Textliche Festsetzungen

1. Für alle Teilflächen SO 1 - Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung (PIK), SO 2 - Helmholtz-Zentrum Potsdam Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ) und SO 3 - Alfred-Wegener-Institut für Polar- und Meeresforschung (AWI) wird als Art der baulichen Nutzung das sonstige Sondergebiet (SO) "Wissenschaft und Forschung" nach § 11 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Gebäude und Räume für Ausbildungs- und Forschungszwecke einschließlich Büros, Laboratorien, Werkstätten und Lager, soweit sie den Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen des "Wissenschaftsparks Albert Einstein" dienen.

2. Im Sondergebiet SO 1 kann bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die in § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen um bis zu 70 vom Hundert überschritten werden.

3. Im Sondergebiet SO 2 kann bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die in § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen um bis zu 80 vom Hundert überschritten werden.

4. Im Sondergebiet SO 3 kann bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die in § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen lediglich um bis zu 40 vom Hundert überschritten werden.

5. Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen (OK) für technische Aufbauten sowie für die Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für den Einsatz erneuerbarer Energien ist im Sondergebiet SO 1 um bis zu 3,1 m, in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 um bis zu 2,0 m zulässig. Ein Mindestabstand von 5,0 m zur Traufkante ist dabei einzuhalten.

6. Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen gelten nicht für Schornsteine.

7. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a-b-c sowie d-e ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

8. In den Sondergebieten sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür gekennzeichneten Flächen - Flächen St - zulässig.

9. Im Sondergebiet SO 1 ist auf mindestens 2.700 m², im Sondergebiet SO 2 ist auf mindestens 5.000 m² und im Sondergebiet SO 3 ist auf mindestens 2.000 m² der nicht überbaubaren Flächen der waldartige Charakter des Bestandes aus Bäumen, Sträuchern und bodendeckender Vegetation zu erhalten.

10. Im Sondergebiet SO 1 sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern so zu bepflanzen, dass der Eindruck waldartiger Vegetationsbereiche entsteht. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen.

11. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind auf den Flächen St 1, St 3 und St 4 ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen. Die vorhandenen Bäume sind anzurechnen.

12. Im Sondergebiet SO 3 sind innerhalb der Flächen St 5 und St 6 die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch Trauben-Eichen (Quercus petraea, StU 16-18 cm) zu ersetzen.

13. In den Sondergebieten ist eine Befestigung von Stellplatzflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen, Drainasphalt oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Pflanzliste

BÄUME

Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere, Eberesche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche

Folgender Gehölzaufwuchs kann zugelassen werden:

Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Pinus sylvestris	-	Waldkiefer
Betula pendula	-	Hänge-Birke

STRÄUCHER

Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Corylus avellana	-	Haselnuss
Taxus baccata	-	Europäische Eibe
Ribes alpinum	-	Alpen-Johannisbeere
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Rosa canina	-	Hundsrose

Es sind mit Ausnahme von Taxus baccata ausschließlich Gehölze gebietsheimischer Herkünfte zu verwenden.

Hinweise ohne Normcharakter

Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals Potsdam Fpl. 28. Es handelt sich dabei um die Reste von Feldschanzen der Befreiungskriege von 1813, die um den Brauhausberg und den Telegrafenberg herum angelegt wurden.
Bodendenkmale sind nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1, 2, 3 und § 7 Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG 2004) im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis oder bauordnungsrechtliche Genehmigung und - im Falle erteilter Erlaubnis - ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (§ 7 Abs. 3, § 9 und § 11 Abs. 3 BbgDSchG). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist nach § 7 Abs. 3 und § 11 Abs. 3 BbgDSchG der Veranlasser kostenpflichtig. Zuwiderhandlungen werden als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet (§ 26 Abs. 4 BbgDSchG).
Werden noch unbekannte Bodendenkmale entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" vom 24.05.2004. Funde von denen anzunehmen ist, dass es sich um Bodendenkmale handelt, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Potsdam oder dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs.1 und 2 BbgDSchG.)
Die Fundstätte ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

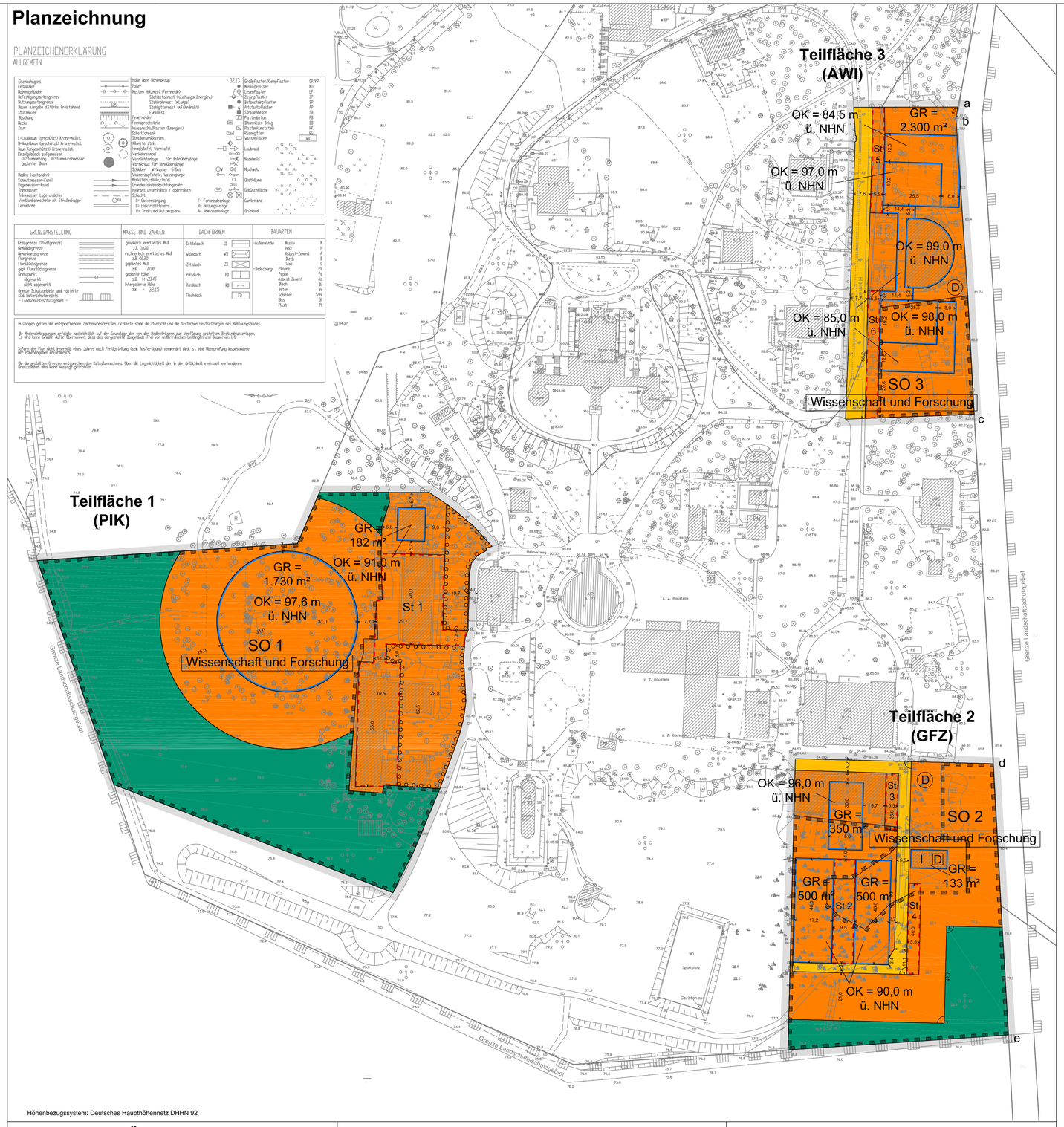
Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.

Ziviler Luftverkehr

Luftrechtliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt, wenn die vorhandenen, ortsüblichen Bauhöhen (höchstes Gebäude am Standort Telegrafenberg) durch geplante bauliche Anlagen - darin eingeschlossen sind auch temporäre Baugeräte (z. B. Kran), Mäste, Schornsteine u. ä. - nicht überschritten werden. Anderenfalls ist die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Planzeichnung



Höhenbezugssystem: Deutsches Haupthöhennetz DHHN 92

Nachrichtliche Übernahmen

Die Teilflächen 2 (GFZ) und 3 (AWI) des Geltungsbereichs befinden sich innerhalb einer Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Ehemalige Königliche Observatorien für Astrophysik, Meteorologie und Geodäsie).

Die westliche Geltungsbereichsgrenze der Teilfläche 1 (PIK) sowie die südliche Geltungsbereichsgrenze der Teilfläche 2 (GFZ) bildet zugleich die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet " Potsdamer Wald- und Havelseengebiet".

Der Geltungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Leipziger Straße.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Biotopflächen, die dem Biotopschutz gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz unterliegen.

Verfahrensvermerke

1. AUSFERTIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ..... 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 ausgefertigt.

Potsdam, den ....
Oberbürgermeister

2. 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 für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. ...../..... ortsüblich bekannt gemacht 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 ....
Oberbürgermeister

Maßstab 1:1.000

0 10 20 50

N

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

Potsdam, den ....
Hersteller der Planunterlage

POTSDAM

Landeshauptstadt Potsdam

Bebauungsplan Nr. 123
"Wissenschaftspark südlicher Telegrafenberg"

Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Planzeichenerklärung

Art der Nutzung

SO — Sondergebiet (§ 11 BauNVO), hier Wissenschaft und Forschung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

Flächen für Wald

private Verkehrsfläche

Maß der baulichen Nutzung

GR = ... m²
z.B. GR = 500 m² — maximale Grundfläche in m² (§ 19 BauNVO)

z. B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

OK = ... m
z.B. OK = 90,0 m — maximale Höhe der baulichen Anlagen über NHN (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

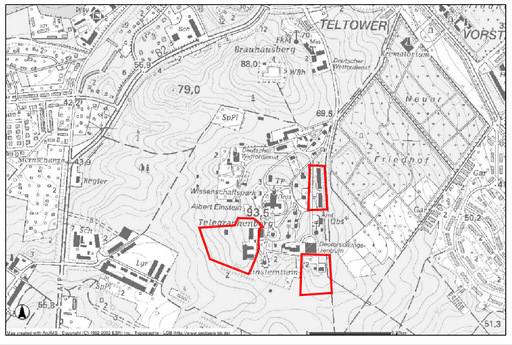
St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutzbereich Gesamtanlage

D — Baudenkmal

§ 30-Biotop (Schutzobjekt i.S.d. Naturschutzrechts)



Übersichtsplan (M 1: 10.000)
zum Bebauungsplan Nr. 123
"Wissenschaftspark südlicher Telegrafenberg"

Stand: 22. November 2011

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Bereich verbindliche Bauleitplanung