

## **Anhang    Textliche Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung**

#### **1. Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO**

1.1 Im Mischgebiet MI sind folgende allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten (siehe TF 1.4)
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

(Rechtsgrundlagen : § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 und § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.2 In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 2 ist eine Wohnnutzung nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Ausnahmsweise sind einer Wohnnutzung zugehörige Räume im Erdgeschoss zulässig, wenn insgesamt eine selbständige gewerbliche Nutzungseinheit realisiert wird.

(Rechtsgrundlagen : § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 1 und § 1 Abs. 5 und 7 BauNVO)

1.3 Im Mischgebiet MI sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

(Rechtsgrundlagen : § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3 und § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.4 Begrenzung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Warensortimenten im Mischgebiet MI

Im Mischgebiet MI sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten der Potsdamer Liste nicht zulässig. Diese Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
- Papier- und Schreibwaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Textilien
- Schuhe, Lederwaren, Orthopädiwaren
- Unterhaltungselektronik, elektrische Haushaltsgeräte (kleinteilig), Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Musikinstrumente, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Beleuchtungsartikel
- Fotogeräte, Fotowaren

- 
- optische Waren, Hörgeräte
  - Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren .

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten und Nachbarschaftsläden (z.B. Kioske, Brotläden).

### 1.5 Flächenbeschränkte Zulässigkeit von Randsortimenten im Mischgebiet MI

In Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente nur zulässig, wenn deren Verkaufsfläche höchstens jeweils 300 m<sup>2</sup> beträgt. Damit sind verschiedene zentrenrelevante Sortimentsgruppen, wie unter der vorhergehenden Festsetzung aufgeführt (z. Bsp. Beleuchtungsartikel / Bekleidung, Textilien / Fotogeräte, Fotowaren) mit jeweils 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Insgesamt darf die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

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.

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

## 2. Gewerbegebiete GE gemäß § 8 BauNVO

2.1 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten (siehe TF 2.3) im Rahmen von Gewerbebetrieben aller Art

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

2.2 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
2. Vergnügungsstätten

(Rechtsgrundlagen : § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 5 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind folgende im Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen (veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen [MBI.NW.] Nr. 29 vom 12.10.2007) aufgeführte Betriebsarten der im Gewerbegebiet allgemein zulässigen und sonstigen baulichen Anlagen ausgeschlossen:

<b>Abstandsklasse</b>	<b>Abstand in m</b>	<b>laufende Nummer der Betriebsart</b>
I	1.500	1-4
II	1.000	5-22
III	700	23-36
IV	500	37-80
V	300	81-160
VI	200	161-199

Ausnahmsweise sind Betriebsarten der 100m – Abstandsklasse (VII, lfd. Nr. 200-221) zulässig.

(Rechtsgrundlagen : § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

### 2.3 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten der Potsdamer Liste nicht zulässig. Diese Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere
- Papier- und Schreibwaren
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Textilien
- Schuhe, Lederwaren, Orthopädiewaren
- Unterhaltungselektronik, elektrische Haushaltsgeräte (kleinteilig), Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Musikinstrumente, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Beleuchtungsartikel
- Fotogeräte, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren .

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten.

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

## 2.4 Flächenbeschränkte Zulässigkeit von Randsortimenten in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3

In Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente nur zulässig, wenn deren Verkaufsfläche höchstens jeweils 300 m<sup>2</sup> beträgt. Damit sind verschiedene zentrenrelevante Sortimentsgruppen, wie unter der vorhergehenden Festsetzung aufgeführt (z. Bsp. Beleuchtungsartikel / Bekleidung, Textilien / Fotogeräte, Fotowaren) mit jeweils 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Insgesamt darf die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

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.

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

## 2.5 Zulässigkeit untergeordneter Verkaufsstätten produzierender Gewerbe- und Handwerksbetriebe in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Die Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert sein und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes – oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein.

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

## 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO i.V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachüberständen, Stufen, Podesten, Überdachungen vor Hauseingängen sowie Balkonen, Loggien bis 1,50 m zulässig.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

## 4. Flächen für Stellplätze

Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)

## **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

5.1 In den Baugebieten und in den öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Dränasphalt oder Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Ausnahmsweise ist in den Gewerbegebieten eine Vollversiegelung der Zufahrten zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mindestens 80 % der Flächen in Form von naturnahen Gras- und Staudensäumen zu erhalten bzw. anzulegen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.3 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern A2 ist vollständig zu entsiegeln und entsprechend der textlichen Festsetzung 6.4 zu begrünen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## **6. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

6.1 In den Teilen des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 1 und MI 2 ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Der vorhandene Baumbestand ist darauf anzurechnen. Die Verwendung von Arten aus der Pflanzliste A wird empfohlen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.2 In den Gewerbegebieten ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Der vorhandene Baumbestand ist darauf anzurechnen. Die Verwendung von Arten aus der Pflanzliste A wird empfohlen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.3 In den Gewerbegebieten sind Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen auf mehr als 5 m Länge durch Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 lfd. m Fassadenlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.4 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern A1, A2 und A3 ist je 2 m<sup>2</sup> mindestens ein Strauch der Qualität 60/100 cm sowie je 50 m<sup>2</sup> ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Verwendung von Arten aus der Pflanzliste A wird empfohlen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 7. Zuordnungsfestsetzung

Die Entsiegelung und Begrünung der Fläche A2 gemäß textlicher Festsetzung 5.3 wird folgenden Baugrundstücken der Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 vollständig zugeordnet: Gemarkung Drewitz, Flur 8, Flurstücke 1308, 1309, 1310, 1311, 1312 und 1313. Den Verteilungsschlüssel regelt die Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß § 135c BauGB der Landeshauptstadt Potsdam vom 1. März 1998.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1a BauGB)

Pflanzliste A

### Bäume:

Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Bergulme	Ulmus glabra
Feldulme	Ulmus minor
Winter-Linde	Tilia cordata
Hänge-Birke	Betula pendula
Feldahorn	Acer campestre
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Obstbäume	veredelte Hochstämme

### Sträucher:

Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina

## 8. Immissionsschutz

Im Mischgebiet MI sind bei Neu-, Um-, und Ausbau sowie Sanierungsmaßnahmen, Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftern auszustatten, sofern diese Räume näher als 30 m an der Mittellinie der Trebbiner Straße oder näher als 30 m an der Mittellinie der Straße Am Silbergraben liegen und zugleich nicht über mindestens ein weiteres zum Lüften zu öffnendes Fenster, auf einer mindestens im rechten Winkel zur Straße stehenden Gebäudeseite, verfügen.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Mischgebiet MI sind bei Neu-, Um-, und Ausbau sowie Sanierungsmaßnahmen, entlang der Trebbiner Straße in einem 3 m breiten Streifen ab der Baugrenze sowie im MI 2, auf der südlichen Baufeldgrenze ausgerichtete Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräumen mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von 40 dB auszubilden.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 haben die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Unterrichtsräumen ein resultierendes Schalldämm-Maß von 40 dB zu gewährleisten, wenn die Fassade des Raumes auf der nördlichen Baugrenze steht bzw. zur Ortsumgehungsstraße Drewitz L79n ausgerichtet ist.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## 9. Örtliche Bauvorschriften

Dächer sind mit einer Neigung von mindestens 20° und höchstens 50° auszubilden. Ausgenommen von dieser Regelung sind:

- zu mindestens fünfzig Prozent begrünte oder solarenergetisch genutzte Dächer in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3
- bauliche Anlagen mit Flachdach, die nach § 6 Abs. 10 der Brandenburgischen Bauordnung unmittelbar an den Nachbargrenzen und ohne Abstandsflächen zu diesen zulässig sind

Satteldächer mit Krüppelwalm sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

## Hinweise ohne Normcharakter

### Artenschutzhinweis

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. 13 b 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).

## **Nachrichtliche Hinweise**

### Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Bodendenkmale (BD).

2195 Potsdam-Drewitz, Fundplatz 5, Siedlung der Bronzezeit und Siedlung der Steinzeit

2198 Potsdam-Drewitz, Fundplatz 11, Siedlung der Bronzezeit

Veränderungen und Maßnahmen an einem Bodendenkmal durch Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers (BbgDSchG). Wer Bodendenkmale entdeckt, muss diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzeigen.

### Bodendenkmalverdachtsfläche

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Bodendenkmalverdachtsfläche (BDV). Veränderungen und Maßnahmen an einem Bodendenkmal durch Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers (BbgDSchG). Wer Bodendenkmale entdeckt, muss dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 6 BauGB)

### Geschützte Allee

Die in der Fläche A befindlichen Straßenbäume sind Teil einer geschützten Allee gemäß § 31 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG).

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 6 BauGB)

### Trinkwasserschutzzone

Der räumliche Geltungsbereich liegt vollständig in einem förmlich festgesetzten Wasserschutzgebiet der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Bergholz-Rehbrücke.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 6 BauGB)

### Anbauverbotszone / Anbaubeschränkung (L79n)

Für Hochbauten und bauliche Anlagen neben Landesstraßen gilt gemäß §§ 22 und 24 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) die Einhaltung einer Anbauverbotszone von 20,00 m gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Die Errichtung, die erhebliche Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen jeder Art ist in einer Entfernung bis zu 40,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkung).

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 6 BauGB)

### Altlastenflächen

Auf den Flurstücken 39, 40, 1304, 1288, 1317, 1313 (teilweise) der Flur 8 auf der Gemarkung Drewitz (GE1 und Teile GE 2) befindet sich ein Altstandort einer ehemaligen LPG Tankstelle und Lagerflächen.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 6 BauGB)

## **Kennzeichnung**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.

Innerhalb des kampfmittelbelasteten Gebiets ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Bei der Planung von Bauvorhaben sind von den jeweiligen Bauherren / Bauausführenden Anträge zur Überprüfung einer konkreten Kampfmittelbelastung beim staatlichen Munitionsbergungsdienst zu stellen. Diese Anträge sind mindestens 3 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen einzureichen.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 5 BauGB)