

## Teil B Textliche Festsetzungen

### Städtebauliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
    - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind der Versorg der Gebiete dienende Läden nur zulässig, sofern sie dem Anlagentyp Nachbarschaftsläden entsprechen.
    - Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 unzulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung
    - Im Baugebiet WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 6.000 m<sup>2</sup> überschritten werden.
    - Im Baugebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 10.500 m<sup>2</sup> überschritten werden.
  - Bauweise
 

Im Baugebiet WA 1 darf die in abweichender Bauweise zulässige Bebauung eine Gebäudelänge von 70 m nicht überschreiten.
  - Stellplätze und Garagen
 

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen unzulässig.
  - Lärmschutzmaßnahmen (Verkehrslärm)
    - Innerhalb der mit A1 bezeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind an allen Fassaden die Außenbauteile von Gebäuden vor Wohn- und Schlafräumen so auszubilden, dass ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von 45 dB (nach DIN 4109) erreicht wird.  
Die Fenster der Wohn- und Schlafräume sind mit Schall gedämmten Lüftungseinrichtungen nach DIN 1946 zu versehen. Beim Nachweis des Schalldämmmaßes ist die Minderung der Schalldämmung durch eventuell vorhandene Außenluftdurchlässe zu berücksichtigen.
    - Innerhalb der mit A2 bezeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind an den den Großbeerenstraße und Steinstraße zugewandten Fassaden die Außenbauteile von Gebäuden vor Wohn- und Schlafräumen so auszubilden, dass ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von 40 dB (nach DIN 4109) erreicht wird.  
Die Fenster der Wohn- und Schlafräume, die nicht über mindestens ein Fenster zu einer Straße abgewandten Fassade verfügen, sind mit Schall gedämmten Lüftungseinrichtungen nach DIN 1946 zu versehen. Beim Nachweis des Schalldämmmaßes ist die Minderung der Schalldämmung durch eventuell vorhandene Außenluftdurchlässe zu berücksichtigen.

Von den Straßen abgewandt sind solche Fassaden, bei denen der Winkel zwischen Straßenecke und Fassade mehr als 100 Grad beträgt.
  - Innerhalb der mit B und C bezeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind an allen Fassaden die Außenbauteile von Gebäuden vor Wohn- und Schlafräumen so auszubilden, dass ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von 40 dB (nach DIN 4109) erreicht wird.  
Die Fenster der Wohn- und Schlafräume sind mit Schall gedämmten Lüftungseinrichtungen nach DIN 1946 zu versehen. Beim Nachweis des Schalldämmmaßes ist die Minderung der Schalldämmung durch eventuell vorhandene Außenluftdurchlässe zu berücksichtigen.
- Ausnahmsweise kann eine Minderung des in den Textfestsetzungen 5.1 bis 5.3 festgesetzten Schalldämmmaßes um bis zu 5 dB sowie ein Verzicht auf Schall gedämmte Lüftungseinrichtungen für Fenster der Wohn- und Schlafräume zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

- Lärmschutzmaßnahmen (Gewerbelärm)
 

Innerhalb der mit D bezeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind folgende Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm, der von dem an das Bebauungsplan-gebiet direkt angrenzenden Flurstück 700 ausgeht (Tankstelle), durchzuführen:

  - Nördlich und östlich der Grenze zum Flurstück 700 ist ein Lärmschutzwall mit einer Scheitelhöhe von mindestens 5 Meter [Höhenbezug: Geländeschlussniveau entlang der Flurstücksgrenze] zu errichten.
  - Westlich der Grenze zum Flurstück 700 ist eine mindestens 5 Meter hohe Lärmschutzwand [Höhenbezug: Geländeschlussniveau entlang der Flurstücksgrenze] zu errichten.  
Die Wand ist bis an die Scheitelhöhe des Lärmschutzwalls heranzuführen.  
Die Konstruktion der Lärmschutzwand muss über ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 20 dB verfügen.
  - Sofern im Ergebnis der durchgeführten Maßnahmen a) und b) in den Baugebieten WA 1 und WA 2 weiterhin durch den Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 700 ausgehende unzulässige Lärmimmissionen festzustellen sind, ist im Bereich zwischen den Verbindungslinien A-B und C-D auf dem Lärmschutzwall zusätzlich eine Lärmschutzwand bis zu einer Gesamthöhe von mindestens 10 Meter [Höhenbezug: Geländeschlussniveau entlang der Grenze zum Flurstück 700] zu errichten.  
Die Konstruktion der Lärmschutzwand muss über ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 20 dB verfügen.

### Gründordnerische Festsetzungen

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze sowie nicht für den Fahrzeugverkehr bestimmte Wege und Aufenthaltsflächen in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Im Baugebiet WA 2 ist pro 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche (ausgenommen die Fläche D) mindestens ein standorttreuer Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anrechenbar, sofern sie den in Satz 1 genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.  
Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 1 empfohlen.
  - Im Baugebiet WA 2 sind im Bereich der nicht überbaubaren Flächen (ausgenommen die Fläche D) auf insgesamt mindestens 350 m<sup>2</sup> Sträucher und Hecken zu pflanzen.  
Die Strauchpflanzungen sind aus mehreren verschiedenen, heimischen Gehölzarten zusammenzusetzen, je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 cm. Die durchschnittliche Pflanzdichte beträgt 1 Strauch/m<sup>2</sup>.  
Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 1 empfohlen.
  - Der gemäß Textfestsetzung 6 a) auf der Fläche D zu errichtende Lärmschutzwall ist beidseitig mit Sträuchern in einer Dichte von mindestens 2 Pflanzen je m<sup>2</sup> Böschungsfäche zu begrünen.  
Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 2 empfohlen.
  - Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu gliedern. Hierzu ist je 4 PKW-Stellplätze ein Baum in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe vom Erdboden zu pflanzen. Die Pflanzgrube muss mindestens 12 m<sup>2</sup> groß sein.  
Es wird die Verwendung von Gehölzarten der Pflanzenliste 3 empfohlen.
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 

Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume der in den Pflanzenlisten 1 und 2 genannten Arten mit einem Stammumfang ab 30 cm zu erhalten.  
Der Baumbestand ist durch die Pflanzung von Sträuchern auf einer Fläche von insgesamt mindestens 300 m<sup>2</sup> zu ergänzen. Die Strauchpflanzungen sind aus mehreren verschiedenen, heimischen Gehölzarten zusammenzusetzen, je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 cm. Die durchschnittliche Pflanzdichte beträgt 1 Strauch je m<sup>2</sup>.  
Es wird die Verwendung von Gehölzarten der Pflanzenliste 1 empfohlen.

- private Grünfläche
 

Innerhalb der privaten Grünfläche sind Versiegelungen und die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Einfriedungen jeglicher Art unzulässig.

### Pflanzenlisten

Folgende in den Pflanzenlisten enthaltenen Arten werden zur Verwendung empfohlen:

#### Pflanzenliste 1

##### Auswahl standortheimischer Sträucher und Bäume

Sträucher und bodendeckende Gehölze	
Roter Hartiegel	Cornus sanguinea
Hasselbusch	Corylus avellana
Pflaumenblüte	Euonymus europaeus
Efeu	Hedera helix (Unterpflanzung)
Jelängerjelleber	Lonicera caprifolium
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Berg-Johannisbeere	Ribes alpinum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Feld-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Zimt-Rose	Rosa majalis
Apfel-Rose	Rosa rugosa
Kratzbeere	Rubus caesius
Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

#### Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Kultur-Birne	Pyrus communis
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata

#### Pflanzenliste 2

Auswahl Gehölze zur Böschungsbefestigung sowie Immissionsschutzwirksamer und standortheimischer Gehölze	
Weißer Hartiegel	Cornus alba
Roter Hartiegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Pflaumenblütiger Weißdorn	Crataegus pinnatifida
Besen-Ginster	Cytisus scorpiurus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Feld-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Hoch-Rose	Rosa glauca
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Himbeere	Rubus idaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Flieder	Syringa vulgaris
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

#### Pflanzenliste 3

Auswahl geeigneter Bäume für die Pflanzung im Bereich von Stellplätzen und Verkehrsflächen	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Roldorn	Crataegus laevigata
Apfeldorn	Crataegus laevigata 'Carrierei'
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Schwedische Mehlbeere	Sorbus infermedia
Kleinkrone Winter-Linde	Tilia cordata 'Rancho'

## Hinweise ohne Normcharakter

### Artenschutzhinweis (BNatSchG)

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. Vogel, Fledermaus) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen behörde artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung von Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

### Hinweis zum Immissionsschutz

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien, insbesondere die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und VDI-2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage, eingesehen werden.

## Nachrichtliche Übernahmen

### Alltags- und Alltagsverdachtsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die im Alltags- und Alltagsverdachtskataster der Landeshauptstadt Potsdam unter der ISAL-Nr. 0305640543 registrierte Verdachtsfläche stofflich schädlicher Bodenveränderung: Gasareal (Lagerkomplex), Steinstraße 108 / Großbeerenstraße.

### Kommunale Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die folgenden Satzungen gültig:

- Kinderspielfeldsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23. Juni 2009;
- Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 07. März 2012;
- Potsdamer Baumschutzverordnung (PbaumSchVO) vom 23. Mai 2017.

## Örtlicher Geltungsbereich

Gemeinde Potsdam, Gemarkung Babelsberg  
Flur 6:  
Flurstücke 708, 710, 786 und 793 bis 805

## Teil A Planzeichnung

Maßstab 1:1000 (im Original)



Maßstab 1:1000 (im Original)



### Vermessungsgrundlage:

Katasterbestand: 14.06.2016  
Stand der Topografie: 14.06.2016  
Lagesystem: ETRS 89  
Höhensystem: DHHN 92  
angefertigt von:  
Dipl.-Ing. Gerhard Denken Dipl.-Ing. Christoph König  
Örtlich bestellte Vermessungsingenieure  
Benzstraße 7b  
14482 Potsdam

## Verfahrensvermerke

- KATASTERVERMERK
 

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 14.06.2016 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der neuzubildenden Grenzen in der Öffentlichkeit wird wahrungsmäßig sichergestellt.
- AUSFERTIGUNG
 

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 07.03.18 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
- BEKANNTMACHUNG
 

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Überstunden von Jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 14/2018 ... öffentlich bekanntgemacht 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.  
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 16.01.2018  
(Ort), den \_\_\_\_\_  
Hersteller der Planunterlagen  
CHRISTOPH KÖNIG  
ÖRTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE

Potsdam, den 16.01.2018  
Oberbürgermeister  
Potsdam, den 16.01.2018  
Oberbürgermeister

# Bebauungsplan Nr. 140 "Steinstraße / Kohlhasenbrücker Straße" Landeshauptstadt Potsdam

## Planzeichenerklärung

- |  |  |
|--|--|
| <p><b>Art der baulichen Nutzung</b><br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p><b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)</p>  | <p><b>A, D</b> Maßnahmen gemäß der städtebaulichen Textfestsetzungen 5 und 6</p> <p><b>—</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p><b>— · — · —</b> Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)</p>   |
| <p><b>Maß der baulichen Nutzung</b><br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p><b>GR</b> Grundfläche als Höchstmaß</p> <p><b>GF</b> Geschossfläche als Höchstmaß</p> <p><b>V</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> | <p><b>Nachrichtliche Übernahmen</b></p> <p><b>Verkehrsrflächen</b><br/>(§ 9 Abs. 6 BauGB)</p> <p><b>—</b> Straßenverkehrsflächen Bestand</p> <p><b>—</b> Straßenbegrenzungslinie</p>   |
| <p><b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b><br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p><b>o</b> offene Bauweise</p> <p><b>o</b> abweichende Bauweise</p> <p><b>—</b> Baugrenze</p>  | <p><b>Eintragungen ohne Normencharakter</b></p> <p><b>100</b> Maßangaben zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in m</p> <p><b>90,00°</b> Winkelmaßangaben zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in Grad</p> <p><b>A, B, C, D</b> Bezugspunkte und Abgrenzungslinie (l.v.m. Textfestsetzung Bc)</p> |
| <p><b>Verkehrsflächen</b><br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p><b>—</b> Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p>   | <p><b>22</b> vorhandene Gebäude mit Hausnummer</p> <p><b>709</b> vorhandene Wege</p> <p><b>—</b> befestigte Flächen</p> <p><b>—</b> Flurstücksgrenze</p> <p><b>—</b> Flurstücksnummer</p> <p><b>—</b> Flurgrenze</p> <p><b>—</b> Flurnummer</p> <p><b>—</b> Gemarkungsgrenze</p> <p><b>—</b> Einzelbaum (Bestand)</p> <p><b>—</b> Nordpfeil</p>  |
| <p><b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b><br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p><b>o</b> offene Bauweise</p> <p><b>o</b> abweichende Bauweise</p> <p><b>—</b> Baugrenze</p>  | <p><b>Grünflächen</b><br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> <p><b>—</b> private Grünflächen</p>  |
| <p><b>Sonstige Planzeichen</b></p> <p><b>—</b> Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)</p>         |  |



Übersichtplan (ohne Maßstab)

Stand: 16. Januar 2018  
Satzung

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung