

Textliche Festsetzungen und Hinweise für Bebauungsplanes Nr. 138 „Am Schlaatz“ der Landeshauptstadt Potsdam für die frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Art der baulichen Nutzung

1. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten zulässigen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Potsdamer Sortimentsliste“ sind nicht zulässig. Von diesem Ausschluss ausgenommen sind Läden des Anlagentyps „Potsdamer Laden“. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden mit nahversorgungsrelevantem Sortiment können ausnahmsweise zugelassen werden, der Anlagentyp „Potsdamer Laden“ mit nahversorgungsrelevantem Sortiment ist hiervon ausgenommen und allgemein zulässig.
2. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
3. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
4. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung in Mischgebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten gemäß „Potsdamer Sortimentsliste“ sind nicht zulässig. Von diesem Ausschluss ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe des Anlagentyps „Potsdamer Laden“. Die der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment können ausnahmsweise zugelassen werden, der Anlagentyp „Potsdamer Laden“ mit nahversorgungsrelevantem Sortiment ist hiervon ausgenommen und allgemein zulässig.
5. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 und Nr. 8 der Baunutzungsverordnung in Mischgebieten zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig.
6. Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in Kerngebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten gemäß „Potsdamer Sortimentsliste“ sind nicht zulässig. Von diesem Ausschluss ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe des Anlagentyps „Potsdamer Laden“ und Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 800 m².
7. Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in Kerngebieten zulässigen Vergnügungsstätten können nur ausnahmsweise zugelassen werden und zwar nur oberhalb des ersten Vollgeschosses. Dies gilt nicht für Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken und die Schaustellung von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen); Einrichtungen dieser Art sind innerhalb des Kerngebietes unzulässig.
8. Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung in Kerngebieten zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

9. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Flächen für Abwasserbeseitigung

10. Innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung sind bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung dieser Fläche in Einklang stehen, allgemein zulässig.

Hinweise

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
1. 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, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c 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).
2. Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch angepasste Fassadengestaltung (z.B. keine großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen) und/ oder nachweislich wirksame Schutzmaßnahmen (z.B. feste vorgelagerte Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Siebdruck-/ Farbfolien etc.) zu vermeiden.
3. Der der Planung zugrundeliegende Anlagentyp „Potsdamer Laden“ ist im Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam (Fassung nach Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 05.05.2021) definiert. Das Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel kann bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Bereich Stadtentwicklung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage, während der Dienstzeiten eingesehen werden.