

I Anlagen

Anlage 1 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Die Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 4 mit der Zweckbestimmung „Hochschule und Forschung“ dienen vorwiegend der Unterbringung von wissenschaftlichen Einrichtungen und hochschulnaher Nutzungen.

Allgemein zulässig sind:

- Hochschuleinrichtungen einschließlich notwendiger Büro- und Verwaltungsgebäude, Lehr- und Seminargebäude und sonstige Bildungseinrichtungen wie z.B. Bibliotheken und Hörsäle,
- Labor- und Werkstattgebäude sowie Serverräume und Rechenzentren,
- Anlagen und Einrichtungen für Tagungen und Konferenzen,
- Anlagen und Räume für sportliche Betätigung,
- die den Sonstigen Sondergebieten dienende Schank- und Speisewirtschaften.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Wohnungen für Gäste des Hochschulbetriebs sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Hochschulbezug. Dies gilt nicht im Sonstigen Sondergebiet SO 3, in dem diese allgemein zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung

2. In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

3. Im Sonstigen Sondergebiet SO 3 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

4. Im Sonstigen Sondergebiet SO 4 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen

5. In den Sonstigen Sondergebieten gelten die festgesetzten Höhen nicht für Dachaufbauten, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Dachaufbauten müssen, mit Ausnahme ihrer Zugänge, allseitig um mindestens 1,5 m hinter die Außengrenze des darunterliegenden Geschosses zurücktreten (einschließlich der Decke der Aufbauten) und dürfen die Traufhöhe des darunter liegenden Geschosses um maximal 3 m überschreiten.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

6. In den Sonstigen Sondergebieten ist ein Vortreten von Terrassen über die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 5 m zulässig, sofern diese die Abgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen nicht überschreiten. Die in den Sonstigen Sondergebieten festgesetzten zulässigen Grundflächen (GR) dürfen durch vortretende Terrassen insgesamt bis zu 5 % der zulässigen Grundfläche überschritten werden.
7. Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 kann entlang der Linien a6-a7-a11 für die oberhalb des ersten Vollgeschosses gelegenen zulässigen Vollgeschosse ein Überschreiten der Baugrenzen bis zu 3 m zugelassen werden.
8. In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude im SO 1 darf 100 m nicht überschreiten. Die Länge der Gebäude im SO 3 darf 60 m nicht überschreiten.
9. In den Sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude können ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Gebäude im SO 2 darf 55 m nicht überschreiten. Die Länge der Gebäude im SO 4 darf 21 m nicht überschreiten.

Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

10. In den Sonstigen Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 sind Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür gekennzeichneten Flächen St und TGa2 zulässig.
Darüber hinaus sind in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 ausgehend von der Privatstraße bis in einer Tiefe von 7 m oberirdische Stellplätze ausnahmsweise zulässig.
11. Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets SO 4 sind ebenerdige Stellplätze allgemein zulässig.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

12. Innerhalb der Flächen B1, B2, B3, B4 und B5 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen ist der vorhandene Baumbestand bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines waldartigen Campus entsteht. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten und Nebenanlagen.
13. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen B1, B2, B3, B4 und B5 sind Versiegelungen durch Wege, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung auf maximal 20 % der jeweiligen Fläche zulässig.
14. Die Befestigung der Privatstraße, von Wegen, offenen Stellplätzen und deren Zufahrten ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ausgenommen hiervon sind Stellplätze und deren Zufahrten in Garagengeschossen und Tiefgaragenzufahrten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig.

15. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein Laub- oder Nadelbaum (Stammumfang 18/20) zu pflanzen und zu erhalten.
16. Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete ist je angefangene 400m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Nadelbaum I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laub- und Nadelbäume sowie zu pflanzende Bäume gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 15 anzurechnen.
17. In den Sonstigen Sondergebieten sind mindestens 40 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachflächen mit einer Ausdehnung von weniger als 100 m² Fläche.
18. Dächer unterirdischer baulicher Anlagen sind zu bepflanzen. Die Erdschicht über den unterirdischen baulichen Anlagen muss mindestens 80 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
19. Bei Pflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 12, 15, 16 und 18 sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18. September 2013 (ABl./13, [Nr. 44], S.2812) enthaltenen Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten zu verwenden.
20. Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

21. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Wohnungen für Gäste des Hochschulbetriebs sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen mit Ausrichtungen entlang der Linien zwischen den Punkten a1-a2-a3, a4-a5, a6-a7 und a8-a9-a10 unzulässig.
22. Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm/ Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'_{w,ges}) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

R' _{w,ges}	= La - KRaumart
mit La	= maßgeblicher Außenlärmpegel
mit KRaumart	= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von KSZ Ingenieurbüro GmbH mit Projektnummer 19-034-10V4 vom 02.06.2020 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Sonstige Festsetzungen

23. Die private Verkehrsfläche „Privatstraße“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer und Besucher des Flurstücks 716 und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

Verkehrsflächen

24. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen sowie der Privatstraße ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Örtliche Bauvorschriften

25. In den Sonstigen Sondergebieten sind Einfriedungen nur in Form von Hecken, oder als Zäune in Verbindung mit Hecken, die den Erschließungsflächen zugewandt und mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gepflanzt sind, zulässig. Für die Einfriedung von Standflächen für Müllbehälter und von Fahrradstellplätzen sind auch rankende, kletternde oder schlingende Pflanzen zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Bei der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche „Wald nach LWaldG“ handelt es sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde zeitweilig oder dauernd in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Bodendenkmal in Bearbeitung (BD. i. B.) bekannt und wird zur Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburgs vorbereitet.:
BD 2291 i. B. Babelsberg 29 "Gefangenenlager Neuzeit"

Hinweise

1. Sollten bei Erdarbeiten Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (BbgDSchG § 11 (1) und (2)). Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte

Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 (4)). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

2. 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. 13 b und Nr. 14 c 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). Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch angepasste Fassadengestaltung (z.B. keine großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen) und/ oder nachweislich wirksame Schutzmaßnahmen (z.B. feste vorgelagerte Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Siebdruck-/ Farbfolien etc.) zu vermeiden.
3. Der Geltungsbereich befindet sich teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Die Vorhabenträger / Grundstückseigentümer können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.
4. Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 17 und 20 wird die Verwendung von Arten der auf der Planzeichnung aufgeführten Pflanzenlisten empfohlen.
5. Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können bei der Landeshauptstadt Potsdam im Fachbereich Stadtplanung, Hegelallee 6-10 Haus 1, 14476 Potsdam während der Dienststunden eingesehen werden.

Anlage 2 Pflanzlisten als Empfehlung zur Umsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 17 und 20

Saatgut für extensive Dachbegrünung

Blütenstauden

Felsensteinkraut - *Aurinia saxatilis*
Gewöhnliche Grasnelke - *Armeria maritima*
Feld-Beifuß - *Artemisia campestris*
Hornkraut - *Cerastium spec.*
Sand-Nelke - *Dianthus arenarius*
Kartäuser-Nelke - *Dianthus carthusianorum*
Heide-Nelke - *Dianthus deltoides*
Gewöhnlicher Natternkopf - *Echium vulgare*
Gewöhnlicher Reiherschnabel - *Erodium cicutarium*
Frühlings-Hungerblümchen - *Draba verna*
Sand-Strohblume - *Helichrysum arenarium*
Berg-Jasione - *Jasione montana*
Sprossendes Nelkenköpfchen - *Petrorhagia prolifera*
Fingerkraut - *Potentilla* in Sorten
Kleiner Sauer-Ampfer - *Rumex acetosella*
Mauerpfeffer u. a. - *Sedum* in Sorten
Liegender Ehrenpreis - *Veronica prostrata*

Kräuter

Färber-Hundskamille - *Anthemis tinctoria*
Arznei-Thymian - *Thymus pulegioides*

Gräser

Gewöhnliches Silbergras - *Corynephorus canescens*
Schaf-Schwingel - *Festuca ovina*
Rot-Schwingel - *Festuca rubra*
Raublättriger Schwingel - *Festuca brevipila*
Platthalm-Rispengras - *Poa compressa*

Kletterpflanzen*Selbstklimmer*

Gewöhnlicher Efeu - Hedera helix

Gerüst-Kletterpflanzen

Gewöhnliche Waldrebe - Clematis vitalba

Gewöhnlicher Hopfen - Humulus lupulus

Deutsches Geißblatt - Lonicera periclymenum

Gewöhnliche Jungfernrebe - Parthenocissus inserta

Anlage 3 Bestandsdarstellung Biotop- und Nutzungstypen (Ingenieurbüro Kramer und Partner 2018)

Einschließlich Kartierung zu Biotop- und Nutzungstypen

Anlage 4 Faunistischen Untersuchung (Ingenieurbüro Kramer und Partner 2018)

Einschließlich Karten: Brutvögel, Fledermäuse, Habitatstrukturen
Käferpotenzial sowie Reptilien-Ameisen

Anlage 5 Tabellen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Tabelle 1a: Bewertung der Naturhaushaltsfunktionen für Biotoptypen -
Bestand

Tabelle 1b: Zusammenstellung Naturhaushaltswerte Bestand

Tabelle 2a: Bewertung der Naturhaushaltsfunktionen für Biotoptypen -
Planung

Tabelle 2b: Berechnung der Naturhaushaltswerte für geplante Baugebiete

Tabelle 2c: Zusammenstellung Naturhaushaltswerte Planung

Tabelle 3c: Eingriff Naturhaushaltswert -Zusammenfassende Übersicht
(Eingriffsbilanz vereinfacht für einen Vorhabenträger)

Tabelle 3d: Berechnung Naturhaushaltsaufwertung für externe
Ausgleichsmaßnahmen

Anlage 6 Schallgutachten von KSZ Ingenieurbüro GmbH mit Projektnummer 19-034-
10V4 vom 02.06.2020