

Bebauungsplan SAN B 07
"Babelsberg Nord"

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Schule

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung

Parkanlage

Spielplatz

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

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Lärmpegelbereich

Einstrahlungen (Lichtbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Begrenzung Denkmalsbereich

angrenzende Bebauungspläne

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. M. Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. M. Nr. 5)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Pläneinhalts (Planzeichnungsverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verfahrensvermerke

1. **Katastervermerk**

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 06.03.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wegpunkte und Grenzlinien nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Besonderheiten geometrisch prüfbar über Überbank der neuzubildenden Grenzen in die Ortslichkeit ist eindeutig möglich.

Potsdam, den 15.02.2021

2. **Ausfertigung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 06.02.2021 die Bebauungspläne der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Beauftragten und der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzungsbeschluss und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan ist damit ausgefertigt.

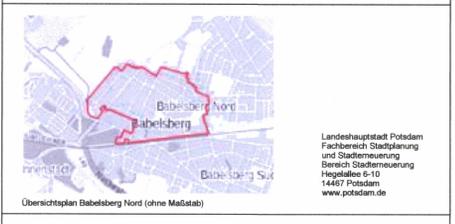
Potsdam, den 15.02.2021

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 13.02.2021 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 33/2021 ortsbekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften in der Bekanntmachung (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Falligkeit und das Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 23.02.2021

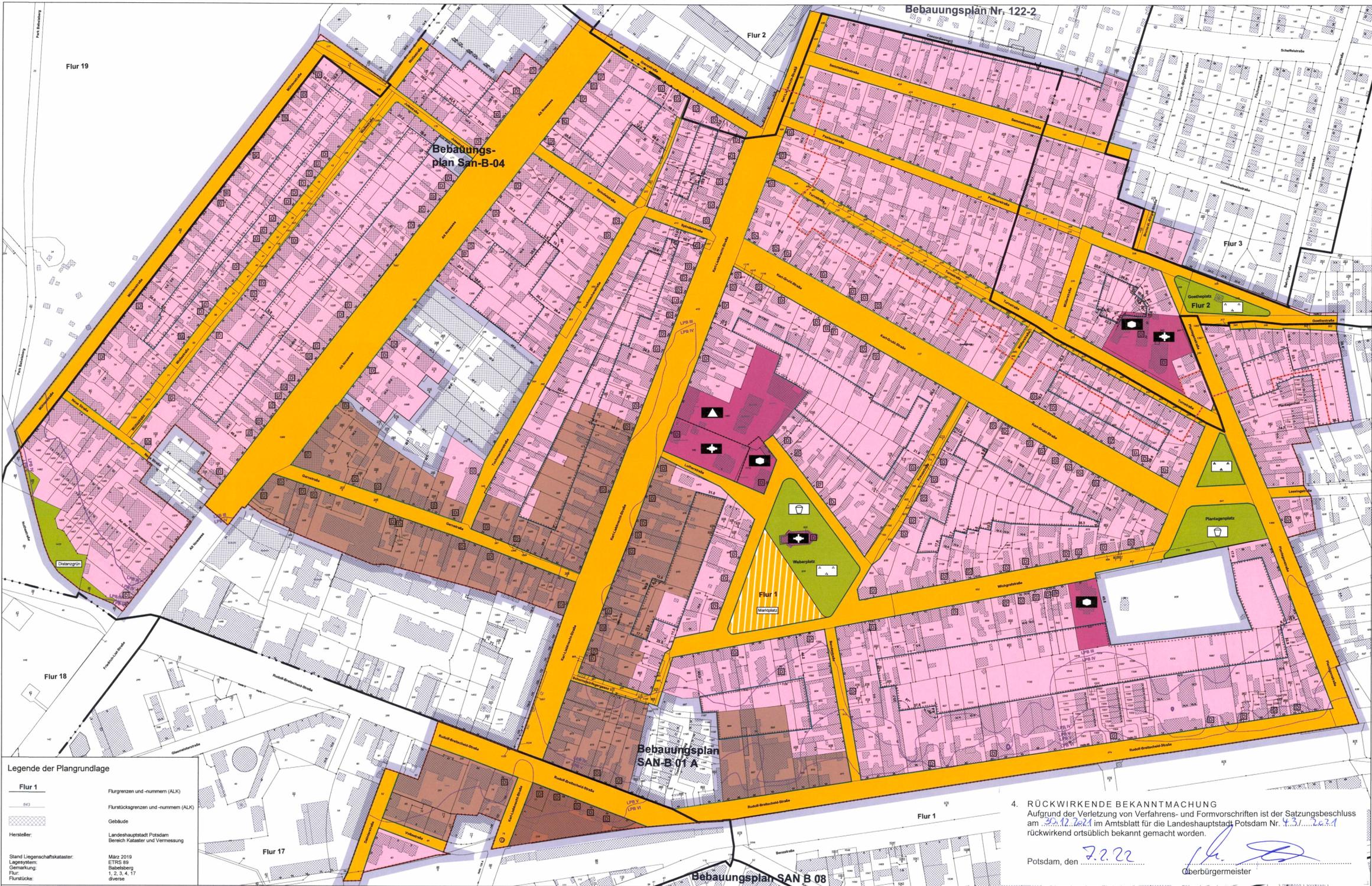


**Bebauungsplan SAN B 07
"Babelsberg Nord"**

Im Auftrage der Landeshauptstadt Potsdam
- Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung -

Datum: 23.02.2021
Maßstab M 1:5.000 (A3)

0 30 60 90 120 150 180 200
Kartengrundlage: © GeoBasis-DEAG März 2019



Legende der Plangrundlage

Flur 1	Flurgrenzen und -nummern (ALK)
—	Flurstücksgrenzen und -nummern (ALK)
■	Gebäude
■	Hersteller
■	Stand Liegenschaftskataster:
■	Lagevermerk:
■	Gemeindeflur:
■	Flurstücke:
	März 2019
	ETRS 89
	Babelsberg
	1, 2, 3, 4, 17
	diverse

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in den Erdgeschoss Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

1.2 In den Mischgebieten (MI) sind folgende, nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässige Nutzungen nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
- Lagerplätze,
- Vergnügungstätten im Sinne des § 44 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Tankstellen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO)

1.3 In dem Mischgebiet (MI) sind im ersten Vollgeschoss innerhalb von Nutzungseinheiten, die mit mindestens einem Raum für den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, Wohnungen zulässig. Abweichend von Satz 1 können Wohnungen zugelassen werden, wenn sie ausschließlich dem rückwärtigen, vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbaren Hofbereich zugewandt sind und straßenzugewandt weiterhin eine ansonsten zulässige Nutzungseinheit hergestellt werden kann.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 sowie § 6 Abs. 2 BauNVO)

1.4 In den Mischgebieten (MI) sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt. Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

1.5 Im Kerngebiet (MK) sind Wohnungen oberhalb des II. Geschosses zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 sowie § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)

1.6 Im Kerngebiet (MK) sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur zulässig, sofern es sich nicht um Vergnügungsläden handelt. Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

1.7 Im Kerngebiet (MK) sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) nur dann zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt. Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

2. **Überbaubare Grundstücksfläche**

2.1 Im gesamten Geltungsbereich ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

2.2 Ausnahmsweise dürfen auf Grundstücken mit mehr als 300 m² nicht überbaubarer rückwärtiger Grundstücksfläche bis zu zwei Nebenanlagen, die der gärtnerischen Nutzung dienen (z.B. Gartenschuppen, Gewächshäuser), mit einem Bruttozimmervolumen von insgesamt max. 30 m³ errichtet werden. Die Festsetzung gilt nicht für die mit „V“ gekennzeichnete, nicht überbaubare Grundstücksfläche.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

2.3 Ausnahmsweise dürfen im Bereich der rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche Kinderspielflächen mit der Beschaffenheit, maximaler Größe und Ausstattung gem. § 4 und § 5 der Kinderspielflächenverordnung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23.06.2006 (veröffentlicht im Amtsblatt Jahrgang 17, Nr. 12 vom 24.08.2006) errichtet werden. Die Festsetzung gilt nicht für die mit „V“ gekennzeichnete, nicht überbaubare Grundstücksfläche.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

2.4 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Erneuerung vorhandener Gebäude, die durch eine genehmigte Hauptnutzung genutzt sind, zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für die mit „V“ gekennzeichnete, nicht überbaubare Grundstücksfläche.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 10 Satz 1 BauNVO)

2.5 Ausnahmsweise ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche die Änderung und Nutzungsänderung zu einer im WA allgemein zulässigen Nutzung vorhandener Gebäude zulässig, wenn es die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 a bis d BauGB erfüllt. Die Festsetzung gilt nicht für die mit „V“ gekennzeichnete, nicht überbaubare Grundstücksfläche.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 10 Satz 1 BauNVO)

3. **Befestigung von Flächen, Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur**

3.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zuneige sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenversatz, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4. **Mindestbepflanzung der Baugrundstücke**

4.1 Die nicht überbauten bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Auf mindestens 50 % der Fläche sind heimische und standortgerechte Pflanzarten zu verwenden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 14 BauNVO)

4.2 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang 10/12 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die auf der Fläche zum Anpflanzen vorhandenen Bäume anzurechnen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5. **Immissionsschutz**

5.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) von Wohnungen und Gebäuden ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalllärm-Maß (R_{W, res} nach DIN 4109, Ausgabe November 1990) aufweisen, und zwar:

- Für die im Lärmpegelbereich III gelegenen Gebäudeteile mindestens 35 dB(A) (Büroräume 30 dB(A))
- Für die im Lärmpegelbereich IV gelegenen Gebäudeteile mindestens 40 dB(A) (Büroräume 35 dB(A))
- Für die im Lärmpegelbereich V gelegenen Gebäudeteile mindestens 45 dB(A) (Büroräume 40 dB(A))
- Für die im Lärmpegelbereich VI gelegenen Gebäudeteile mindestens 50 dB(A) (Büroräume 45 dB(A))

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschallmaßwerte zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geeigneter prognostizierter Außen-Lärmpegel nachgewiesen wird, als in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan beschrieben wurde.

Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden, deren Fassaden in den Lärmpegelbereichen IV, V und VI liegen und die zu den Hauptlärmmitteln (Schienenwege und Hauptstraßen) gerichtet sind, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen und Gebäuden von diesen abgewandt sein. Bei Wohnungen und Gebäuden mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von dieser Straße abgewandt sein.

Ist diese Grundorientierung nicht umsetzbar, so muss der erforderliche Lärmpegel für diese Aufenthaltsräume bei Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen durch zusätzliche passive Maßnahmen erreicht werden.

Diese müssen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen (z.B. schalldämmende Lüftungseinrichtungen) und dafür sorgen, dass der erforderliche Luftaustausch unter Berücksichtigung des notwendigen Lärmpegels sichergestellt wird.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4. **RÜCKWIRKENDE BEKANNTMACHUNG**
Aufgrund der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften ist der Satzungsbeschluss am 15.02.2021 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 33/2021 rückwirkend ortsbekannt gemacht worden.

Potsdam, den 23.02.2021

Oberbürgermeister