

1. Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

zum Bebauungsplan Nr. 123 "Wissenschaftspark südlicher Telegrafenberg"

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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

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.
(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
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.
(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
4. Im Sondergebiet SO 3 kann bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen lediglich um bis zu 40 vom Hundert überschritten werden.
(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
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.
(§ 16 Abs. 6 BauNVO)
6. Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen gelten nicht für Schornsteine.
(§ 16 Abs. 6 BauNVO)
7. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a-b-c sowie d-e ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
8. In den Sondergebieten sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür gekennzeichneten Flächen - Flächen St - zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
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 (mit Ausnahme von Drainasphalt) oder Betonierung sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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) bilden zugleich die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer- Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22. Mai 1998, GVBl. II/98 S.426).

Der Geltungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Leipziger Straße (Beschluss vom 29.01.2975).

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

Hinweise

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).

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 BbgDSchG. 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 werde 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.

2. Pflanzliste⁵⁶

Hinweise

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

BÄUME

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

Folgender Gehölzaufwuchs kann zugelassen werden:

<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Pinus sylvestris</i>	-	Waldkiefer
<i>Betula pendula</i>	-	Hänge-Birke

STRÄUCHER

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