

Teil B Textliche Festsetzungen

- Reines Wohngebiet**
 - Im Reinen Wohngebiet sind die gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässige Nutzung sowie die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Im Reinen Wohngebiet ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Dies gilt nicht für das festgesetzte Wohngebiet auf dem Flurstück 46, Flur 2 der Gemarkung Babelsberg (Karl-Liebknecht-Straße 50).
 - Dauerkleingärten**

In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz 24 m² nicht überschreitet. Eingeschossige Vereinshäuser, die mit der Zweckbestimmung im Einklang stehen, können zugelassen werden.
 - Private Erholungsgrünflächen**

Die Erholungsgrünflächen müssen eine Mindestgröße von 400 m² aufweisen. Innerhalb der privaten Erholungsgrünflächen ist je Garten (nur) ein eingeschossiges Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von höchstens 35 m² zulässig. Zusätzlich sind je Garten ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m² Grundfläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den Gartengrundstücken unzulässig.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 - Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher des Grundstücks Karl-Liebknecht-Straße 50, einem Gehrecht für die direkt angrenzenden Dauerkleingärten und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
 - Die Fläche B ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
 - Eigenland 4 (Flurstücke 170, 171),
 - Eigenland 6 (Flurstück 169),
 - Eigenland 5 (Flurstück 167),
 - Eigenland 7 (Flurstück 166),
 - Eigenland 9 (Flurstück 164),
 - Eigenland 10 (Flurstück 163).
 - Die Fläche C ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
 - Eigenland 6 (Flurstück 169),
 - Eigenland 5 (Flurstück 167),
 - Eigenland 7 (Flurstück 166),
 - Eigenland 9 (Flurstück 164),
 - Eigenland 10 (Flurstück 163).
 - Die Fläche D ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
 - Eigenland 5 (Flurstück 167),
 - Eigenland 7 (Flurstück 166),
 - Eigenland 9 (Flurstück 164),
 - Eigenland 10 (Flurstück 163).
 - Die Fläche E ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
 - Eigenland 7 (Flurstück 166),
 - Eigenland 9 (Flurstück 164),
 - Eigenland 10 (Flurstück 163).
 - Die Flächen F sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Reinen Wohngebiete für Rettungsfahrzeuge zu belasten.
 - Die Fläche G ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
 - Eigenland 9 (Flurstück 164),
 - Eigenland 10 (Flurstück 163).
 - Die Fläche H ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
 - Eigenland 10 (Flurstück 163).
 - Die Fläche J ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher des folgenden Grundstücks zu belasten:
 - Eigenland 11 (Flurstück 162).
 - Die Fläche K ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
 - Eigenland 11 (Flurstück 162),
 - Eigenland 12 (Flurstück 157),
 - Eigenland 13 (Flurstück 156).
 - Die Fläche L ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
 - Eigenland 11 (Flurstück 162),
 - Eigenland 12 (Flurstück 157),
 - Eigenland 13 (Flurstück 156).
 - Eigenland 14 (Flurstück 155).
 - Die Fläche M ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
 - Eigenland 11 (Flurstück 162),
 - Eigenland 12 (Flurstück 157),
 - Eigenland 13 (Flurstück 156),
 - Eigenland 14 (Flurstück 155).
 - Die Fläche N ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
 - Eigenland 11 (Flurstück 162),
 - Eigenland 12 (Flurstück 157),
 - Eigenland 13 (Flurstück 156),
 - Eigenland 14 (Flurstück 155),
 - Eigenland 15 (Flurstück 154).
 - Die Fläche P ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
 - Eigenland 11 (Flurstück 162),
 - Eigenland 12 (Flurstück 157),
 - Eigenland 13 (Flurstück 156),
 - Eigenland 14 (Flurstück 155),
 - Eigenland 15 (Flurstück 154),
 - Flurstück 151 (festgesetzte private Grünfläche „Erholungsgrün“).
 - Die Flächen B, C, D, E, G, H, J, K, L, M, N, P sind mit einem Gehrecht für die direkt angrenzenden Dauerkleingärten und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- Versickerung von Niederschlagswasser**

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Teil A Planzeichnung



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Bodendenkmal
 Das geschützte Bodendenkmal steht nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1 bis 3 und § 7 Abs. 1 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. 04 I S. 215) (BbgDSchG) unter Schutz und ist gemäß § 7 BbgDSchG zu erhalten.

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER
1. Artenschutz
 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. Vogel, 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. Munitionsbergung
 Der Geltungsbereich befindet sich teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Die Vorhabenträger / Grundstückseigentümer können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

4. RÜCKWIRKENDE BEKANNTMACHUNG
 Aufgrund der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften ist der Satzungsbeschluss am 28.11.2017 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 28.11.2017 rückwirkend ortsüblich bekannt gemacht worden.

Potsdam, den 15.12.17
 Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. KATASTERVERMERK
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 30.09.17 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 (Ort), den 28.11.2017
 Hersteller der Planunterlage

2. AUSFERTIGUNG
 Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 26.11.2017 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.
 Potsdam, den 28.11.17
 Oberbürgermeister

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 28.11.2017 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 28.11.2017 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.
 Potsdam, den 28.11.17
 Oberbürgermeister

Legende der Planunterlage

Flur 2 Flurgrenzen und -nummer (ALK)
 603 Flurstücksgrenzen und -nummern (ALK)
 Vermessung, Stadtkarte

Hinweis:
 Die Plangrundlage stellt den im Dezember 2016 vermessenen Zaunbestand am Weg "Eigenland" dar.

Hersteller: Landeshauptstadt Potsdam
 Bereich Kataster und Vermessung

Stand Liegenschaftskataster: Juni 2017
 Lagesystem: ETRS 89
 Höhensystem: DHHN 2016
 Gemarkung: Babelsberg
 Flur: 2
 Flurstücke: diverse

Maßstab 1:1000
 (im Original)

Bebauungsplan Nr. 122-2 "Kleingärten Obere Donarstraße / Concordiaweg"

- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung**
 - WR Reine Wohngebiete
 - Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
 - Grünflächen**
 - Fläche für private Dauerkleingärten
 - Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Spielplatz"
 - HG Private Grünfläche, Zweckbestimmung "Hausgarten"
 - EG Private Grünfläche, Zweckbestimmung "Erholungsgrün"
 - Sonstige Planzeichen**
 - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
 - Anpflanzungen von Bäumen
 - Nachrichtliche Übernahme: Bodendenkmal, registriert als Nr. 2025 Babelsberg gemäß BbgDSchG
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (mit Angabe der Abschnittsbezeichnung, z.B. A)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Zweckbestimmung von privaten Grünflächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Bemaßung, Angaben in Metern, z. B. 3,5
 - Radius, Angaben in Metern, z.B. 8

