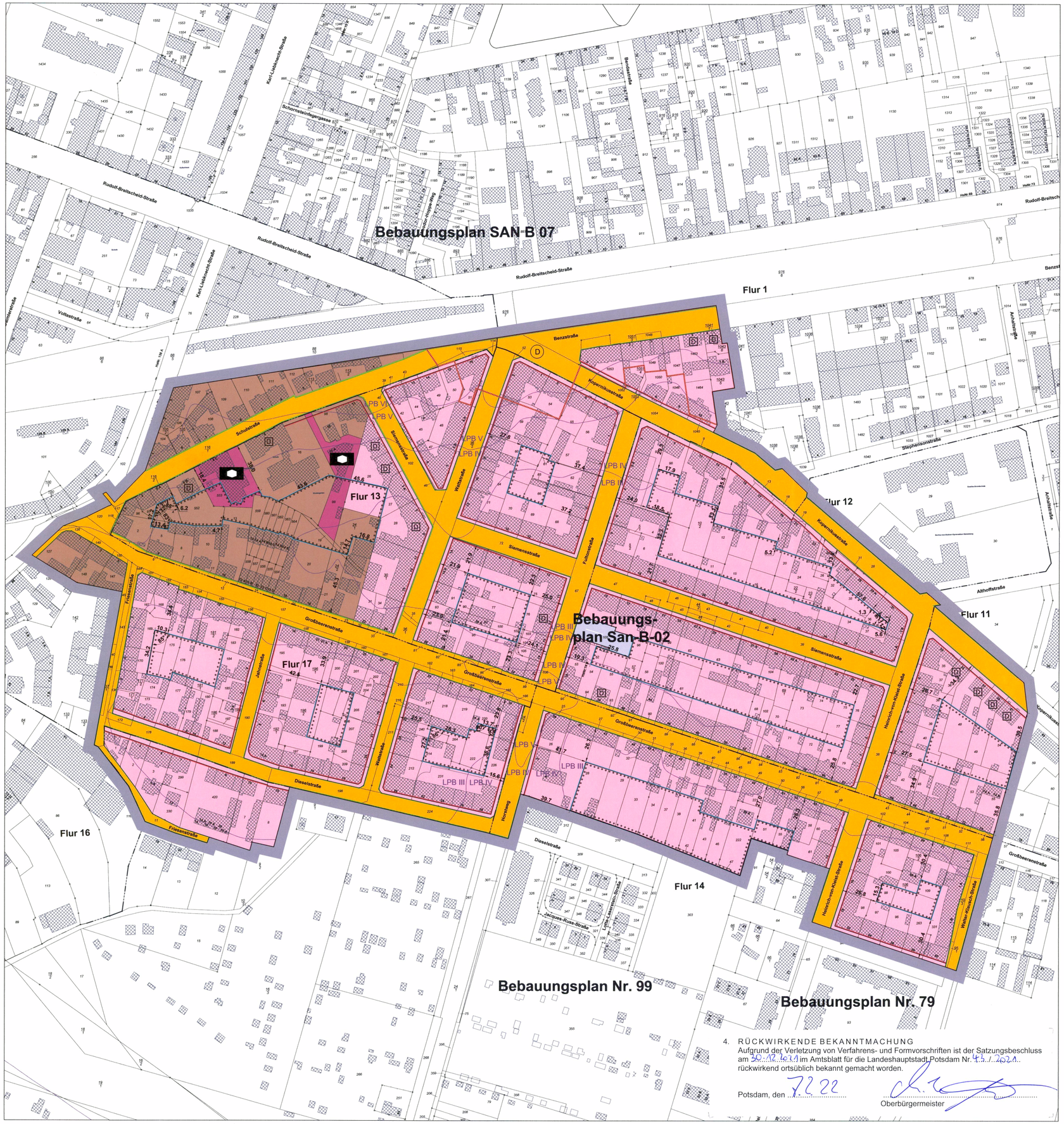


4. RÜCKWIRKENDE BEKANNTMACHUNG
Aufgrund der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften ist der Satzungsbeschluss am 30.12.2021 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 4.1./2022 rückwirkend ortsüblich bekannt gemacht worden.

Potsdam, den 7.2.22

Oberbürgermeister

Bebauungsplan SAN B 08
"Babelsberg Süd"

Landeshauptstadt Potsdam

Zeichenerklärung

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

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Sonstige Planzeichen

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

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Lärmpegelbereich — LPB III
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen — D
- Begrenzung Denkmalbereich — D
- angrenzende Bebauungspläne — Bebauungsplan Nr. XX

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.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr.5]).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verfahrensvermerke

1. Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 06.03.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuen planenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Potsdam, den 15.6.'21

Hersteller der Planunterlage

2. Ausfertigung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 05.05.2021 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belangegeprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Der Bebauungsplan ist hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den

Oberbürgermeister

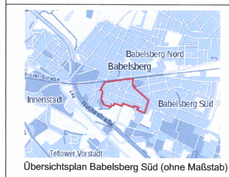
3. Bekanntmachung

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 19.08.2021 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 33./2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Potsdam, den 30.09.21

Oberbürgermeister



Übersichtsplan Babelsberg Süd (ohne Maßstab)

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
und Stadterneuerung
Bereich Stadterneuerung
Hegelallee 6-10
14467 Potsdam
www.potsdam.de

Legende der Plangrundlage

Flur 1	Flurgrenzen und -nummern (ALK)
843	Flurstücksgrenzen und -nummern (ALK)
	Gebäude
Hersteller:	Landeshauptstadt Potsdam Bereich Kataster und Vermessung
Stand Liegenschaftskataster:	März 2019
Lagesystem:	ETRS 89
Gemarkung:	Babelsberg
Flur:	1, 11, 12, 13, 14, 17
Flurstücke:	diverse

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in den Erdgeschossen 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 9 sowie § 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,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Tankstellen,

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 sowie § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO)

1.3 In den Mischgebieten (MI) sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 6 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 9 sowie § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

1.4 Im gesamten Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Mischgebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise als in den Erdgeschossen standortgerecht dimensionierte Läden zulässig, wenn sie dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 sowie § 6 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. Geräteschuppen, Gewächshäuser), mit einem Bruttorauminhalt von insgesamt max. 30 m³ errichtet werden.
(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 Kinderspielplätze mit der Beschaffenheit, maximalen Größe und Ausstattung gem. § 4 und § 5 der Kinderspielplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 23.06.2006 (veröffentlicht im Amtsblatt Jahrgang 17, Nr. 12 vom 24.08.2006) errichtet werden.
(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.
(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 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.
(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO)

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

3.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zuwege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergusss, 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 Pflanzenarten 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, Rollladenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) von Wohnungen und Gebäuden ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämm-Maß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) 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 Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer prognostizierter Außen-Lärmpegel nachgewiesen wird, als in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan berechnet wurde.

Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden, deren Fassaden in den Lärmpegelbereichen IV, V und VI liegen und die zu den Hauptlärmquellen (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 Lärmschutz für diese Aufenthaltsräume bei Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen durch zusätzliche passive Maßnahmen erbracht werden. Diese müssen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) und dafür sorgen, dass der erforderliche Luftaustausch unter Berücksichtigung des notwendigen Lärmschutzes garantiert wird.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Gebiet, das als städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Babelsberg Süd" im Sinne §§ 136 ff. BauGB förmlich festgesetzt ist. (Inkrafttreten der Sanierungssatzung am 17.07.1993 durch Bekanntmachung im Amtsblatt 7/1993 der Landeshauptstadt Potsdam).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Bereich, für den eine Erhaltungssatzung förmlich festgesetzt ist (Rechtskraft 21.09.1992, Amtsblatt 9/1992 der Landeshauptstadt Potsdam).

Einzelne Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen als Einzeldenkmäler unter Denkmalschutz (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 2019, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit (§ 4 Abs. 1 BbgDSchG).

Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen in dem festgesetzten Denkmalbereich „Nowawes" (Rechtskraft 01.12.2000 durch Bekanntmachung im Amtsblatt 15/2000 der Landeshauptstadt Potsdam).

Die Kopernikusstraße, die mit ihrem nordwestlichen Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans SAN B 08 liegt, stellt eine gemäß § 31 BbgNatSchG gesetzlich geschützte Allee dar.

Hinweise

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

Die Regenentwässerung der privaten Grundstücke hat gemäß Abwasserbeseitigungs- und -abgabensatzung (AWS) der Landeshauptstadt Potsdam, derzeit vom 01.03.2017 (Amtsblatt 3/2017) auf den Grundstücken zu erfolgen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Gestaltungssatzung aufgestellt.

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Bereich Verbindliche Bauleitplanung, Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam, Haus 1, 8. Etage eingesehen werden.

Bebauungsplan SAN B 08
"Babelsberg Süd"
im Auftrage der Landeshauptstadt Potsdam
-Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung-

Datum: 23.02.2021

Maßstab M 1:1.500 (A1)

0 30 60 90 120 150 180 200

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB März 2019