

## Teil B Textliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

- Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung - Büro und Verwaltung - dienen vorwiegend der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsgebäuden.  
In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind allgemein zulässig:  
- Büro- und Verwaltungsgebäude  
- Anlagen für Verwaltungen  
- Schank- und Speisewirtschaften  
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

- Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO)
- Im Sondergebiet SO 1 können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Terrassen auf einer Grundfläche bis max. 400 m<sup>2</sup> zugelassen werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO)
- Im Sondergebiet SO 2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- Auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Festsetzung (a) können Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 26,0 m<sup>2</sup> oberhalb der festgesetzten Oberkante bis zu einer Höhe von 1,5 m zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.  
Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit den Festsetzungen (b), (c) und (d) können Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Oberkanten bis zu einer Grundfläche von 350,0 m<sup>2</sup> pro Gebäude und einer Höhe bis zu 2,0 m zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.  
Dachaufbauten müssen mindestens 4,0 m von den äußeren Baugrenzen zurückgesetzt sein.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

### Bauweise

- Entlang der Linie A1A2 darf an die seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur zulässigen Höhe herangebaut werden; die erforderliche Tiefe der seitlichen Abstandflächen beträgt hier 0 H.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

### Verkehrsflächen

- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten BCDE ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

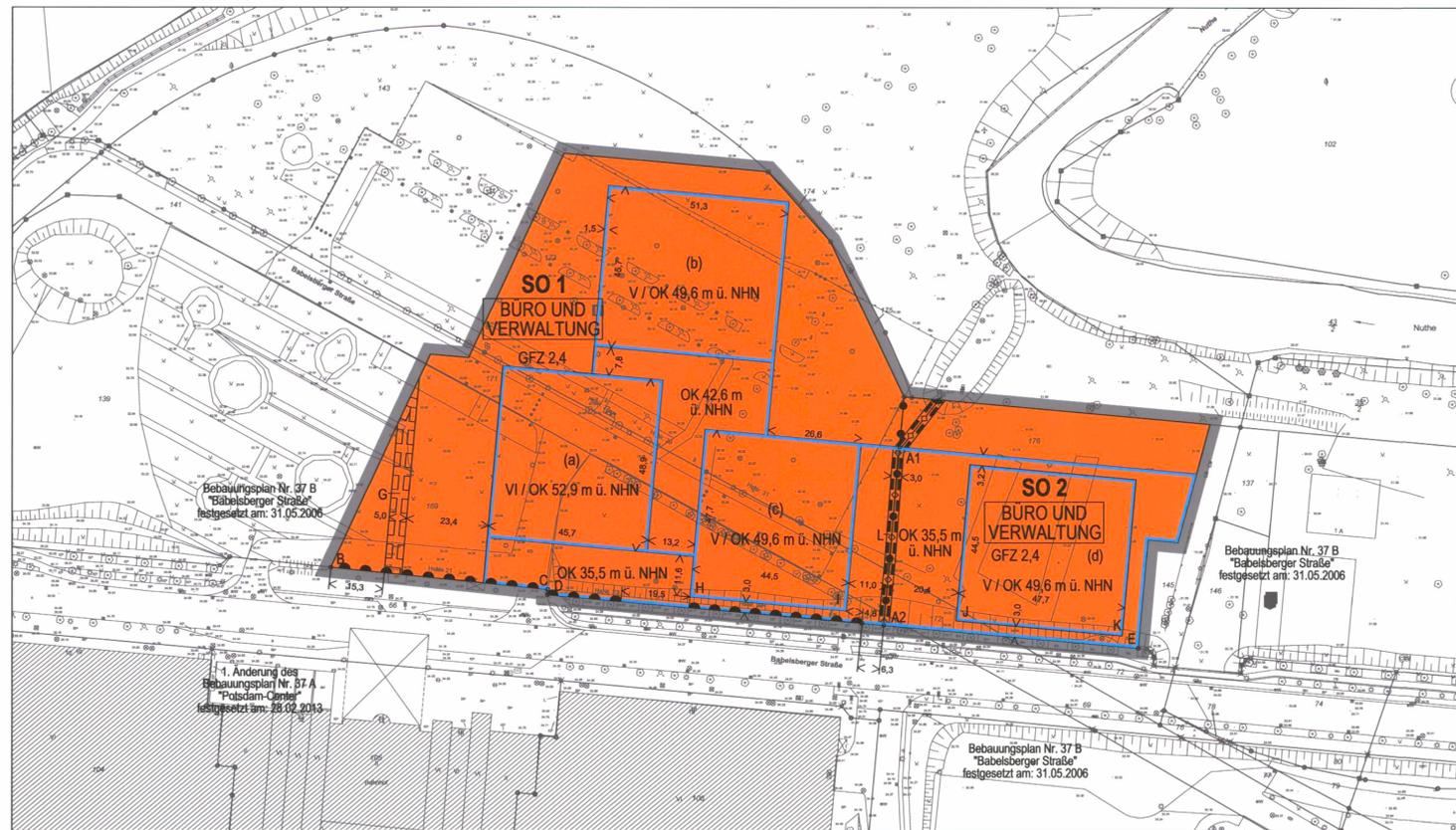
### Immissionsschutz

- Zum Schutz vor Lärm müssen im Sondergebiet "Büro und Verwaltung" die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen zwischen den Punkten H und I sowie J und K ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,ext</sub>) nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 35 dB aufweisen.  
Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.  
Die der Planung zugrunde liegende DIN-Vorschrift 4109 (Ausgabe November 1989) kann bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage eingesehen werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Grünordnerische Festsetzungen

- Im Sondergebiet SO 1 sind insgesamt 13 Laubbäume der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 m zu pflanzen.  
Im Sondergebiet SO 2 sind insgesamt 5 Laubbäume der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 m zu pflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- Dachflächen sind extensiv zu begrünen.  
Im Sondergebiet SO 1 muss der Anteil der zu begrünenden Dachflächen mindestens 30 vom Hundert der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (a), (b) und (c) betragen.  
Im Sondergebiet SO 2 muss der Anteil der zu begrünenden Dachflächen mindestens 30 vom Hundert der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Festsetzung (d) betragen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist eine Befestigung von ebenerdigen Kfz-Stellplätzen, Feuerwehrbewegungsflächen und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 1 BauGB)

## Teil A



Stand: Januar 2014  
Höhenbezug: System DHN 92

Maßstab 1 : 1000

10 20 50m



### Sonstige Festsetzungen

- Die Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die Fläche G ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

### Außerkräfttreten bisheriger Regelungen

### Hinweis zum 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. 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).

### Pflanzliste 1 - Bäume

Salix alba	Silber-Weide
Carpinus betulus	Hainbuche
Alnus Arten und Sorten	Erlé
Populus Arten und Sorten	Pappel
Ulmus	Resistalme
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pterocarya fraxinifolia	Flügelnuß
Platanus acerifolia	Platane
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Metasequoia glyptostroboides	Mammutbaum
Taxodium distichum	Sumpfyzypresse

### Verfahrensvermerke

#### KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 16.03.2015 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.

Potsdam, den 16.03.2015

Hersteller der Planunterlage



#### AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.03.2015 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 12.3.15

Oberbürgermeister

#### 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 26.03.2015 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 3/1/2015... 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 31.3.15

Oberbürgermeister



Landeshauptstadt  
Potsdam

## Bebauungsplan Nr. 37 B "Babelsberger Straße", 1. Änderung Teilbereich An den Nuthewiesen

### Planzeichenerklärung [entsprechend PlanzV 90]

- Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
  - SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) [§ 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Nr. 10 BauNVO]

- Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
  - GFZ 2,4 Geschossflächenzahl [§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, § 20 BauNVO]
  - z.B. V Zahl der Vollgeschosse [§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 BauNVO]
  - OK ... m ü. NHN Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt als Höchstmaß  
OK - Oberkante [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO]

- Baugrenze [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
  - Baugrenze [§ 23 Abs. 1 BauNVO]

- Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Sonstige Planzeichen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung [§ 16 Abs. 5 BauNVO]
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [§ 9 Abs. 7 BauGB]
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
G - mit Gehrecht zu belastende Fläche  
L - mit Leitungsrecht zu belastende Fläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB]

### Darstellungen ohne Normencharakter

- unterirdische Leitung
- Maßangabe / Vermaßung in m, z.B. 10 m

### Darstellungen der Plangrundlage (nur ausgewählte Darstellungen)

- 344 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Öffentliches Gebäude oder Wohngebäude
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Bäume
- Höhen

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans wurden durch die Festsetzung des (Änderungs-)Bebauungsplans Nr. 37B teilweise geändert.

Potsdam, den 08.10.18  
Leiterin des Bereiches  
Verbindliche Bauleitplanung



Stand: November 2014

Übersichtsplan M 1 : 10.000

### Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung