

H Anlagen

Anlage 1 Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im sonstigen Sondergebiet Museum sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Gebäude und Anlagen zur musealen Nutzung,
 - Gebäude und Anlagen für Ausstellungen und Veranstaltungen,
 - Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen,
 - Anlagen für künstlerische und kulturelle Zwecke, Galerien,
 - Ateliers und Werkstätten für Künstler und Kunsthandwerker,
 - Schank- und Speisebewirtschaftung,
 - Büronutzung für den Betrieb und die Verwaltung des Museums.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante (OK) durch Aufbauten für Aufzugs- und Lüftungsanlagen und anderen technischen Anlagen, die der Nutzung dienen, sowie für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien um maximal 2 m ist ausnahmsweise zulässig.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im sonstigen Sondergebiet Museum 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.

3. Verkehr

- 3.1 Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 3.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten s1 und s2 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 3.3 Stellplätze und Garagen sowie Ein- und Ausfahrten sind im allgemeinen Wohngebiet WA sowie im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Museum nur innerhalb der Flächen TGa bzw. St zulässig.

4. Grünfestsetzungen

- 4.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte eine Versickerung im Einzelfall nicht möglich sein, ist ausnahmsweise eine durch Rückhaltung des Oberflächenwassers gedrosselte, verzögerte Einleitung zulässig.
- 4.2 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
1. Entsiegelung aller Befestigungen mit Ausnahme von Stützmauern und deren Verankerung,

2. Pflanzung und Erhalt von mindestens einem Baum je angefangene 150 m² mit einem Stammumfang von jeweils 18/20 cm.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze sind die vorhandenen Gehölze einzurechnen.

- 4.3 Die mit Tiefgaragen lediglich unterbauten Flächen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind als Freiflächen zu gestalten und mit einer mindestens 60 cm tiefen Erdabdeckung zu versehen und zu bepflanzen.
- 4.4 Mindestens 60 % der Dachflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind mit einer Erdschicht von mindestens 20 cm zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

5. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

- 5.1 In der überbaubaren Grundstücksfläche des sonstigen Sondergebietes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster folgende bewertete Luftschalldämmmaß (R'_w res nach DIN 4109-1:2018-01) für Büroräume und ähnliches aufweisen:

- Kellergeschoss: 30 dB (A)
- Erdgeschoss westliche Gebäudehälfte: 32 dB (A)
- Erdgeschoss östliche Gebäudehälfte: 38 dB (A)
- Obergeschoss westliche Gebäudehälfte: 38 dB (A)
- Obergeschoss östliche Gebäudehälfte: 40 dB (A)

Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

- 5.2 Zum Schutz vor Lärm müssen in der überbaubaren Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebietes WA 4 die Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen folgende bewertete Fenster-Schalldämm-Maße (R'_{w,Fe} nach DIN 4109-1:2018-01) mindestens aufweisen:

1. Baukörper Ost:

- Nordfassade: 33 dB (A)
- Ostfassade: 38 dB (A)
- Südfassade: 38 dB (A)
- Westfassade: 33 dB (A)

Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

2. Baukörper West:

- Nordfassade: 33 dB (A)
- Ostfassade: 33 dB (A)
- Südfassade: 38 dB (A)
- Westfassade: 33 dB (A)

Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn in nachrangigen Genehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird als hier festgesetzt.

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Die Fläche G im sonstigen Sondergebiet ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 7.1 In den Baugebieten sind als Dacheindeckung glänzende, engobierte und glasierte Oberflächen sowie die Verwendung von Halmen / Reet nicht zulässig. Die Oberflächen von Anlagen zur Nutzung der Solarthermie und der Photovoltaik sind matt, nicht glänzend und nicht reflektierend auszubilden.
- 7.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 4 sind bauliche Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen unzulässig.
- 7.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist ein Zurücktreten des 4. Vollgeschosses bei dem westlichen Gebäude und des 3. Vollgeschosses bei dem östlichen Gebäude von 3,50 m ab nördlicher Außenkante des jeweils darunter liegenden Geschosses in Richtung Süden festgesetzt.

Anlage 2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Baudenkmalschutz: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36-2, 1. Änderung liegt innerhalb der engeren Pufferzone des UNESCO-Welterbes.
2. Bodendenkmalschutz - Bodendenkmalverdachtsfläche: Werden noch unbekannte Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr. 9, S. 215ff). Funde von denen anzunehmen ist, dass es sich um Bodendenkmale handelt, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam oder dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs.1 und 2 BbgDSchG). Die Fundstätte ist bis zur Begutachtung durch einen Archäologen der Unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu halten. Die Denkmalschutzbehörde kann die Frist angemessen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung der Bodendenkmale dies erfordert. Sie informiert zeitnahe den Veranlasser über den mit der Bergung und Dokumentation verbundenen Aufwand (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG).
3. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße (Beschluss vom 11. Februar 2014).
4. Bei der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche w1 - w5 handelt es sich um Wald i. S. des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde zeitweilig oder dauernd in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Leipziger Straße ist für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart auch eine wasserschutzrechtliche Befreiung nötig. Die Waldumwandlung erfolgt im Rahmen nachrangiger Genehmigungsplanungen.

5. Artenschutz Gebäude "Minsk": Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob sich in der Bunkeranlage besonders geschützte Tierarten aufhalten (Vermeidungsmaßnahme, Bauzeitenregelung). 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).
6. Baumbestand südlich des Gebäudes "Minsk" - Wohnbebauung zwei Gebäude: Die erforderlichen Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme, Bauzeitenregelung). Vor den Baumfällungen sind nutzbare Strukturen für Fledermäuse, vor allem Höhlungen, auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Bei einem aktuellen Quartiergeschehen ist der Ausflug der Fledermäuse abzuwarten (Vermeidungsmaßnahme). Fledermausquartiere stellen ganzjährig geschützte Lebensstätten gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz dar. Vor der Beseitigung ist eine Ausnahmegenehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen und es sind geeignete Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.
7. 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.

Ergänzender Hinweis

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23. November 1998 (GVBl. II Nr. 30 S. 633), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 7. Juli 2009 (GBVI. I Nr. 12 S. 266) ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Finder sind verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Unbeschadet der vorstehenden Einschätzung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage §§ 31 ff Brandenburgisches Abfallgesetz). Bei vorgesehenen Abbruchmaßnahmen ist der Verbleib des Materials nachzuweisen.

8. Für den Geltungsbereich gilt die Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam – Teilbereich Teltower Vorstadt / Waldstadt.