

## Teil B Textliche Festsetzungen

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA und WA 1) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*
2. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO*

#### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3. In den Baugebieten mit einer abweichenden Bauweise sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 18,0 m zulässig. Abweichend hiervon sind in den reinen Wohngebieten WR 4.1 bis WR 4.4 nur Gebäude mit einer Länge von höchstens 12,5 m zulässig. Diese Gebäudelängen dürfen durch Balkone, überdachte Terrassen und Eingänge überschritten werden.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO*
4. Bei Baulinien und Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien bis zu 1,8 m zulässig.  
Ein Überschreiten der von der Straßenverkehrsfläche aus gesehenen, hinteren Baugrenze durch an Gebäude angebaute Terrassen ist bis zu 2,5 m zulässig.  
Bei Baulinien ist ein Zurücktreten des Gebäudes bis zu 4,0 m zulässig, wenn mindestens 50 % der zur Baulinie hin orientierten Fassadenabschnitte an dieser Baulinie errichtet werden.  
Werden weitere Unter- oder Überschreitungen aus denkmalrechtlichen Gründen notwendig, sind diese zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO*
5. Stellplätze und Garagen sind unzulässig
  - in allen Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie,
  - im reinen Wohngebiet WR 1 außerhalb der Fläche für Carports, Garagen und Nebenanlagen.*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO*
6. Stellplätze, sofern sie überdacht und / oder ganz oder teilweise umschlossen sind, und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten südwestlich der Waldmüllerstraße, im Abschnitt zwischen Mövenstraße und Wannseestraße unzulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO*

### Höchst zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

7. In den reinen Wohngebieten sind in Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen höchstens vier Wohnungen, in Wohngebäuden mit drei Vollgeschossen höchstens sechs Wohnungen und in Wohngebäuden mit vier Vollgeschossen höchstens acht Wohnungen zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

### Verkehrsflächen

8. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Denkmalschutzsatzung vom 31.10.1996 zwischen den Punkten S1-S2, S3-S4, S5-S6, S7-S8 und S9-S10 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

### Grünflächen

9. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Historische Parkanlage" ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten, sofern es sich um Arten der Pflanzlisten 2 bis 4 handelt. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB*
10. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ufergrünzug an der Glienicker Lake" ist ein wasser- und luftdurchlässiger Weg in einer Breite von mindestens 1,50 m und höchstens 3,00 m anzulegen. Die übrigen Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu bepflanzen; als Mindestbepflanzung gilt ein Strauch je 150 m<sup>2</sup> Grünfläche sowie ein Baum je 500 m<sup>2</sup> Grünfläche. Es sind Arten der Pflanzliste 4 zu verwenden. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB*
11. In der privaten Grünfläche "Dauerkleingärten" dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, ist zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB*
12. Innerhalb der privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Gartenland", "Landschaftsgarten" und "Uferstreifen" ist eine Mindestbepflanzung mit standortgerechten, gebietstypischen Gehölzen gemäß der entsprechenden Pflanzliste vorzunehmen.
- |                      |   |
|----------------------|---|
| - Gartenland:        | 1 Baum je 250 m <sup>2</sup> Grünfläche (Pflanzliste 1) |
| - Landschaftsgarten: | 1 Baum je 50 m <sup>2</sup> Grünfläche (Pflanzliste 2)  |
| - Uferstreifen:      | 1 Baum je 150 m <sup>2</sup> Grünfläche (Pflanzliste 4) |
- Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sofern sie den Arten der jeweiligen Pflanzliste entsprechen, sind sie auf die Mindestbepflanzung anrechenbar. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB*

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft

13. In den Baugebieten sowie innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB*

14. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Zweckbestimmungen "Feuchtgebiet" und "Obstwiese" ist jegliche Art der Befestigung oder Versiegelung von Boden sowie die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.  
In der Maßnahmenfläche "Feuchtgebiet" sind die unterschiedlichen, naturnahen Biotopstrukturen und Vegetationsbestände zu erhalten. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten, sofern es sich um Arten der Pflanzliste 2 und 4 handelt. Für das Nachpflanzen von Gehölzen sind ausschließlich Arten der Pflanzliste 4 zu verwenden. Die offene Wasserfläche ist zu erhalten und vor einer Verbuschung zu schützen.  
In der Maßnahmenfläche "Obstwiese" sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten und bei Abgang durch Obstbäume (Hochstämme) der Pflanzliste 1 zu ersetzen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB*
15. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Obstwiese" ist als Wiesenfläche anzulegen und zu erhalten; vorhandene Befestigungen und Versiegelungen sind zu entsiegeln und zu bepflanzen. Für Gehölzpflanzungen sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

#### Immissionsschutz

16. In den nordwestlich der Linie C-C1-C2 liegenden Baugebieten sind in sämtlichen, nicht ausschließlich südlich orientierten Kinder- und Schlafzimmern schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

17. Die private Grünfläche A-B-C-D-A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Baugebiete und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger der zu erschließenden Grundstücke, in einer Breite von 3,0 m je zu erschließendem Grundstück, zu belasten.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist eine Fläche von 3,0 m Breite mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der an diese öffentliche Grünfläche angrenzenden Baugebiete und privaten Grünflächen und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Diese zu belastende Fläche bindet im Westen an das Flurstück 120 der Flur 22 der Gemarkung Babelsberg und im Osten an die Wannseestraße an. Das Fahrrecht ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" an einer Stelle, auf einer Länge von höchstens 10 m, auf 6,0 m und an einer weiteren Stelle für die Ausbildung eines 15,0 m weiten Wendehammers zu verbreitern. Innerhalb des Flurstückes 120 der Flur 22 der Gemarkung Babelsberg ist eine Fläche von 3,0 m Breite mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Diese zu belastende Fläche bindet im Westen an das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der öffentlichen Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee mit der Zweckbestimmung "Parkanlage und Spielplatz" und im Osten an die öffentliche Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" an.

Das in der Planzeichnung mit breiter Signatur innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee mit der Zweckbestimmung "Parkanlage und Spielplatz" festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der an diese öffentliche Grünfläche angrenzenden Baugebiete sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Das in der Planzeichnung innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee mit der Zweckbestimmung "Parkanlage und Spielplatz" mit schmaler Signatur festgesetzte Geh- und Fahrrecht ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des an diese öffentliche Grünfläche angrenzenden Baugebietes WR 1 zu belasten.

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Historische Parkanlage" ist die Fläche E-F-G-H-E in einer Breite von 3,0 m mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des, an diese öffentliche Grünfläche angrenzenden Baugebietes WR 3 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

18. Die Flächen B1-B2-B3-B4-B1 (Schlossbrücke), B9-B10-B11-B12-B9 (Achenbachbrücke), B13-B14-B15-B16-B13 (Enver-Pascha-Brücke) und B17-B18-B19-B20-B17 (Parkbrücke) sind mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*
19. Die Fläche B5-B6-B7-B8-B5 (Bäkebrücke) ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*
20. Die Flächen G1-G2-G3-G4-G1, G5-G6-G7-G8-G9-G10-L1-G11-G5, G12-G13-G14-G15-G12 und G16-G17-G18-G19-G16 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der jeweiligen, zu erschließenden Grundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche G11-L1-L2-L3-G11 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers der Energieversorgung zu belasten. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

#### **Anpflanzen von und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

21. Auf der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens ein Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen. Die vorhandene Vegetation ist zu erhalten und bei der Ermittlung der anzupflanzenden Gehölze anrechenbar, sofern die Arten der Pflanzliste entsprechen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Nr. 1a BauGB*
22. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je angefangene 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens ein Strauch sowie je angefangene 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste 3 anzupflanzen. Die vorhandene Vegetation ist zu erhalten und bei der Ermittlung der anzupflanzenden Gehölze anrechenbar, sofern die Arten der Pflanzliste entsprechen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB*

23. In den reinen Wohngebieten und in den allgemeinen Wohngebieten sind die Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten, gebietstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Obst-, Park- oder Waldbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Für die den Baugebieten zugeordneten Siedlungsgebiete gelten folgende Pflanzlisten:
- Obstbaum-Siedlungsgebiet (O): Pflanzliste 1
  - Parkbaum-Siedlungsgebiet (P): Pflanzliste 2
  - Waldbaum-Siedlungsgebiet (W): Pflanzliste 3
- Bei der Ermittlung der erforderlichen Mindestbepflanzung sind vorhandene Bäume gemäß Baumschutzverordnung sowie Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm (gemessen in 1,30 m Höhe vom Erdboden) anrechenbar, sofern die Arten der Pflanzliste entsprechen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB*
24. Folgende Straßenverkehrsflächen sind mit Straßenbäumen wie folgt zu bepflanzen:
- Wilhelm-Leuschner-Straße: beidseitige Ergänzung der vorhandenen Kastanienallee (*Aesculus hippocastanum*) auf einen Gesamtbestand von 30 Bäumen
  - Waldmüllerstraße: einseitige Ergänzung der vorhandenen Lindenreihe (*Tilia cordata*) auf einen Gesamtbestand von 30 Bäumen unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*
25. Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 5,0 m Länge sind auf mindestens 50 % ihrer Länge mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Als Mindestbepflanzung gilt 1 Rank- oder Kletterpflanze je laufenden Meter Fassade. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*
26. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 des Baugesetzbuches betroffenen Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm und Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm anrechenbar.

**Pflanzliste 1 (Obstbaum-Siedlungsgebiet)**

<b>Baumarten</b>		<b>Straucharten</b>	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Corylus avellana	Haselnuß
Betula pendula	Sand-Birke	Crataegus laevigata agg.	Zweigriffl. Weißdorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche	Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Malus domestica	Kultur-Apfel	Euonymus europaea	Gem. Spindelstrauch
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Hedera Helix	Gem. Efeu
Prunus domestica	Pflaume	Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Kultur-Birne	Rhamnus frangula	Faulbaum
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Tilia cordata	Winter-Linde	Ribes uva-crispa	Stachelbeere
sowie alle Arten von Obstgehölzen		Rosa canina agg.	Hunds-Rose
		Rubus caesius	Kratzbeere
		Rubus fruticosus	Gewöhnl. Brombeere
		Rubus idaeus	Echte Himbeere

Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhl. Schneeball

**Pflanzliste 2 (Parkbaum-Siedlungsgebiet)**

**Baumarten**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gem. Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix x rubens	Hohe Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

**Straucharten**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata agg.	Zweigrieffl. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffl. Weißdorn
Euonymus europaea	Gem. Spindelstrauch
Hedera Helix	Gem. Efeu
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gewöhl. Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhl. Schneeball

**Pflanzliste 3 (Waldbaum-Siedlungsgebiet)**

**Baumarten**

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gem. Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

**Straucharten**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata agg.	Zweigrieffl. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffl. Weißdorn
Euonymus europaea	Gem. Spindelstrauch
Hedera Helix	Gem. Efeu
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gewöhl. Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Salix caprea	Salweide

**Pflanzliste 4 (Feuchtgebiet / Uferbereiche)**

**Baumarten**

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Salix fragilis	Bruch-Weide

**Straucharten**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Salix cinerea	Graue Weide
Salix myrsinifolia	Schwarz-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix repens	Kriechweide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum opulus	Gewöhl. Schneeball

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

27. Die Errichtung von Flachdächern ist unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind bauliche Anlagen, die nach § 6 Abs. 10 der Brandenburgischen Bauordnung ohne Abstandsflächen unmittelbar an der Grundstücksgrenze zulässig sind. Mit Ausnahme der Mansarddächer und von Dächern denkmalgeschützter Gebäude sind mehrflächige Dächer mit einer Neigung von mindestens 20° und höchstens 50° auszubilden.  
Zusätzlich wird festgesetzt: In den reinen Wohngebieten WR 2 und WR 3 sind die Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 22° und mit einer Dacheindeckung aus ebenen Schuppen aus Schiefer oder aus schieferähnlichen Bitumenbahnen auszubilden.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO*
28. In den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. zwingend mit einem hochgestellten 'G' festgesetzt ist, muss das zulässig oberste Geschoss einer baulichen Anlage in einem Dachraum eingebaut und der Dremmel nicht höher als 1,0 m sein.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO*
29. Im reinen Wohngebiet WR-Pförtnerhaus sind die Dächer wie folgt auszuführen:  
Im mittleren Baufenster mit einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von zwingend 3 ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 15°, im östlichen Baufenster mit einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von zwingend 2 ein Pultdach mit einer Dachneigung von 16° und einem Gefälle in Richtung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auszubilden. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO*
30. Für Dachflächen sind nur Eindeckungen mit Ziegeln und Dachsteinen in roter bis rotbrauner Farbgebung und Schiefer- und Bitumenschiefereindeckungen zulässig. Davon ausgenommen sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von Garagen und überdachten Stellplätzen, von den in § 6 Abs. 7 der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteilen sowie die Dachflächen von Dachaufbauten.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO*
31. Mülltonnen- sowie Containerplätze sind mit einem baulichen Sichtschutz oder mit einer abschirmenden Bepflanzung zu umgeben.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO*
32. Die bauliche Einfriedung der reinen Wohngebiete WR 2 und WR 3 sowie der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Historische Parkanlage" ist unzulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO*
33. In den Baugebieten sind an den Straßenverkehrsflächen zugewandten Seiten von Gebäuden Abgrabungen unzulässig. An den Straßenverkehrsflächen abgewandten Seiten von Gebäuden sind Abgrabungen auf einer Länge von 50 % je Gebäudeseite bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig, bezogen auf die im amtlichen Lageplan festgestellte Geländeoberfläche. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Tiefgaragenzufahrten bei einer Beschränkung auf eine Zufahrt je Gebäude.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO*

## 9 Darstellungen des Grünordnungsplanes / Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 9.1 Grünflächen

1. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Historische Parkanlage" ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten, sofern es sich um Arten der Pflanzliste 2-4 handelt. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB*

2. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergrünzug an der Glienicker Lake“ ist ein wasser- und luftdurchlässiger Weg in einer Breite von mindestens 1,50 m und höchstens 3,00 m anzulegen. Die übrigen Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu bepflanzen; als Mindestbepflanzung gilt ein Strauch je 150 m<sup>2</sup> Grünfläche sowie ein Baum je 500 m<sup>2</sup> Grünfläche. Es sind Arten der Pflanzliste 4 zu verwenden. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB*

3. In der privaten Grünfläche "Dauerkleingärten" dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz - 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, ist zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB*

4. Innerhalb der privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Gartenland", "Landschaftsgarten" und "Uferstreifen" ist eine Mindestbepflanzung mit standortgerechten, gebietstypischen Gehölzen gemäß der entsprechenden Pflanzliste vorzunehmen.

- Gartenland: 1 Baum je 250 m<sup>2</sup> Grünfläche (Pflanzliste 1)
- Landschaftsgarten: 1 Baum je 50 m<sup>2</sup> Grünfläche (Pflanzliste 2)
- Uferstreifen: 1 Baum je 150 m<sup>2</sup> Grünfläche (Pflanzliste 4)

Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sofern sie den Arten der jeweiligen Pflanzliste entsprechen, sind sie auf die Mindestbepflanzung anrechenbar.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB*

### 9.2 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft

5. In den Baugebieten sowie innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB*

6. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Zweckbestimmungen "Feuchtgebiet" und "Obstwiese" ist jegliche Art der Befestigung oder Versiegelung von Boden sowie die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

In der Maßnahmenfläche "Feuchtgebiet" sind die unterschiedlichen, naturnahen Biotopstrukturen und Vegetationsbestände zu erhalten. Die vorhandenen Bäume sind



zu erhalten, sofern es sich um Arten der Pflanzliste 2 und 4 handelt. Für das Nachpflanzen von Gehölzen sind ausschließlich Arten der Pflanzliste 4 zu verwenden. Die offene Wasserfläche ist zu erhalten und vor einer Verbuschung zu schützen. In der Maßnahmenfläche "Obstwiese" sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten und bei Abgang durch Obstbäume (Hochstämme) der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB*

7. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft K1 ist als Wiesenfläche anzulegen und zu erhalten; vorhandene Befestigungen und Versiegelungen sind zu entsiegeln und zu bepflanzen. Für Gehölzpflanzungen sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft K2 und K3 ist der verrohrte Bächegraben freizulegen. Vorhandene Befestigungen sind zu entsiegeln. Bei Freilegung des Verlaufs des Bächegrabens sind die Böschungsbereiche beidseitig in einer Breite von jeweils 3,0 m mit Gehölzen der Pflanzliste 4 zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung gilt ein Strauch je 25 m<sup>2</sup> Maßnahmenfläche.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB*

### 9.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

8. Die privaten Grünflächen A-B-C-D-A und E-F-G-H-E sind mit einem Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der zu erschließenden Grundstücke, in einer Breite von 3,0 m je zu erschließendem Grundstück, zu belasten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und innerhalb des Flurstückes 120 der Flur 22 der Gemarkung Babelsberg ist eine Fläche von 3,0 m Breite mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der an diese öffentliche Grünfläche angrenzenden Baugebiete und privaten Grünflächen und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Diese zu belastende Fläche bindet im Westen an das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der öffentlichen Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee mit der Zweckbestimmung "Parkanlage und Spielplatz" und im Osten an die Wannseestraße an. Es überquert dabei das Flurstück 120. Das Fahrrecht ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" an einer Stelle, auf einer Länge von höchstens 10 m, auf 6,0 m zu verbreitern.

Das in der Planzeichnung mit breiter Signatur innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee mit der Zweckbestimmung "Parkanlage und Spielplatz" festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der an diese öffentliche Grünfläche angrenzenden Baugebiete sowie und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Das in der Planzeichnung mit schmaler Signatur innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee mit der Zweckbestimmung "Parkanlage und Spielplatz" festgesetzte Geh- und Fahrrecht ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des an diese öffentliche Grünfläche angrenzenden Baugebietes WR 1 zu belasten.

Das in der Planzeichnung innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Historische Parkanlage“ mit breiter Signatur festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist in einer Breite von 3,0m mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten

der Benutzer und Besucher des an diese öffentliche Grünfläche angrenzenden Baugebietes (E4) und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

#### 9.4 Anpflanzen von und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Auf der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens ein Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen. Die vorhandene Vegetation ist zu erhalten und bei der Ermittlung der anzupflanzenden Gehölze anrechenbar, sofern die Arten der Pflanzliste entsprechen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 1a BauGB*

10. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je angefangene 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens ein Strauch sowie je angefangene 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste 3 anzupflanzen. Die vorhandene Vegetation ist zu erhalten und bei der Ermittlung der anzupflanzenden Gehölze anrechenbar, sofern die Arten der Pflanzliste entsprechen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Nr. 1a BauGB*

11. In den reinen Wohngebieten (WR) und in den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten, gebietstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Obst-, Park- oder Waldbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Für die den Baugebieten zugeordneten Siedlungsgebiete gelten folgende Pflanzlisten:

- Obstbaum-Siedlungsgebiet (O): Pflanzliste 1
- Parkbaum-Siedlungsgebiet (P): Pflanzliste 2
- Waldbaum-Siedlungsgebiet (W): Pflanzliste 3

Bei der Ermittlung der erforderlichen Mindestbepflanzung sind vorhandene Bäume gemäß Baumschutzverordnung sowie Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm (gemessen in 1,30 m Höhe vom Erdboden) anrechenbar, sofern die Arten der Pflanzliste entsprechen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b Abs. 1a BauGB*

12. Folgende Straßenverkehrsflächen sind mit Straßenbäumen II. Ordnung zu bepflanzen:

- Tannerweg: 15 Bäume, einseitig
- Planstraße A: 3 Bäume, einseitig
- Wannseestraße  
im Abschnitt zwischen der Straßen "Am Böttcherberg und "Am Waldrand":  
15 Bäume, einseitig
- Wilhelm-Leuschner-Straße: beidseitige Ergänzung der vorhandenen Kastanienallee (*Aesculus hippocastanum*) auf einen Gesamtbestand von 30 Bäumen
- Waldmüllerstraße: einseitige Ergänzung der vorhandenen Lindenreihe (*Tilia cordata*) auf einen Gesamtbestand 30 Bäumen

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b Abs. 1a BauGB*

13. Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 5,0 m Länge sind auf mindestens 50 % ihrer Länge mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Als Mindestbepflanzung gilt 1 Rank- oder Kletterpflanze je laufenden Meter Fassade.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 1a BauGB*
14. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 des Baugesetzbuches betroffenen Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu Schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm und Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm anrechenbar.

**Pflanzliste 1 (Obstbaum-Siedlungsgebiet)**

Baumarten		Straucharten	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Corylus avellana	Haselnuß
Betula pendula	Sand-Birke	Crataegus laevigata agg.	Zweiggriff. Weißdorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche	Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn
Malus domestica	Kultur-Apfel	Euonymus europaea	Gem. Spindelstrauch
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Hedera Helix	Gem. Efeu
Prunus domestica	Pflaume	Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Kultur-Birne	Rhamnus frangula	Faulbaum
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Tilia cordata	Winter-Linde	Ribes uva-crispa	Stachelbeere
sowie alle Arten von Obstgehölzen		Rosa canina agg.	Hunds-Rose
		Rubus caesius	Kratzbeere
		Rubus fruticosus	Gewöhnl. Brombeere
		Rubus idaeus	Echte Himbeere
		Salix caprea	Salweide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

**Pflanzliste 2 (Parkbaum-Siedlungsgebiet)**

Baumarten		Straucharten	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Corylus avellana	Haselnuß
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Crataegus laevigata agg.	Zweiggriff. Weißdorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn
Betula pendula	Sand-Birke	Euonymus europaea	Gem. Spindelstrauch
Carpinus betulus	Gem. Hainbuche	Hedera Helix	Gem. Efeu
Fagus sylvatica	Rotbuche	Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Malus domestica	Kultur-Apfel	Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche	Rubus caesius	Kratzbeere
Pyrus communis	Kultur-Birne	Rubus fruticosus	Gewöhnl. Brombeere
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rubus idaeus	Echte Himbeere
Salix alba	Silber-Weide	Salix caprea	Salweide

Salix x rubens	Hohe Weide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Winter-Linde	Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball
Ulmus glabra	Berg-Ulme		
Ulmus laevis	Flatter-Ulme		
Ulmus minor	Feld-Ulme		

### Pflanzliste 3 (Waldbaum-Siedlungsgebiet)

Baumarten		Straucharten	
Betula pendula	Sand-Birke	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Carpinus betulus	Gem. Hainbuche	Corylus avellana	Haselnuß
Fagus sylvatica	Rotbuche	Crataegus laevigata agg.	Zweigriffl. Weißdom
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdom
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	Euonymus europaea	Gem. Spindelstrauch
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Hedera Helix	Gem. Efeu
Quercus robur	Stiel-Eiche	Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Tilia cordata	Winter-Linde	Rhamnus frangula	Faulbaum
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdom
Ulmus minor	Feld-Ulme	Rosa canina agg.	Hunds-Rose
		Rubus caesius	Kratzbeere
		Rubus fruticosus	Gewöhnl. Brombeere
		Rubus idaeus	Echte Himbeere
		Salix caprea	Salweide

### Pflanzliste 4 (Feuchtgebiet / Uferbereiche)

Baumarten		Straucharten	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Salix fragilis	Bruch-Weide	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
		Salix cinerea	Graue Weide
		Salix myrsinifolia	Schwarz-Weide
		Salix pentandra	Lorbeer-Weide
		Salix repens	Kriechweide
		Salix triandra	Mandel-Weide
		Salix viminalis	Korbweide
		Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

### 15. Zuordnungsfestsetzung

Ergänzend zu den auf den jeweiligen Baugrundstücken durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden die entsprechenden Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die in der Planzeichnung sowie in der textlichen Festsetzung Nr. 7 festgesetzt sind, im Bereich der Kompensationsflächen

- K1 (Teile der öffentlichen Grünfläche an der Louis-Nathan-Allee / Parkanlage und Spielplatz),
- K2 (Teile der öffentlichen Grünfläche an der Bäke / Parkanlage),
- K3 (öffentliche Grünfläche am Admiral-Scheer-Blick / Parkanlage)

den Eingriffen der Eingriffsflächen E1 – E9 zugeordnet. Hinweis: Den Verteilungsschlüssel regelt die Satzung über die Erstattung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß § 135c BauGB der Landeshauptstadt Potsdam vom 04.02.1998.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB*

## 10 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)

**Brandenburgisches Gesetz zur Durchführung des Baugesetzbuches (BbgBauGBDG)** vom 10. Juni 1998 (GVBl. I S. 126)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. vom 01. Juni 1994 (GVBl. S. 126), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. S. 124)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)

**Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG)** vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. S. 124)

**Waldgesetz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Waldgesetz - LWaldG)** vom 17. Juni 1991 (GVBl. Vom 11. Juli 1991, S. 213)