

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 37 B "Babelsberger Straße", festgesetzt durch Satzung vom 25.01.2006 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam 7/2006 vom 31.05.2006), wird wie folgt geändert:

Hinweis:

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 37 B "Babelsberger Straße" werden im 2. Änderungsverfahren bezüglich der festgesetzten Nutzungsart für den Teilbereich des ehemaligen Gewerbegebietes GE 2 teilweise geändert und ergänzt. Alle textliche Festsetzungen, die nicht geändert werden gelten unverändert fort.

Die geltenden textlichen Festsetzungen mit Inhalten zu den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 werden hinsichtlich der Nummerierung sowie deren Nennung in Teilen nicht gesondert angepasst. Aufgrund der Nutzungsänderung des GE 2 zum allgemeinen Wohngebiet WA 6 verlieren alle Festsetzungen mit unveränderter Nennung des GE 2 automatisch ihren Gebietsbezug.

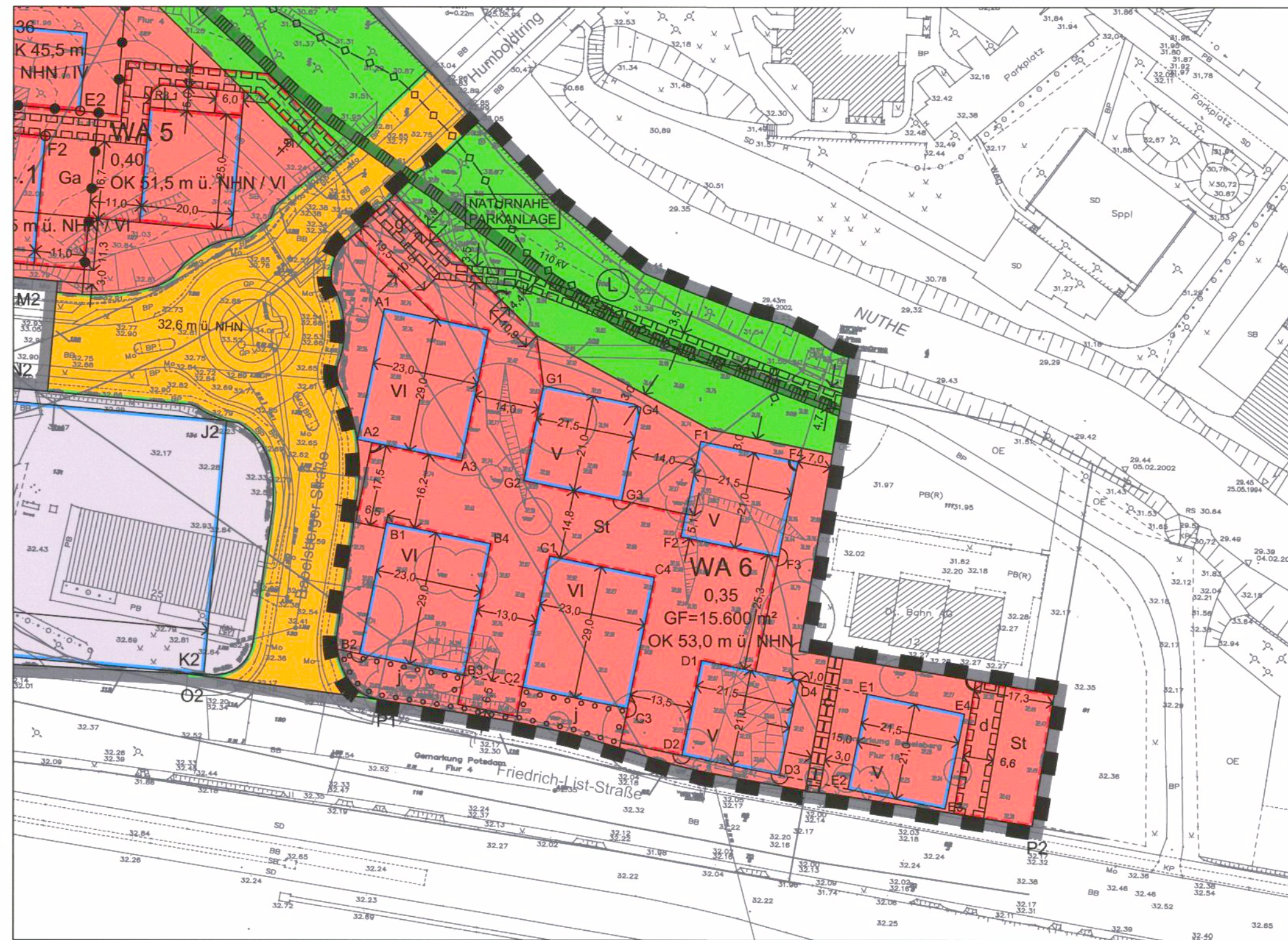
Die folgenden textlichen Festsetzungen werden mittels Streichungen sowie Darstellungen im roten Fettdruck wie folgt geändert oder neu gefasst.

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2, WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2, und WA 5 und WA 6 sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2, WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2, und WA 5 und WA 6 sind nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2, WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2, und WA 5 und WA 6 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Bauutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Im Gewerbegebiet GE 2 können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,4 m über der Oberkante baulicher Anlagen zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Anlieferungen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,6 entspricht. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2, WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2, und WA 5 und WA 6 sowie in den Kerngebieten MK 1.1 und MK 1.2 darf die Grundfläche des obersten Vollgeschosses 70 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt auch für Tiefgaragen. Die textliche Festsetzung gilt nicht für das WA 6. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 6 sind Stellplätze mit ihren Zufahrten ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür gekennzeichneten Flächen für Stellplätze zulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten L1...L2, M1...M2, N1...N2, O1...O2 sowie P1...P2 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster in Aufenthaltsräumen und Büroräumen folgende bewertete Luftschalldämm-Maße $R_{w, res}$ nach DIN 4109 einhalten:

- Lärmpegelbereich I:	Aufenthaltsräume ein $R_{w, res}$ von	mindestens 30 dB(A)
- Lärmpegelbereich II:	Aufenthaltsräume ein $R_{w, res}$ von	mindestens 30 dB(A)
	Büroräume ein $R_{w, res}$ von	mindestens 30 dB(A)
- Lärmpegelbereich III:	Aufenthaltsräume ein $R_{w, res}$ von	mindestens 35 dB(A)
	Büroräume ein $R_{w, res}$ von	mindestens 30 dB(A)
- Lärmpegelbereich IV:	Aufenthaltsräume ein $R_{w, res}$ von	mindestens 40 dB(A)
	Büroräume ein $R_{w, res}$ von	mindestens 35 dB(A)
- Lärmpegelbereich V:	Aufenthaltsräume ein $R_{w, res}$ von	mindestens 45 dB(A)
	Büroräume ein $R_{w, res}$ von	mindestens 40 dB(A)

 Ab Lärmpegelbereich V ist eine Grundrissbindung vorzusehen. Das heißt, es muss ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den notwendigen Fenstern auf der lärmabgewandten Seite liegen. In den Lärmpegelbereichen II - V sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren. Grundlage für die Beurteilung der Lärmpegelbereiche bilden die Darstellungen des schalltechnischen Gutachten. Die textliche Festsetzung gilt nicht für das WA 6. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 müssen zum Schutz vor Lärm die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen zwischen den Punkten D2 - D3 sowie E2 - E3 ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R_{w, res}$ res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 50 dB und schalldämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen. Zwischen den Punkten A1 - A2, B1 - B2 - B3 - B4, C1 - C2 - C3 - C4, D1 - D2, D3 - D4, E1 - E2 sowie E3 - E4 müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R_{w, res}$ res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB und schalldämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen. Zwischen den Punkten A2 - A3, F1 - F2 - F3 - F4 sowie G1 - G2 - G3 - G4 müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R_{w, res}$ res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und schalldämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Von den Anforderungen an das bewertete Luftschalldämm-Maß kann bei den in Satz 1 bis Satz 4 geregelten Maßnahmen abgewichen werden, wenn durch ein entsprechendes Fachgutachten der zuständigen Behörde nachgewiesen wurde, dass ein Innenpegel $L_{Aeq, nachts} \leq 30$ dB nachts, gemittelt über die Zeit von 22.00 Uhr - 06.00 Uhr bei zum Schlafen geeigneten Räumen und ein Innenpegel $L_{Aeq, tags} \leq 40$ dB tags, gemittelt über die Zeit von 06.00 Uhr - 22.00 Uhr bei allen übrigen schutzwürdigen Räumen, sicher eingehalten werden. Die Textausgabe der DIN 4109 liegt zu jedermanns Einsicht innerhalb der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung Potsdam, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, bereit. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2, WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2, WA 5, WA 6 und in den Kerngebieten MK 1.1 und MK 1.2 ist eine Befestigung von ebenen Wegen, die nicht über- bzw. unterbaut sind, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Von dieser Regelung ausgenommen ist der gemeinsame Erschließungsweg zu den Garagen in den allgemeinen Wohngebieten und den Kerngebieten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 1 BauGB)
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1/ 1.2, WA 2.1/ 2.2, WA 3.1/ 3.2, WA 4.1/ 4.2, und WA 5 und WA 6 ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbau zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen. Darüber hinaus sind im allgemeinen Wohngebiet WA 6 die gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 32 und Nr. 33 zu pflanzenden Laubbäume bei der Ermittlung der Zahl zu pflanzender Bäume anrechenbar. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- Auf den Flächen im Gewerbegebiet GE 1 zwischen östlichster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie Babelsberger Straße, im Abschnitt zwischen Kreisverkehr und Friedrich-List-Straße, sowie im Gewerbegebiet GE 2 zwischen südlichster Baugrenze- und Straßenbegrenzungslinie Friedrich-List-Straße + Babelsberger Straße (allgemeines Wohngebiet WA 6 innerhalb der Fläche) sind jeweils fünf großkronige Laubbäume zu pflanzen. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- Im Gewerbegebiet GE 2 allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbau zu pflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen von Laubbäumen gilt nicht für Stellplätze auf unter- bzw. überbauten Flächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- Dächer unterirdischer baulicher Anlagen sind zu bepflanzen. Die Erdschicht über den unterirdischen baulichen Anlagen muss mindestens 0,60 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Bauutzungsverordnung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die Flächen a1a2a3a4a5a6...a1, b, c und d sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die Fläche g ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im Gewerbegebiet-GE 2 allgemeinen Wohngebiet WA 6, zugunsten der zuständigen Versorgungsträger sowie mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- In den Baugebieten sind alle Dächer als Flachdächer auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

Planzeichnung



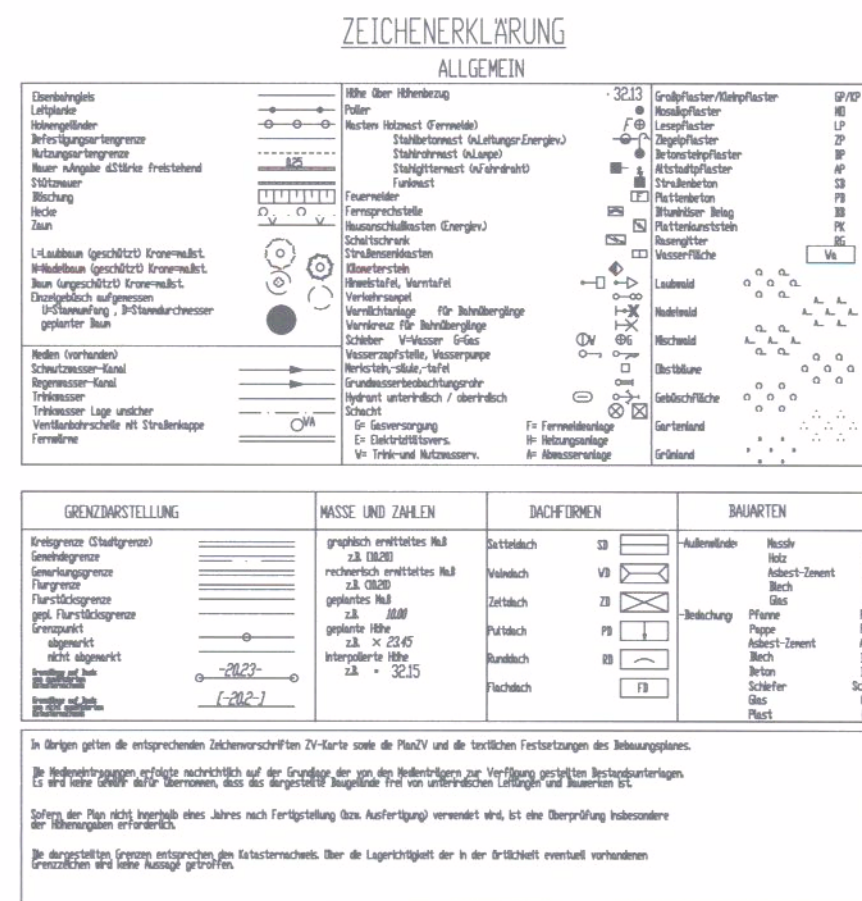
Maßstab 1 : 1.000

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.
- 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).
- Der Geltungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.
- Für Teile des Geltungsbereiches gilt die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam - Teilbereich Teltower Vorstadt / Waldstadt.
- Die Textausgabe der DIN 4109 liegt zu jedermanns Einsicht innerhalb der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung Potsdam, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, bereit.

Verfahrensvermerke

- KATASTERVERMERK**
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 08.03.2016 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 *Falkenberg 10.06.2016*
Hersteller der Planunterlage
- AUSFERTIGUNG**
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am *02.06.2016* die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird hiermit ausgefertigt.
Potsdam, den *21.6.16*
Oberbürgermeister
- BEKANNTMACHUNG**
Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der die 2. Änderung des Bebauungsplans auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am *02.06.2016* im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. *7/2016* 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. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Potsdam, den *22.7.16*
Oberbürgermeister



Landeshauptstadt
Potsdam

Bebauungsplan Nr. 37 B "Babelsberger Straße" Teilbereich Friedrich-List-Straße 2. Änderung

Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanZV

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 8 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)
- z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)
- z.B. OK Höhe baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß (OK-Oberkante)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1, 3 BauNVO)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

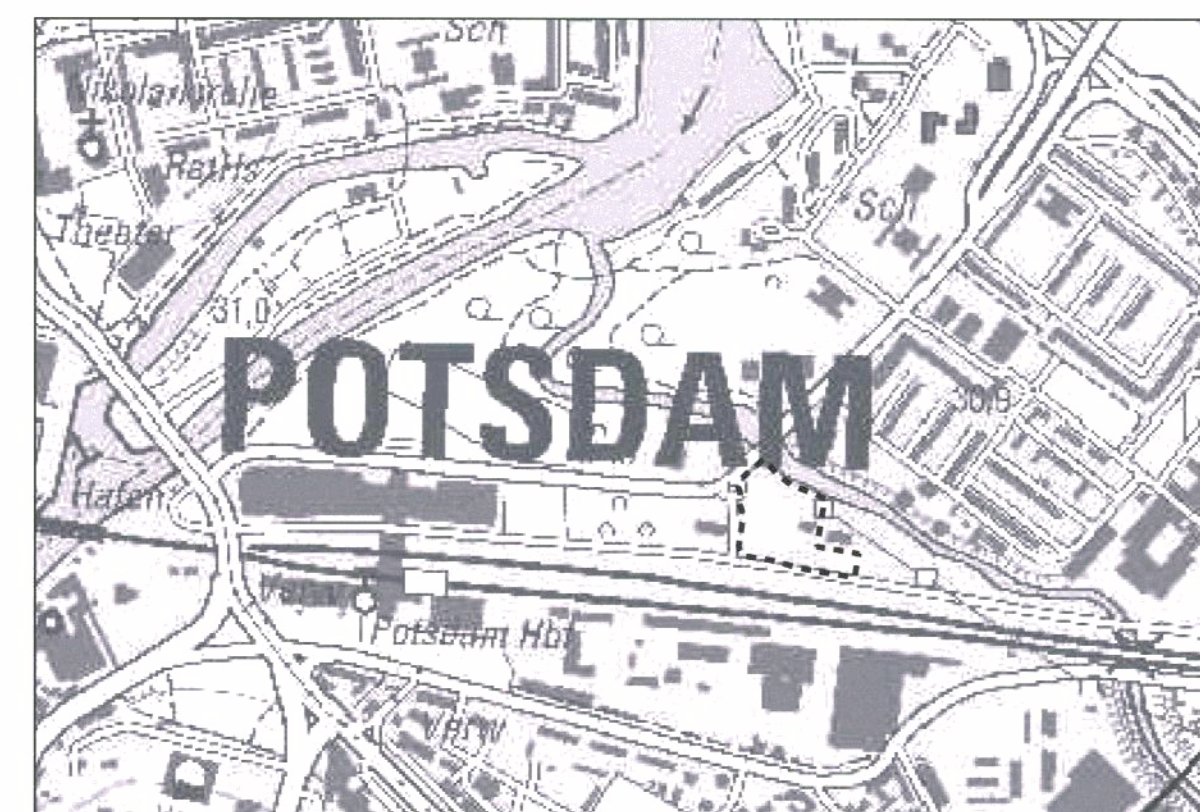
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Landtschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 und 22 BauGB)
- mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 37 B (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans 37 B (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Übersichtskarte M 1 : 10.000 i.Original

Stand: Februar 2016

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

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

Potsdam, den *08.10.18*

Leitender des Bereiches Verbindliche Bauleitplanung

