

Teil B Textliche Festsetzungen

1.

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1

Das Sonstige Sondergebiet SO „Handel und Dienstleistungen“ dient der Unterbringung von Einrichtungen für Einzelhandelsnutzungen, Büronutzungen, Dienstleistungen und Gastronomie.

Im Sonstigen Sondergebiet SO „Handel und Dienstleistungen“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:

 - ein Supermarkt / Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.800 m², davon rund 1.350 - 1.400 m² Nahrungs- und Genussmittel und rund 400 - 450 m² Randsortimente wie Drogerie, Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren, etc., innerhalb der Baugrenze, die nördlich der Fläche M1 liegt,
 - Einzelhandelsnutzung mit einer Verkaufsfläche von maximal 270 m² für ergänzende kleinflächige Nahversorgungsbetriebe (Shops) wie beispielsweise Apotheke, Bäcker, Fleischer, Floristen innerhalb der Baugrenze, die südlich der Fläche M1 liegt,
 - Büronutzungen,
 - Dienstleistungen,
 - Gastronomie.
2.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.1

Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ausgenommen hiervon sind Tiefgaragen- Zufahrten. Die Wasser- und Luft- durchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig.
3.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 3.1

In der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzfläche M 1) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist die Allee der Ketziner Straße dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Bei Abgang von Bäumen innerhalb der Allee, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.
- 3.2

Im Sonstigen Sondergebiet ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum 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 einzurechnen. Die Baumscheiben sind mit einer Größe von mindestens 4,5 m² und einer Breite von mindestens 2,0 m herzustellen. Stellplatzanlagen mit vier und mehr Stellplätzen sind mit Hecken (100 – 120 cm, 4 Pflanzen je m) gemäß der Pflanzliste 2 einzufassen.
- 3.3

Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Mindestbegrünung der Dachflächen hat 70 % oder mehr zu betragen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Anteil technischer Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf höchstens 30 % betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Dachbegrünung hat durch die Verwendung samentragender Pflanzen und Stauden zu erfolgen.
4.

Sonstige Festsetzungen
- 4.1

Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
5.

Örtliche Bauvorschriften / Gestaltungsregelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- 5.1

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird, umfasst die Dachform sowie die Einfriedungen im Sonstigen Sondergebiet.

Dächer
Im Sonstigen Sondergebiet sind die Dächer als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° auszubilden. Dachaufbauten sind nicht zulässig, dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Anlagen zum Einsatz erneuerbarer Energien. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens 1,0 m hinter die Fassade zurücktreten.

Einfriedungen
Im Sonstigen Sondergebiet sind Einfriedungen nur in Kombination mit Hecken zulässig. Die Einfriedung ist nur auf der von der Straße abgewandten Seite der Hecke zu errichten. Einfriedungen dürfen die Höhe der Hecke bzw. eine Höhe von maximal 1,1 m nicht überschreiten. Die Hecke soll 1,2 m nicht überschreiten.
6.

Gebiete, in denen (a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen, sowie (b) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a+b BauGB)
- 6.1

Im Sonstigen Sondergebiet müssen alle Gebäude über die baulichen und technischen Voraussetzungen zum Anschluss an ein öffentliches Nahwärmenetz verfügen.
- 6.2

Im Sonstigen Sondergebiet ist zur Verminderung der Luftverunreinigungen die Verwendung von fossilen Brennstoffen für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke in allen Baugebieten nicht zulässig. Zu den fossilen Brennstoffen zählen insbesondere, aber nicht abschließend, Erdgas, Erdöl, Braun- und Steinkohle.
- Pflanzlisten

1.

Solitärbäume
 - Acer platanoides (Spitzahorn)
 - Acer pseudoplatanoides (Bergahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Tilia cordata (Winter-Linde)
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Fagus sylvatica (Rotbuche)

2.

Sträucher und Hecken
 - Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - Craetagus monogyna (Weißdorn)
 - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 - Corylus avellana (Gemeine Hasel)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Betula pendula (Hänge-Birke)
 - Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Hinweise

1.

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme einer Teilfläche im südlichen Abschnitt der Bundesstraße 2 innerhalb des Entwicklungsbereiches Krampnitz. Die Entwicklungssatzung gemäß § 165 Abs. 6 BauGB ist im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam am 30.10.2013, Jahrgang 24, Nr. 15 (berichtigt am 28.11.2013 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam, Jahrgang 24, Nr. 16) bekannt gemacht worden.

2.

Das Sonstige Sondergebiet ist Teil der denkmalgeschützten „Heeres-Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz“ mit der „Offiziersiedlung“, die unter der ID 09156749 in die Denkmalliste Brandenburg eingetragen ist.

3.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Umgrenzung von Flächen, auf denen sich Bodendenkmale befinden.

4.

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Haus 1, Zimmer 238-240, Hegelallee 6 - 10, 14467 Potsdam während der Dienststunden eingesehen werden.

5.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutz-gesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) 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).

6.

Die für die Öffentlichkeit bestimmten oder öffentlich zugänglichen Bereiche sind nach den einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen - Barrierefreies Bauen gemäß § 45 BbgBO und DIN 18040 - Teil 1-3.

7.

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Kampf- mittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.
- Teil A Planzeichnung
-
- Landeshauptstadt
Potsdam

Bebauungsplan Nr. 141-5A
"Entwicklungsbereich Krampnitz -
Eingangsbereich an der Bundesstraße 2"

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)

0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
1,4 Geschossflächenzahl (GFZ)
OK Oberkante als Höchstmaß
III Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Stadtplatz Zweckbestimmung

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

M 1 Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
● Erhalt Einzelbaum

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

LSG Landschaftsschutzgebiet "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft"

Umgrenzung von Flächen im Plangebiet, auf denen sich Bodendenkmale befinden (§ 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG)

Hinweise

Grenze des Entwicklungsbereiches Krampnitz (§ 165 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Planunterlage

Planunterlage

Potsdam, den
Katasterbehörde

Potsdam, den
Oberbürgermeister

Potsdam, den
Oberbürgermeister

1. KATASTERVERMERK
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 14.03.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

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

3. 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 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 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.

Maßstab 1 : 1.000
(im Original)

Stand Plangrundlage: Juni 2018
Vermessungsbüro Malon & Cuda, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Bebauungsplan Nr. 141-5A
"Entwicklungsbereich
Krampnitz - Eingangsbereich
an der Bundesstraße 2"

Übersichtsplan (ohne Maßstab)
© Entwicklungsträger Potsdam <2018>

Stand: 14. Dezember 2018

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadterneuerung