

Textliche Festsetzungen

Anmerkung: Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 41 "Medienstadt Babelsberg" in der Fassung der 3. Änderung vom 8.5.2008 werden geändert und ergänzt.

Änderungen sind rot hervorgehoben. Die unverändert relevanten Aussagen sind in schwarzer Schrift dargestellt. Hinweise (kursiv dargestellt) sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

Art der baulichen Nutzung

- (1a) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind nur zulässig:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3a) Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE-e3 sind nur zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind,
- Bürobüros,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Parkhäuser und Parkhäuser mit bis zu 150 Plätzen

(6) Das Sondergebiet SO 6 Filmpark dient vorwiegend der Unterbringung des Film- und Freizeitparks Babelsberg. Zulässig sind alle für den Betrieb einer gewerblichen Freizeitanlage erforderlichen Anlagen und Gebäude im Rahmen der festgesetzten Emissionshöchstwerte, insbesondere:

- Ausstellungsgebäude und -flächen
- Veranstaltungs- und Vorführgebäude und -flächen mit einer Kapazität von bis zu 1.000 Besucherplätzen
- offene und geschlossene Bühnen
- Räume und Anlagen für sportliche Aktivitäten
- Schank- und Speisewirtschaften
- Vergnügungstänze
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen und Gebäude für die Medienproduktion
- Räume und Gebäude für Lager- und Technik
- Räume und Gebäude für Werkstätten und Unterhaltung
- Gebäude für Verwaltung, Büro und Service
- Räume und Gebäude für freie Berufe
- Garagen und Stellplätze
- Parkplätze und Parkhäuser mit bis zu 150 Plätzen
- zugehörige Nebenanlagen

Innerhalb der Fläche OOMJMLNPRSTQ sind darüber hinaus zulässig:
- Parkplätze und Parkhäuser mit mehr als 150 Plätzen
- Veranstaltungs- und Vorführräume und -flächen mit mehr als 1.000 Besucherplätzen

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Betriebskräfte sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Einzelhandelsbetriebe sind im Sondergebiet SO 6 Filmpark nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe bis 300 m² Verkaufsfläche zugelassen werden, deren Sortiment im direkten Bezug zum Film- und Freizeitpark stehen.

Die im Sondergebiet SO 6 Filmpark zugelassenen Anlagen sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen nur dann zulässig, wenn ihre Geräuschemissionen, die nachfolgenden Emissionskontingente Lx, nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Table with 4 columns: Fläche, Tag, Ruhezeit, Nacht. Rows include A1/A2/A3/A4/A5/A6/A1, QONPRSTQ, BCDEOQB, EGHIJKLNO.

Ausgehend von der Linie A7, A1, A8 ist für Schallabstrahlungen von Objekten auf den oben genannten Flächen in Richtung Norden, Osten und Süden ein Zusatzkontingent von 5 dB(A) zu den aufgeführten Emissionskontingenten zulässig. Dies gilt nicht für die Fläche DFDEG.

Als Beurteilungszeiträume im Sinne der Festsetzung gelten:

Table with 2 columns: An Werktagen, An Sonn- und Feiertagen. Rows include Tag, Ruhezeit, Nacht.

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der Freizeitalt-Richtlinie des Land Brandenburg) (Anhang B zur Leitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung zu Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschemissionen) vom 12. August 1998, Amtsblatt für Brandenburg Nr. 38 vom 4. September 1998) unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Emissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich nicht überschreitet.

Ausnahmsweise können Überschreitungen der im B-Plan festgesetzten Emissionskontingente zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren durch schalltechnische Untersuchungen nachgewiesen wird, dass die Freizeitlärm-Gesamtbelastung den Immissionsrichtwert der Freizeitlärm-Richtlinie des Land Brandenburg am maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet.

Hinweise: Diese Festsetzung bedeutet, dass der Betreiber geeignete technische Maßnahmen und/oder organisatorische Maßnahmen so treffen hat, dass die von seinen Anlagen allein (einschließlich Verkehr auf dem Betriebsgelände) in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gebietes verursachten höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter freier Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem m² Fläche seines Grundstücks ein Emissionskontingent Lx, entsprechend den Angaben in der Tabelle bei den Festsetzungen abgestrahlt würde. Durch die Emissionskontingente Lx wird das flächenhafte Schall-Immissionsverhalten beschrieben.

Maß der baulichen Nutzung

(7) Die in der Planzeichnung festgesetzten Geschosflächenzahlen und Geschosflächen können um die Flächen notwendiger Stellplätze, die unter der Geländeoberfläche erstellt werden, erhöht werden, soweit die zulässige Geschosfläche dadurch um nicht mehr als 20 vom Hundert überschritten wird.

(7a) In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,6 überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

(8) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Terrassen, Loggien, Wintergärten und Keller kann außer entlang der Stahndorfer Straße und der privaten Grünfläche bis zu einer Tiefe von maximal 2,50 m zugelassen werden. Entlang der Stahndorfer Straße kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Terrassen, Loggien, Wintergärten und Keller bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m und entlang der privaten Grünfläche durch Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m zugelassen werden. Der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten, darf dabei höchstens 30 vom Hundert der jeweiligen Außenwandfläche betragen.

Bauweise

(9a) Im Wohngebiet WA 2 wird als abweichende Bauweise a 1 festgesetzt: Die Gebäudelänge entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen parallel zu dieser, darf 18,0 m nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, die mindestens 1,0 m hinter die Hauptflucht von Gebäuden zurücktreten, müssen nicht auf die festgesetzte Gebäudelänge angerechnet werden. Im Übrigen gelten die Vorschriften zur offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Weitere Arten der Nutzung

(10) Ober- und unterirdische Garagen und Parkhäuser sowie Stell- und Parkplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im SO 6 Filmpark entlang der Großbeerenstraße sowie innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf entlang der Emil-Jannings-Straße können Ausnahmen zugelassen werden.

(11) Entlang der Stahndorfer Straße und der Großbeerenstraße sind die zulässigen oberirdischen Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur außerhalb der Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche (Vorgarten) zulässig. Im SO 6 Filmpark können entlang der Großbeerenstraße Ausnahmen zugelassen werden.

(11a) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind die in § 19 Absatz 4 BauNVO aufgeführten Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Dies gilt nicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der südlichen und nördlichen Baugrenze im WA 1.

Immissionschutz

(12a) In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 müssen Wohnungen
- bei einer Entfernung von weniger als 70 m zur Stahndorfer Straße mindestens einen Aufenthaltsraum aufweisen, der über ein zum Lüften zu öffnendes Fenster auf der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügt und der nicht Küche ist, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, die nicht Küche sind, über ein zum Lüften zu öffnendes Fenster auf der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen;
- bei einer Entfernung von mindestens 70 m und weniger als 145 m zur Stahndorfer Straße mindestens einen Aufenthaltsraum aufweisen, der über ein zum Lüften zu öffnendes Fenster auf der straßenabgewandten oder einer mindestens im rechten Winkel zu ihr stehenden Gebäudeseite verfügt und der nicht Küche ist, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, die nicht Küche sind, über ein zum Lüften zu öffnendes Fenster auf der straßenabgewandten oder einer mindestens im rechten Winkel zu ihr stehenden Gebäudeseite verfügen.

(13a) Entlang der Stahndorfer Straße müssen die Außenbauteile der straßenabgewandten und seitlichen Gebäudefassaden einschließlich der Fenster von Wohnräumen
- im Wohngebiet WA 2 ein bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB(A) aufweisen;
- im Wohngebiet WA 1 bei einem Abstand von weniger als 70 m zur Straßenbegrenzungslinie ein bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB(A) aufweisen.

(13b) Entlang der Großbeerenstraße müssen an den straßenabgewandten und an den seitlichen Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 45 dB(A) bei einem Abstand von weniger als 14 m bzw. mindestens 40 dB(A) bei einem Abstand zwischen 14 und 31 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

(13c) Ausnahmsweise kann eine Minderung der unter Nr. 13a und 13b genannten Luftschalldämm-Maße um bis zu 5 dB(A) zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren für das betreffende Außenbauteil ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird. Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung können zugelassen werden.

(14) Bei Abgang von Bäumen, für die der Plan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz mindestens der Qualität 18/20 zu pflanzen.

(15a) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkröniger Laubbau mindestens der Qualität 18/20 zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind auf die Zahl zu pflanzender Bäume anzurechnen. Abweichend davon sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 die vorhandenen Bäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der östlichen Baugrenze nicht anzurechnen.

Hinweis: Im Plangebiet sollen standortgerechte Bäume verwendet werden; als nicht standortgerecht werden in Mitteleuropa nicht heimische Bäume, insbesondere Exoten, sowie Nadelbäume mit Ausnahme von Kiefer und Eibe angesehen. Im Mischgebiet können auch Obsthochstämme gestalterisch angemessen sein.

(16) Im Sondergebiet SO 6 ist je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkröniger Laubbau mindestens der Qualität 18/20 zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind auf die Zahl zu pflanzender Bäume anzurechnen.

Hinweis: Pflanzensliste 1 Bei der Anwendung der vorstehenden textlichen Festsetzung wird die Verwendung nachfolgend genannter standortgerechter Bäume empfohlen:

Table with 2 columns: Spitzahorn, Götterbaum, Trompetenbaum, etc. and their Latin names.

(17) Auf den Flächen mit Pflanzbindungen ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche 1 Waldbaum mindestens der Qualität 18/20 zu pflanzen. Die Pflanzung von Sträuchern ist auf zehn vom Hundert der Flächen mit Pflanzbindungen zu begrenzen. Vorhandene Bäume sind auf die Zahl zu pflanzender Bäume anzurechnen.

Hinweis: Pflanzensliste 2 Bei der Anwendung der vorstehenden textlichen Festsetzung wird die Verwendung nachfolgend genannter standortgerechter Waldbäume empfohlen:

Table with 2 columns: Stieleiche, Traubeneiche, Waldkiefer, etc. and their Latin names.

(19) Unterirdische bauliche Anlagen oder Teile davon, die nicht unter Gebäuden liegen, sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,80 m zu überdecken und geotechnisch anzulegen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Wege, Zufahrten, Belüftungs- und Belichtungseinrichtungen sowie für technische Aufbauten.

(20) Oberirdische Stellplatzanlagen und Parkplätze für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind je 4 Stellplätze für PKW sowie je 2 Stellplätze für LKW oder Busse mit einem großkrönigen Laubbau mindestens der Qualität 18/20 zu bepflanzen. Vorhandene großkrönige Laubbäume sind auf die Zahl zu pflanzender Bäume anzurechnen. Abweichend davon sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 die vorhandenen Bäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der östlichen Baugrenze nicht anzurechnen.

Hinweis: Bei der Anwendung der vorstehenden textlichen Festsetzung wird die Verwendung der in Pflanzensliste 1 genannten Bäume empfohlen.

(22) Fensterlose Außenwandflächen von mehr als 100 m² Größe und Außenwandflächen von oberirdischen Parkgaragen von mehr als 20 m² Größe sind zu mindestens 50 % ihrer Fläche mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Dies gilt nicht für Baudeckmale. Ausnahmen können zugelassen werden.

Hinweis: Pflanzensliste 3 Bei der Anwendung der vorstehenden textlichen Festsetzung wird die Verwendung der nachfolgend genannten rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen empfohlen:

Table with 2 columns: Pfeifenwinde, Baumwürger, Waldrebe, etc. and their Latin names.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(24) Die Fläche G/FIL 1 ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für den Fahrradverkehr zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Nutzer und Besucher des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und der Nutzer und Besucher der Hochschule für Film und Fernsehen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche G/FIL 2 ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für den Fahrradverkehr zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Kindertagesstätte und des Gewerbegebietes GE-e3 zu belasten. Des Weiteren ist die Fläche G/FIL 3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(25) Die Fläche G/FIL 1 ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für den Fahrradverkehr zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Nutzer und Besucher des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und der Nutzer und Besucher der Hochschule für Film und Fernsehen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche G/FIL 2 ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für den Fahrradverkehr zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Kindertagesstätte und des Gewerbegebietes GE-e3 zu belasten. Des Weiteren ist die Fläche G/FIL 3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(26) Innerhalb der Fläche OMKJLNO kann die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise um bis 10,0 m überschritten werden, wenn die Grundfläche baulicher Anlagen, die die festgesetzte Oberkante überschreiten, 1.000 m² nicht überschreitet.

(27) Innerhalb der Fläche BCFGHJMOQB kann die festgesetzte Oberkante auf einer Fläche von bis zu 20,0 mal 20,0 m für technische Anlagen, Türme und ähnliche Einrichtungen zum Betrieb des Filmparks um bis 10,0 m ausnahmsweise überschritten werden.

(28) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (G) ist das oberste zulässige Vollgeschoss auszubilden als:
- Dachgeschoss mit geneigtem Dach mit einer Neigung von mindestens 30 Grad und höchstens 80 Grad oder
- Staffelfloors, dessen Außenwände alleseitig um jeweils 1,50 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten. Bei untergeordneten Bauteilen wie Treppenträumen oder Aufzugsschächten können Ausnahmen zugelassen werden.

Die Flächen L 4 und L 5 sind mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die festgesetzten Leitungsrechte auf den Flächen L 4 und L 5 umfassen die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, Leitungen und andere der Ver- und Entsorgung dienende technische Anlagen unterhalb der Erdoberfläche zu errichten und zu unterhalten. Das Pflanzen von Bäumen und die Errichtung baulicher Anlagen auf den Flächen L 4 und L 5 ist zulässig, soweit dadurch die Erschließungsfunktion der Leitungen nicht beeinträchtigt wird.

(24a) Innerhalb der Fläche G 3 ist durchgängig von der Rosenstraße zur Emil-Jannings-Straße eine mindestens 3,0 m breite Fläche mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für den Fahrradverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Innerhalb der Fläche G 4 ist durchgängig von der Paul-Neumann-Straße zur Emil-Jannings-Straße eine mindestens 4,0 m breite Fläche mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für den Fahrradverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Parkanlage" ist zwischen den Strecken B33B6 und B33B7 sowie zwischen den Strecken B33B6 und B33B7 jeweils durchgängig eine 2,0 m breite Fläche mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

Gestaltungsregelungen (25) Die Höhe der baulichen Anlagen wird als zulässige Oberkante (= höchster Punkt des Gebäudes), in Metern über NN (Normalhöhennull) festgesetzt. Ein Überschreiten der zulässigen Oberkante um bis zu 3,00 m kann darüber hinaus für technische Aufbauten wie Fahrschleusen, Sende- und Empfangsanlagen und ähnliches zugelassen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet kann eine Überschreitung der zulässigen Oberkante um bis zu 2,0 m durch ein mindestens 20 Grad geneigtes Dach zugelassen werden.

(26) Innerhalb der Fläche OMKJLNO kann die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise um bis 10,0 m überschritten werden, wenn die Grundfläche baulicher Anlagen, die die festgesetzte Oberkante überschreiten, 1.000 m² nicht überschreitet.

(27) Innerhalb der Fläche BCFGHJMOQB kann die festgesetzte Oberkante auf einer Fläche von bis zu 20,0 mal 20,0 m für technische Anlagen, Türme und ähnliche Einrichtungen zum Betrieb des Filmparks um bis 10,0 m ausnahmsweise überschritten werden.

(28) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (G) ist das oberste zulässige Vollgeschoss auszubilden als:
- Dachgeschoss mit geneigtem Dach mit einer Neigung von mindestens 30 Grad und höchstens 80 Grad oder
- Staffelfloors, dessen Außenwände alleseitig um jeweils 1,50 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten. Bei untergeordneten Bauteilen wie Treppenträumen oder Aufzugsschächten können Ausnahmen zugelassen werden.

Diese Festsetzung gilt
- im Gewerbegebiet GE-e3 oberhalb einer Höhe von 45,0 m NNH
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 oberhalb einer Höhe von 45,0 m NNH.

(29a) Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE-e3 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf entlang von öffentlichen Verkehrsflächen die Höhe von Einmündungen 1,20 m, bezogen auf das angrenzende Niveau dieser Flächen, nicht überschreiten.

Sonstige Festsetzungen (30) Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage sind Einmündungen sowie bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Wegen und Spielflächen, nicht zulässig.

(31) Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage sind Zufahrten und befahrbare Wege zur Straße An der Sandscholle nicht zulässig.

(32) Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage sind wegbegleitend auch bis zu 400 m² Kinderspielflächen, aufgeteilt auf mindestens zwei Standorte, zulässig.

Hinweise

Die Grenze des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 ist zwischen den Punkten S 1 und S 2 zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Das innerhalb der Baugruben und auf der Gemeinbedarffläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte anfallende Niederschlagswasser ist gemäß der Bestimmungen des § 54 Brandenburgisches Wassergesetz vollständig vor Ort zu versickern.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet, so dass vor Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich ist.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung
WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GE-e eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

SO sonstiges Sondergebiet mit Angabe der Zweckbestimmung, hier: Filmpark (§ 11 BauNVO)
Flächen für den Gemeinbedarf mit Angabe der Zweckbestimmung, hier: Kindertagesstätte

Maß der baulichen Nutzung und Gestaltungsbindungen
grz Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
gr Grundfläche als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
grz Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
gr Geschosfläche als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise
B Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
offene Baugrenze (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
öffentliche Straßenverkehrsfläche
private Straßenverkehrsfläche
Mikro-Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß textlicher Festsetzung zu belastende Fläche

Grünflächen, Naturschutz und Landschaftspflege
private Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung, hier: naturnahe Parkanlage
Fläche mit Erhaltungsbindung für Bäume
Erhaltungsbindung für Einsträucher

Sonstige Festsetzungen
Grenze des baulichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Streichung von Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 41, 3. Änderung des Bebauungsplans
in Aussicht genommene Wegeverbindung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens

Hinweis
in Aussicht genommene Wegeverbindung

Planunterlage
Stadt Potsdam, Fachbereich Kataster und Vermessung
Stand: 11.2.2004
Höhenbezugssystem: DHHN 92
Maßstab: 1:1000

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt die Bauabgrenzung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 und die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 zugrunde.

Planunterlage: Stadt Potsdam, Fachbereich Kataster und Vermessung, Stand: 11.2.2004, Höhenbezugssystem: DHHN 92, Maßstab: 1:1000

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt die Bauabgrenzung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 und die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 zugrunde.

Planunterlage: Stadt Potsdam, Fachbereich Kataster und Vermessung, Stand: 11.2.2004, Höhenbezugssystem: DHHN 92, Maßstab: 1:1000

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt die Bauabgrenzung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 und die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 zugrunde.

Planunterlage: Stadt Potsdam, Fachbereich Kataster und Vermessung, Stand: 11.2.2004, Höhenbezugssystem: DHHN 92, Maßstab: 1:1000

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt die Bauabgrenzung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 und die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 zugrunde.

Planunterlage: Stadt Potsdam, Fachbereich Kataster und Vermessung, Stand: 11.2.2004, Höhenbezugssystem: DHHN 92, Maßstab: 1:1000

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt die Bauabgrenzung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 und die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 zugrunde.

Planunterlage: Stadt Potsdam, Fachbereich Kataster und Vermessung, Stand: 11.2.2004, Höhenbezugssystem: DHHN 92, Maßstab: 1:1000

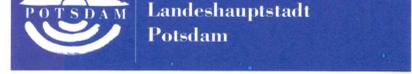
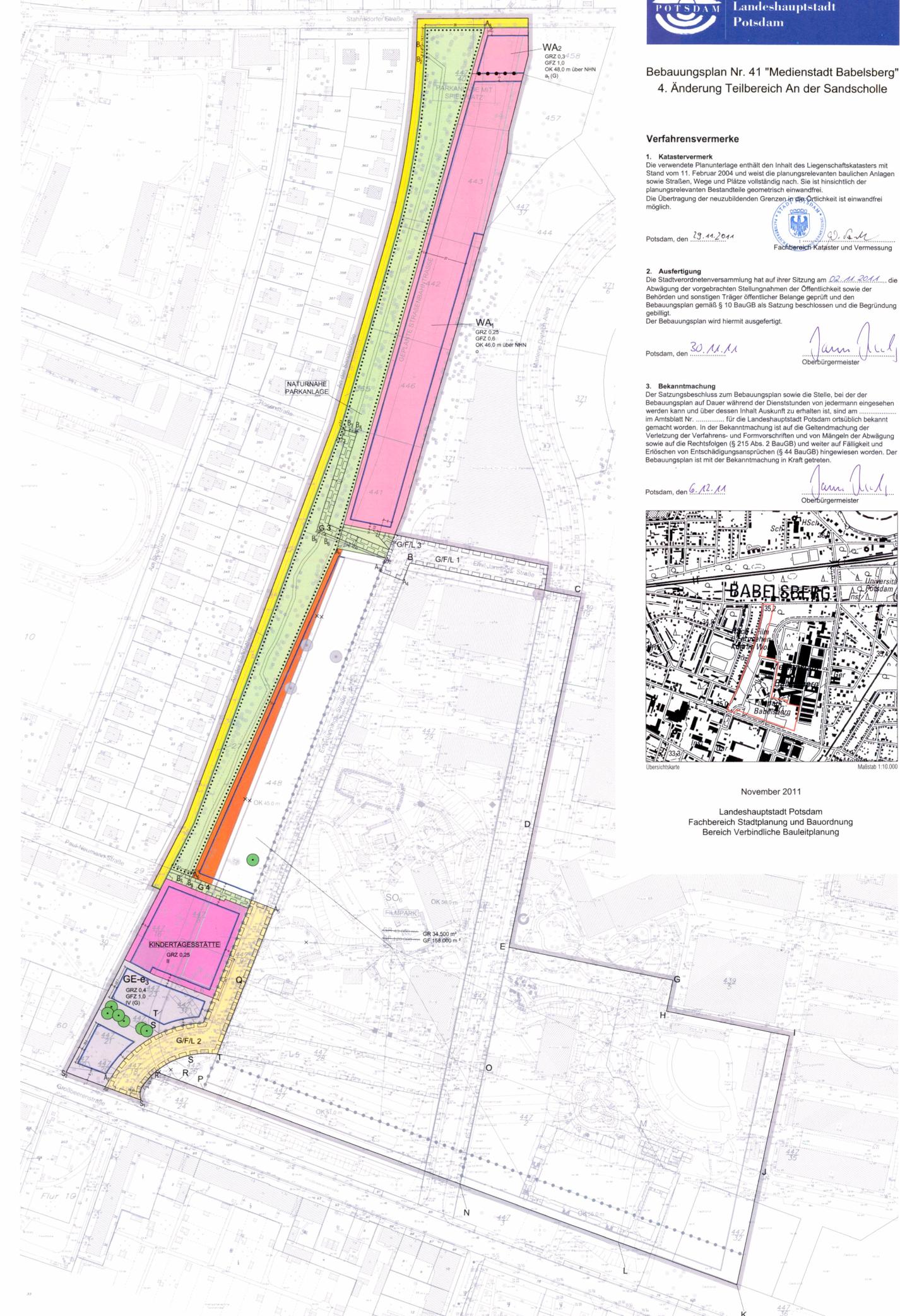
Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt die Bauabgrenzung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 und die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 zugrunde.

Planunterlage: Stadt Potsdam, Fachbereich Kataster und Vermessung, Stand: 11.2.2004, Höhenbezugssystem: DHHN 92, Maßstab: 1:1000

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt die Bauabgrenzung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 und die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 zugrunde.

Planunterlage: Stadt Potsdam, Fachbereich Kataster und Vermessung, Stand: 11.2.2004, Höhenbezugssystem: DHHN 92, Maßstab: 1:1000

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt die Bauabgrenzung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 und die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 zugrunde.



Bebauungsplan Nr. 41 "Medienstadt Babelsberg"
4. Änderung Teilbereich An der Sandscholle

Verfahrensvermerke

1. Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 11. Februar 2004 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

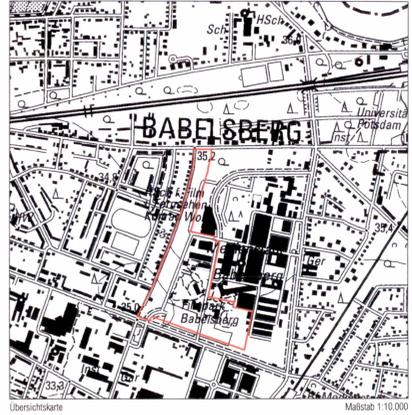
Potsdam, den 29.11.2011
Fachbereich Kataster und Vermessung

2. Ausfertigung
Der Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 08.11.2011... 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 ausfertigt.

Potsdam, den 30.11.11
Oberbürgermeister

3. 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... im Amtsblatt Nr. ... für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der 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 06.12.11
Oberbürgermeister



November 2011
Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Bereich Verändliche Bauleitplanung