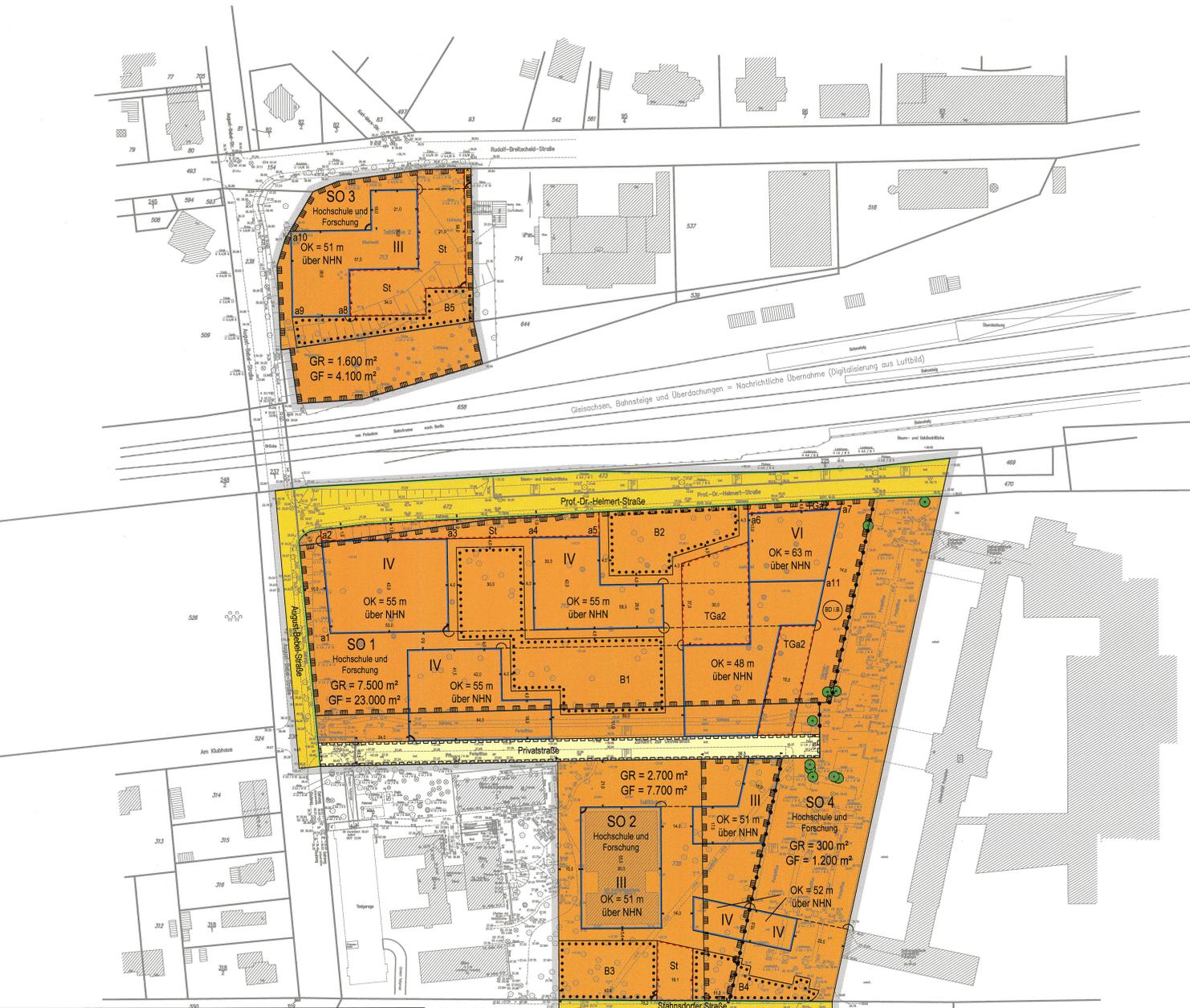


Teil A - Planzeichnung



Maßstab 1:1.000 (im Original)
Quelle: © GeoBasis-DE/LGB < 2022
Hersteller der Planunterlagen: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Christoph König
Stand Liegenschaftskataster: 05.10.2022
Stand Inhalte, die nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters sind: 28.11.2019
Lage-/Höhensystem: ETRS89 / DHHN2016
Gemarkung: Babelsberg
Flur: 4

Teil B - Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung
SO Sonstiges Sondergebiet "Hochschule und Forschung"
2. Maß der baulichen Nutzung
z.B. GR=800 m² Grundfläche baulicher Anlagen als Höchstmaß
z.B. GF=800 m² Geschossfläche baulicher Anlagen als Höchstmaß
z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK=10m Oberkante baulicher Anlagen über Normalhöhenull als Höchstmaß
3. Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
4. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
private Verkehrsfläche (Privatstraße)
5. Grünordnerische Festsetzungen
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
Erhaltung von Einzelbäumen
6. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Flächen für Stellplätze / Tiefgaragen mit Angabe der Ebenen
Maßangaben in Meter
Winkelmaß (180 Grad / 90 Grad)
Punktbezeichnung
Flächenbezeichnung
7. Nachrichtliche Übernahme
Wald nach LWaldG
Bodendenkmal in Bearbeitung

- Nachrichtliche Übernahmen
1. Bei der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche „Wald nach LWaldG“ handelt es sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG).
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.

- 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.
2. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 (2) Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden.

Teil C - 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 hochschulnahen Nutzungen.
Allgemein zulässig sind:
• Hochschuleeinrichtungen 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.
Ausnahme: Zugelassen werden können:
• Wohnungen für Gäste des Hochschulbetriebs sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
• nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Hochschulbezug.

- 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 Tiefgaragen und 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.
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.

- 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.
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.
9. In den Sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

- 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.
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 walddartigen Campus entsteht.
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.
15. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern.
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.
17. In den Sonstigen Sondergebieten sind mindestens 40 % der Dachflächen extensiv zu begrünen.
18. Dächer unterirdischer baulicher Anlagen sind zu bepflanzen.
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 (ABI./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.

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umweltwirkungen 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, 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 (Rw,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2016-01 zu ermitteln ist:

Rw,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 schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.
Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) 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.

- 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, klimmende oder schlingende Pflanzen zulässig.

Landeshauptstadt Potsdam
Pflanzlisten als Empfehlung zur Umsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 17 und 20
Sasgut für extensive Dachbegrünung
Blütenstauden
Felsensteinkraut - Aurinia saxatilis
Gewöhnliche Grasnelke - Armeria maritima
Feld-Beifuß - Artemisia campestris
Hornkraut - Cerastium spec.
Sand-Nelke - Dianthus arerarius
Kartäuser-Nelke - Dianthus carthusianorum
Heide-Nelke - Dianthus deltoideus
Gewöhnlicher Natterkopf - Echium vulgare
Gewöhnlicher Reiherschnabel - Erodium cicutarium
Frühlings-Hungerblümchen - Draba verna
Sand-Strohblume - Helichrysum arerarius
Berg-Iasone - Jasione montana
Sprossendes Nelkenköpfchen - Petrorhagia proflera
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-Schwinge - Festuca ovina
Rot-Schwinge - Festuca rubra
Raublärtiger Schwingel - Festuca brevipila
Platthalm-Rispengras - Poa compressa
Kletterpflanzen
Schotstümmel
Gewöhnlicher Efeu - Hedera helix
Gerüst-Kletterpflanzen
Gewöhnliche Waldrebe - Clematis vitalba
Gewöhnlicher Hopfen - Humulus lupulus
Deutsches Geißblatt - Loncera periclymenum
Gewöhnliche Jungferrebe - Parthenocissus inserta

Teil D - Verfahrensvermerke

1. KATASTERVERMERK
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 05.10.2022 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
2. AUSFERTIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 02.06.2023 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.
Potsdam, den 19.07.23
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 15.08.2023 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 15, H. 1, Nr. 15033 öffentlich bekannt gemacht worden.
Potsdam, den 22.07.23
Oberbürgermeister

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 schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.
Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) 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.

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 schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.
Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) 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.



Stand: Januar 2023
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Stadtraum Süd-Ost