Teil B: Textliche Festsetzungen

zum Vorhaben: "Institutsgebäude und zentrale Einrichtungen für Lithosphärenforschung"

Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 "GeoForschungsZentrum Potsdam", festgesetzt durch Satzung vom 28. April 2011 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam 5/2011 vom 28.04.2011), wird wie folgt geändert:

Innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Änderungs- und Erweiterungsbereichs werden die zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des rechtskräftigen VEP Nr. 2 "GeoForschungsZentrum Potsdam" durch die 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 "GeoForschungsZentrum Potsdam" vollständig ersetzt.

Alle textlichen Festsetzungen, die nicht verändert wurden, gelten unverändert fort.

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen werden mittels Streichungen sowie die Darstellung in **Fettdruck** gekennzeichnet.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung:
   Sondergebiet (SO) Wissenschaft und Forschung nach § 11 der BauNVO. Zulässig sind Gebäude und Räume für Ausbildungs- und Forschungszwecke einschließlich Labors, Werkstätten, Verwaltungseinrichtungen, Restaurationseinrichtungen und Gästeappartements, soweit sie den Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen des "Wissenschaftspark „Albert Einstein"" dienen. Nicht zulässig sind genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1 **In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ~~im räumlichen Geltungsbereich~~** wird als Maß der baulichen Nutzung eine maximal zulässige Grundfläche von 12.200 m² festgesetzt.

2.2 **In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ~~im räumlichen Geltungsbereich~~** wird als Maß der baulichen Nutzung eine maximal zulässige Geschossfläche von 33.400 m² festgesetzt.

2.3 Die zulässigen Gebäudehöhen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) im Plan erfaßt (NHN-Höhen). Geringfügige Abweichungen sowie Überschreitungen um 1,5 m für technische Aufbauten sind zulässig.
Im Sondergebiet SO 4 sowie innerhalb der Fläche a-b-c-d-e-f-a ist dabei ein Mindestabstand von 1,5 m zur Traufkante einzuhalten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, **Bauweise**:

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Für das Sondergebiet SO 3.1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von bis zu 60 m.

4. Verkehrsflächen:
   Die privaten Verkehrsflächen, Feuerwehrzufahrten, Gebäudehöfe und Außenstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Decken zu erstellen, z.B. mit Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Fuge, Rasengittersteinen **oder gleichwertigen Belägen**.

5. Grünflächen- und Pflanzfestsetzungen:

5.1 55% der Grundstücksfläche von 37.550 qm sind unversiegelt mit Vegetation zu gestalten. Die als Grünfläche anzulegenden Grundstücksfreiflächen sind überwiegend naturnah anzulegen und zu unterhalten. Es sind dabei neu anzulegen:
ca. 7.100 qm Strauch- / ca. 6.000 qm Kraut- / ca. 2.000 qm Trockenrasenflächen
Die Dachbegrünung hat auf ca. 975 qm Fläche zu erfolgen.
Die Grünflächen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind fachgerecht zu pflegen.

5.2 Zusätzlich zu den in der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 festgesetzten zu begrünenden Dachflächen sind mindestens 30 % der Dachflächen innerhalb des Sondergebiets SO 3.1 und mindestens 60 % der Dachflächen innerhalb des Sondergebiets SO 4 mindestens extensiv zu begrünen.

5.3 Entlang der Linie zwischen den Punkten h1-h2-h3-h4-h5-h6 ist innerhalb der Grünfläche eine freiwachsende Hecke von mindestens 1,5 m Tiefe zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Dabei ist je 1,5 m² mindestens ein gebietstypischer, standortgerechter Strauch der Qualität 80/100 cm zu pflanzen. Zu verwenden sind vorzugsweise Pflanzenarten gemäß der folgenden Pflanzliste:

Carpinus betulus	-	**Hainbuche**
Corylus avellana	-	**Haselnuss**
Crataegus monogyna	-	**Eingriffeliger Weißdorn**
Rhamnus cathartica	-	**Kreuzdorn**
Ribes alpinum	-	**Alpen-Johannisbeere**
Rosa canina	-	**Hundsrose**

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft:

6.1 Die vorhandenen Bäume und die Krautflora sind schonend zu behandeln und an Fehlstellen mit einheimischen Gehölzen standortgerecht zu ergänzen. Es sind Bäume zu pflanzen:
Quercus petraea, 60 Stck. Hochstamm 4x v., a.e.w.S., StU 25-30
Quercus robur, 20 Stck. Hochstamm 4x v., a.e.w.S., StU 25-30
Quercus petraea, 40 Stck. Stammbusch mDb, StU 25-30
Quercus robur, 17 Stck. Stammbusch mDb, StU 25-30

6.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der waldartige Charakter des Bestandes aus Bäumen, Sträuchern und bodendeckender Vegetation zu erhalten.
Die Anlage von Feuerwehrflächen ist ausnahmsweise zulässig.

7. Flächen für Stellplätze **und Tiefgaragen**:

7.1 Folgende Stellplätze sind **für die Sondergebiete SO1 und SO 2** mindestens zu erstellen:
137 Stellplätze in Tiefgaragen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen sind,
28 Stellplätze, als Besucherparkplätze, sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu erstellen.
Zusätzlich sind innerhalb der Fläche St 1 insgesamt maximal 20 Pkw-Stellplätze als Teil der privaten Grünfläche zulässig. Vorhandene Bäume sind zu erhalten.
Die Verwendung von Rasengittersteinen oder anderen Steinen ist zulässig, sofern die Versiegelung der einzelnen Stellplätze weniger als 50 % beträgt.

7.2 Im Sondergebiet SO 4 sind Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen ausschließlich zwischen den Punkten e1-e2 und zwischen den Punkten e3-e4 zulässig.

8. Sonstige Festsetzungen:

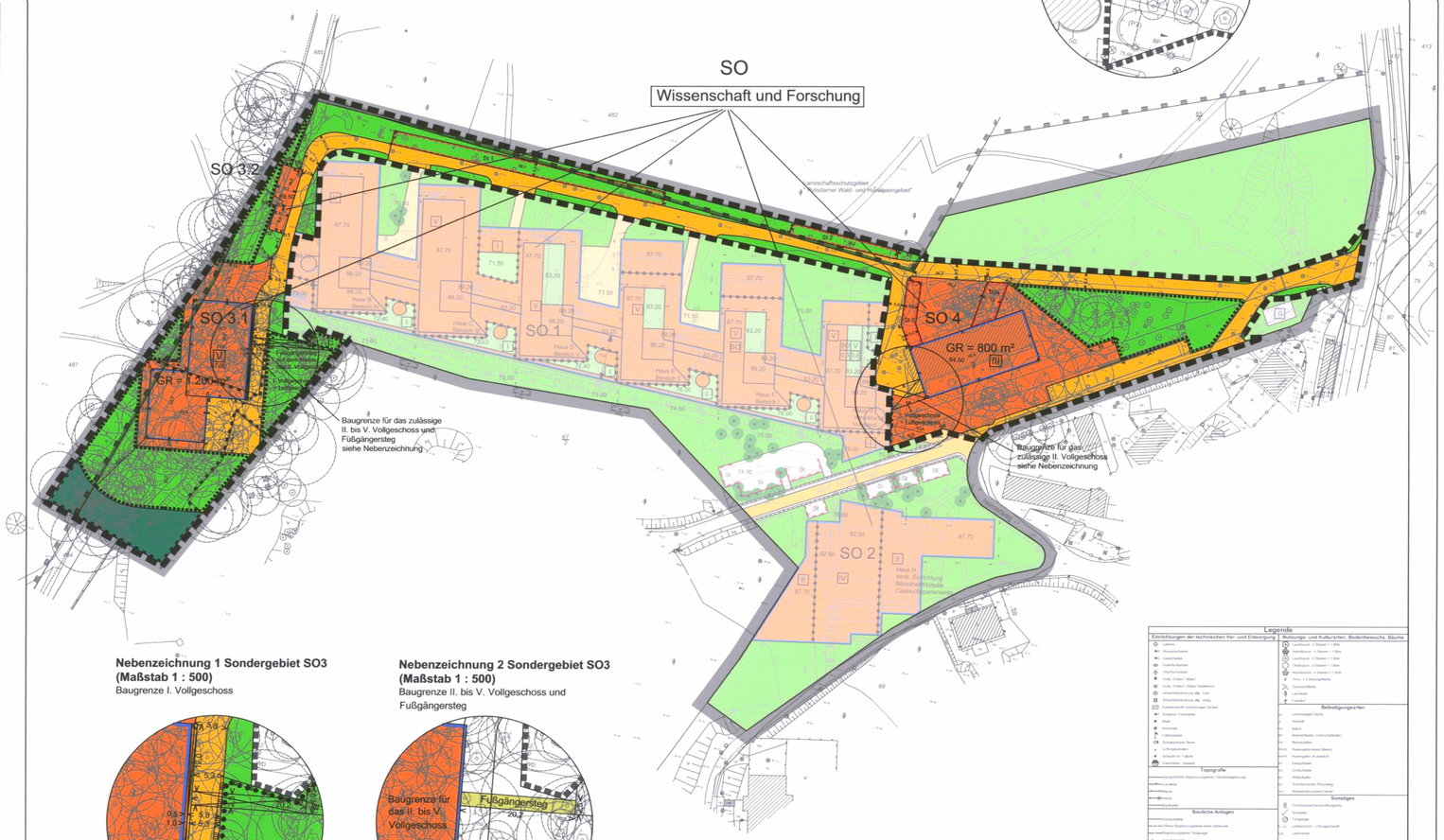
8.1 Die Fläche der Adolf-Schmidt-Straße ist mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer des Wissenschaftsparks Albert-Einstein und des Deutschen Wetterdienstes zu belasten.

8.2 Innerhalb der Sondergebietsfläche SO 3.2 sind 5 Laborcontainer und ein Gasflaschenlager mit einer Höhe von maximal 3 m und einer Gesamtgrundfläche von maximal 30 qm, Flüssiggasbehälter mit einer Höhe von maximal 10 m und einer Gesamtgrundfläche von maximal 30 qm sowie ein Müllplatz zulässig.

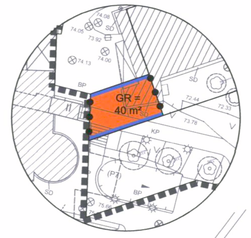
8.3 Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zur 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „GeoForschungsZentrum Potsdam" verpflichtet.

9. Zusatzbemerkung:
   ~~Soweit in den textlichen Festsetzungen sowie in der Legende der Planzeichen keine speziellen Regelungen getroffen wurden, gelten die Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 entsprechend.~~
   Den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 liegen die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 zugrunde; mit Ausnahme der 1. Änderung und Ergänzung, hier gelten die Baunutzungs- verordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

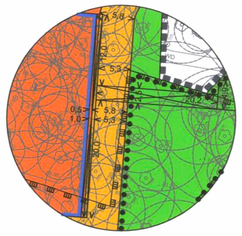
Teil A: Planzeichnung



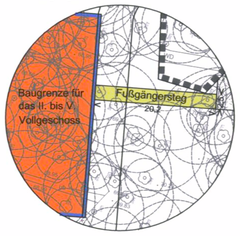
Nebenzeichnung Sondergebiet SO4
(Maßstab 1 : 500)
Baugrenze II. Vollgeschoss (Fußgängerbrücke)



Nebenzeichnung 1 Sondergebiet SO3
(Maßstab 1 : 500)
Baugrenze I. Vollgeschoss



Nebenzeichnung 2 Sondergebiet SO3
(Maßstab 1 : 500)
Baugrenze II. bis V. Vollgeschoss und Fußgängersteg



Legende

Einrichtungen der technischen Ver- und Entsorgung	Nutzungs- und Kulturarten, Bodenbewuchs, Bäume
Leitung	Laubbaum, U-Stamm > 1.00m
Wasserschieber	Nadelbaum, U-Stamm > 1.00m
Gasschieber	Laubbaum, U-Stamm < 1.00m
Unterflurhydrant	Obstbaum, U-Stamm < 1.00m
Oberflurhydrant	Nadelbaum, U-Stamm < 1.00m
Gully, Einlauf, Ablauf	Obst- 1/2Stamm/Spalier
Gully, Einlauf, Ablauf Versickerung	Gebüschfläche
Schachtabdeckung allg. unbekannt	Laubwald
Schachtabdeckung allg. bekannt	Friedhof
Kabelverteilerschrank/Verteilerkasten Deutsche Telekom	**Befestigungsarten**
Schacht/ Fernsehkabel	unbefestigte Fläche
Mast	Asphalt
Holzmast	Beton
Fahrtmastmast	Betonplatten (Verbundsteine/Platten)
Schaltschrank/ Steuer	Betonpflaster
Luftkompressor	Pflastergroßformatige (Beton)
Schacht Gr.1 allg.bk	Pflastergroßformatig (Kunststoff)
Gasometer, Gasuhr	Kalksteinpflaster
Topografie	Grobpflaster
topographische Begrenzung/geplante Flächenbegrenzung	Wildpflaster
Böschung/Leitdamm	Schotterrasen (Wirkungsbeg)
Mauer	Wassergebundene Decke
Bodenpunkt	**Sonstiges**
Bauliche Anlagen	Grundwasserwasserstandsmessgerät
Gebäudekeller	Schranke
Pfeiler Begrenzungslinie/ siehe Gebäuden	Tiefgarage
Begrenzungslinie/ Tiefgarage	Leitlinie/Hecke / Luftgeschoß
Gewächshaus	Leitmarkierungen
Grenzdarstellung	
Kataloggrenze	
Flurstücksgrenze	

Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Kataster und Vermessung

Hegelallee 6-10, Haus 1, 14467 Potsdam
Tel.: +49331/289 2501 Fax: +49331/289 2575
e-mail: Kataseramt.Vermessung@rathaus.Potsdam.de

NACHDRUCK

B-Plan 2.1 "Telegrafenberg"

Planunterlage

Gemarkung: Potsdam
Flur: 14
Flurstück: diverse
Kilometerquadrat: 33685885

Lagesystem: ETRS 89	Blatt: 1/1	Bearbeiter: Kleeberg	
Höhensystem: DHHN 92	Auftragsnummer: 025-3K/13		Datum und Unterschrift
Maßstab: 1 : 1000	Messung von: 2009/13; Abs. Ord. 2014	22.02.2016	
		22.02.2016	

Maßstab 1 : 1.000
10 20 30
N

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 artenschutzrechtlichen Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

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.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb einer Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Ehemalige Königliche Observatorien für Astrophysik, Meteorologie und Geodäsie).

2. ~~Die westliche und nördliche Geltungsbereichsgrenze des~~ **vorhabenbezogenen** ~~Bebauungsplanes bildet zugleich die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet " Potsdamer Wald- und Havelseegebiet".~~ **Der nördliche und westliche Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets " Potsdamer Wald- und Havelseegebiet".**

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

Verfahrensvermerke

1.KATASTERVERMERK
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 08.12.2015 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.

(Ort), den 13.03.2017

ÖffBestV. LANDESHAUPTSTADT POTSDAM FACHBEREICH KATASTER UND VERMESSUNG

Hersteller der Planunterlage

2. AUSFERTIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 01.03.2017 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgrund des § 12 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den 16.3.17

Oberbürgermeister

3. BEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.03.2017 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 04/2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsmachung 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Potsdam, den 16.3.17

Oberbürgermeister

POTSDAM

Landeshauptstadt Potsdam

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 "GeoForschungsZentrum Potsdam", 1. Änderung und Ergänzung

Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 GR = 1.200 m² — Grundfläche baulicher Anlagen (§19 BauNVO)

0,5 GF = 1.600 m² — Geschossfläche baulicher Anlagen (§20 BauNVO)

+ 86,3 — max. Höhe baulicher Anlagen in m über NHN

+ II V — Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (§20 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

private Verkehrsflächen

5. Grünflächen **/ Wald**

private Grünflächen

Flächen für Wald

6. Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung d. Flächen f. Nebenanl., Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftseinrichtungen
Zweckbestimmung: Stellplätze ... ST Tiefgarage ... TGA

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Änderungs- und Erweiterungsbereiche

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Fußgängererschließung - Fußgängersteg / aufgeweitete Wegefläche -

8. Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude und Baracken, Bestand / Abbruch

75.5 — Höhenlinien /Höhenkoten Gelände Bestand

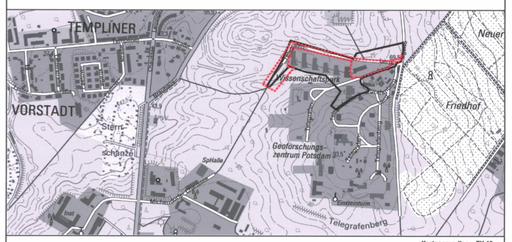
TGa — Überdachte Einstellflächen **(Tiefgarage)**

9. Nachrichtlichen Übernahme

D — Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Grenze des Landschaftsschutzgebiets (LSG-Grenze)

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



Kartengrundlage: TK 10
© GeoBasis-De/LGB (2010)

Übersichtsplan (M 1: 10.000)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2
1. Änderung und Ergänzung

Stand: 24. November 2016

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung