

Anlage 3 – Textliche Festsetzungen

1. Reines Wohngebiet

- 1.1 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.
- 1.2 Im Reinen Wohngebiet ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Dies gilt nicht für das festgesetzte Wohngebiet auf dem Flurstück 48, Flur 2 der Gemarkung Babelsberg (Karl-Liebknecht-Straße 50).

2. 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.

3. Private Erholungsgärten

Die Erholungsgärten müssen eine Mindestgröße von 400 m² aufweisen. Innerhalb der privaten Erholungsgärten 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.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 4.1 Die Fläche **A** ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher des Grundstücks Karl-Liebknecht-Straße 50, einem Gehrecht für die direkt anliegenden Dauerkleingärten und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- 4.2 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).
- 4.3 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).

- 4.4 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).
- 4.5 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).
- 4.6 Die Flächen **F** sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Reinen Wohngebiete für Rettungsfahrzeuge zu belasten.
- 4.7 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).
- 4.8 Die Fläche **H** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher folgender Grundstücke zu belasten:
- Eigenland 10 (Flurstück 163).
- 4.9 Die Fläche **J** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher des folgenden Grundstücks zu belasten:
- Eigenland 11 (Flurstück 162).
- 4.10 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).
- 4.11 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).
- 4.12 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).

4.13 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).

4.14 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 „Erholungsgarten“).

4.15 Die Flächen **B, C, D, E, G, H, J, K, L, M, N, P** sind mit einem Gehrecht für die direkt anliegenden Dauerkleingärten und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

5. Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 54 Abs. 4 BbgWG

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

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 des Gesetzes über Natur und Landschaftsschutz (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG 2009 vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)) 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. 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.