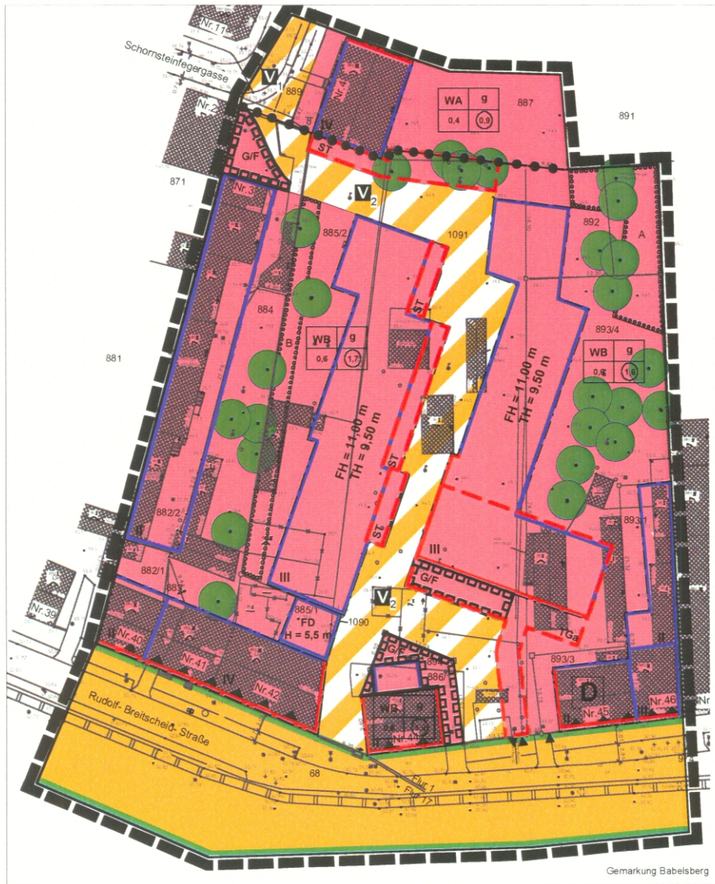
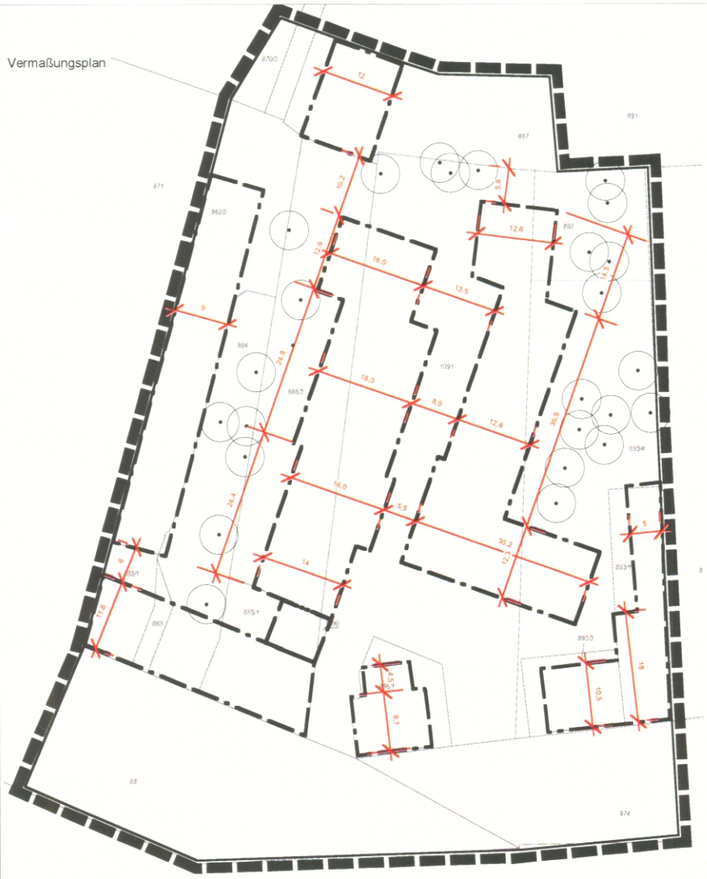


Gemarkung Babelsberg

Vermaßungsplan



SATZUNG
BEBAUUNGSPLAN SAN-B 01 A
„Webergasse“

Planzeichenerklärung | Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 6, und Abs. 9 BauNVO:

1. Anlagen für sportliche Zwecke
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

Zulässig sind im Besonderen Wohngebiet:

1. Wohngebäude
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
3. sonstige Gewerbebetriebe
4. Geschäfts- und Bürogebäude
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die Ausnahmen gemäß § 4a BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 6, und Abs. 9 BauNVO:
1. Anlagen für sportliche Zwecke
2. Vergnügungsstätten nach § 4a (3) BauNVO
3. Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Für das Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 44 und 45 sind die Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o.ä. befestigt sind, nicht auf die GRZ anzurechnen.

0,4 Grundflächenzahl - GRZ - als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

(1,6) Geschoßflächenzahl - GFZ - als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

FH max. Firsthöhe über Erschließungsfläche

TH max. Traufhöhe über Erschließungsfläche

FD Flachdach

H max. Gebäudehöhe über Erschließungsfläche

3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

g Geschlossene Bauweise 8§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

4. Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO

St Fläche für Stellplätze und Garagen

Garagen sind in den Baugebieten innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür mit St gekennzeichneten Bereichen zulässig.

TGa Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur in den mit TGa gekennzeichneten Flächen zulässig.

Einfahrt / Ausfahrt Tiefgarage / Grundstück

5. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie

die Aufteilung der Straßenfläche ist nicht Gegenstand des B-Planes

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V1 Verkehrsberuhigter Bereich

V2 Verkehrsberuhtigter Bereich

In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V2 ist das Befahren nur für Anlieger zulässig.

6. Mit Gehrecht und Fahrrecht zu belastende Flächen

G / F

G - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
F - Fahrrecht zugunsten von Versorgungsfahrzeugen

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A

Anlage Obstwiese
In der als Obstwiese ausgewiesenen Fläche sind mindestens 3 Obstbäume (Hochstamm) gemäß der Pflanzliste, STU 12/14, zu pflanzen.

Der Charakter als Obstwiesen und Nutzungsgärten ist zu erhalten. Bei Abgang sind Bäume gleicher Art zu pflanzen (vgl. Pflanzenliste).

B

Anlage Pflanzfläche B
In der Pflanzfläche B sind pro 19 qm dieser Fläche mindestens ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) gemäß der Pflanzliste, STU 12/14, zu pflanzen.

Nebenanlagen sind in der Pflanzfläche B bis zu einer Fläche von 6 qm zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bäume (erhalten)

Bei Abgang sind Bäume gleicher Art zu pflanzen (vgl. Pflanzenliste).

Bäume (anpflanzen)

Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (V2) sind mind. 15 Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm) in den ortsüblichen Pflanzabständen zu pflanzen.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Materialien (wie z.B. Rasensteinen, Schotterrasen, Natursteinpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil) zu befestigen.

Der in der Begründung enthaltende Lageplanskizze gekennzeichnete Standort außerhalb des Geltungsbereiches (Sammelausgleichsfläche 1) ist so anzulegen, dass eine nachhaltige Aufwertung des Schulhofes der Bruno-H.-Bürgelschule entsteht.

9. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den zur Rudolf-Breitscheid-Straße hin orientierten Wohnräumen sind Schallschutzfenster (bewertetes Luftschalldämmaß R´w.res nach DIN 4109, November 1989, von mindestens 40 dB) einzubauen.

11. Grenzen (§9 abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

12. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D

- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

- Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Denkmalbereiches Nowawes.
- Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Bereiches der Erhaltungssatzung Babelsberg Nord/Weberviertel vom 10.08.1992.
- Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Sanierungsgebietes Babelsberg Nord/Weberviertel.

PFLANZLISTE

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Gem. Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platiphylus	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme

Obstbäume

Sträucher

Cornus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus spec.	Weiß- oder Rotdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder

Obststräucher

Hersteller der Planunterlage:
Dipl.Ing. Jutta Marbach ÖBVI
Vermessung von Juni 1997,
Nachvermessung Februar 1999
Höhenbezug DHHN 92
Lagebezugssystem GK

Verfahrensvermerke - Kurzfassung

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den 15.05.2006

Jutta Marbach Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Hersteller der Planunterlage

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.05.2006 die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Potsdam, den 16.5.06

Oberbürgermeister

Potsdam, den 16.5.06

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den 16.5.06

Oberbürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

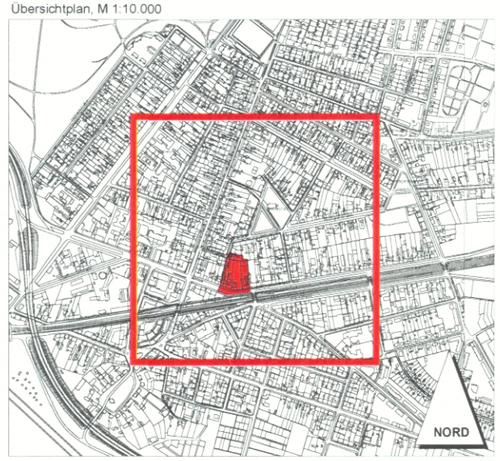
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt durch Veröffentlichung am 31.5.2006 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Nr. 7. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, kann der Bekanntmachung entnommen werden. In der Bekanntmachung ist auch auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 14.9.06

Oberbürgermeister

Übersichtplan, M 1:10.000



Bebauungsplan SAN - B01 A "Webergasse"

im Auftrage
Landeshauptstadt Potsdam
-Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege-
Hegelalle 6-8
14467 Potsdam

Potsdam, den 27.09.2005

Maßstab: 1:1.000

0 m 5 m 10 m 15 m 25 m 50 m