 5.3 Die festgesetzte Fläche 'C' ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Verkehrsbetriebs Potsdam zu belasten.

(vgl. Kap. 4.8 'Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen' dieser Begründung).

TF 6. WERBEANLAGEN (§ 14 BAUNVO I. V. MIT § 13 BBGBO)

Im Bereich der Fläche W* - X* - Y* - Z* - W* sind nur solche Werbeanlagen zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Nuthestraße nicht gefährden. Es sind nur Anlagen zulässig, bei denen jegliche Blendwirkung des Verkehrs auf der Nuthestraße ausgeschlossen ist.

(vgl. Kap. 4.9 'Werbeanlagen' dieser Begründung).

Hinweise ohne Normcharakter

Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bodendenkmale. Wer Bodendenkmale entdeckt, muss dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen.

Höhenbezug HN

Amtliches Höhenbezugssystem DHHN 92 = HN + 148 mm.

Altlastenverdacht

Aufgrund der Vornutzungen des Plangebietes ist das Vorhandensein von Böden mit umweltgefährdenden Stoffen bzw. kontaminierten Auffüllungen möglich.