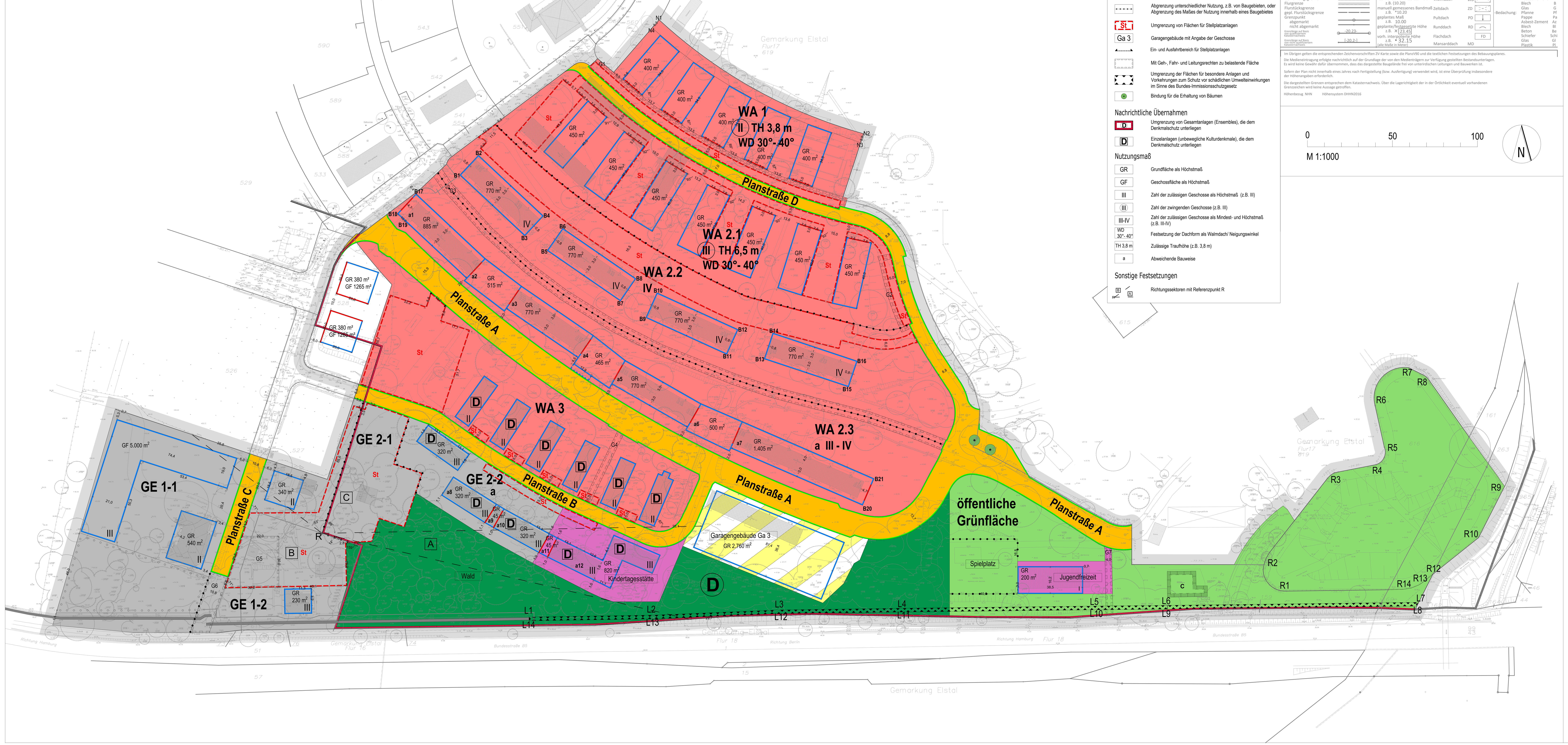
Bebauungsplan Nr. E 36B "Olympisches Dorf"

ENTWURF
nicht rechtsverbindlich



Legende

- Allgemeines Wohngebiet
- Gewerbegebiet
- öffentliche Grünfläche
- Wald
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Einbeziehungsfläche gemäß textlicher Festsetzung 42 (siehe Hinweis Nr. 9)
- Baugrenze
- Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen
- Baulinie
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplatzanlagen
- Ga 3 — Garagengebäude mit Angabe der Geschosse
- Ein- und Ausfahrtbereich für Stellplatzanlagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Nachrichtliche Übernahmen

- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Nutzungsmaß

GR	Grundfläche als Höchstmaß
GF	Geschossfläche als Höchstmaß
III	Zahl der zulässigen Geschosse als Höchstmaß (z.B. III)
(III)	Zahl der zwingenden Geschosse (z.B. III)
III-IV	Zahl der zulässigen Geschosse als Mindest- und Höchstmaß (z.B. III-IV)
WD 30°- 40°	Festsetzung der Dachform als Walmdach/ Neigungswinkel
TH 3,8 m	Zulässige Traufhöhe (z.B. 3,8 m)
a	Abweichende Bauweise

Sonstige Festsetzungen

- Richtungssektoren mit Referenzpunkt R

ZEICHENERKLÄRUNG

ALLGEMEIN

Eisenbahngleis, Leitplanke, Holmengeländer, Befestigungsartengrenze, Nutzungsartengrenze, Mauer m.Angabe d.Stärke freistehend (0.25), Stützmauer, Böschung, Hecke, Zaun

L=Laubbaum (geschützt) Krone=maßst.
N=Nadelbaum (geschützt) Krone=maßst.
Baum (ungeschützt) Krone=maßst.
Einzelgebüsch aufgemessen
U=Stammumfang , D=Stammdurchmesser

Medien (vorhanden): Schmutzwasser-Kanal, Regenwasser-Kanal, Trinkwasser, Trinkwasser Lage unsicher, Ventilanbohrschelle mit Straßenkappe, Fernwärme

Höhe in Meter über Höhenbezug • 32.13
Poller
Masten: Holzmast (Fernmelde), Stahlbetonmast (m.Leitungsr.Energiev.), Stahlrohrmast (m.Lampe), Stahlgittermast (m.Fahrdraht), Funkmast
Feuermelder, Fernsprechstelle, Hausanschlußkasten (Energiev.), Schaltschrank, Straßensenkkasten, Kilometerstein, Hinweistafel, Warntafel, Verkehrsampel, Warnlichtanlage für Bahnübergänge, Warnkreuz für Bahnübergänge, Schieber W=Wasser G=Gas, Wasserzapfstelle, Wasserpumpe, Merkstein,-säule,-tafel, Grundwasserbeobachtungsrohr, Hydrant unterirdisch / oberirdisch, Schacht
G = Gasversorgung, F = Fernmeldeanlage
E = Elektrizitätsversorgung, H = Heizungsanlage
W = Trink-und Nutzwasserv., A = Abwasseranlage

Großpflaster/Kleinpflaster	GP/KP
Mosaikpflaster	MO
Lesepflaster	LP
Ziegelpflaster	ZP
Betonsteinpflaster	BP
Altstadtpflaster	AP
Straßenbeton	SB
Plattenbeton	PB
Bituminöser Belag	BB
Plattenkunststein	PK
Rasengitter	RG
Wasserfläche	
Laubwald	
Nadelwald	
Mischwald	
Obstbäume	
Gebüschfläche	
Gartenland	
Grünland	

BAURECHT

Bauliche Anlage vorhanden
Bauliche Anlage beseitigen
Bauliche Anlage unterirdisch vorhanden

Höhe bauliche Anlagen:	
Schnittlinie (Wand mit Dachhaut)	SL
Wandhöhe	WH
Traufhöhe, Firsthöhe	TH, FH
Oberkante fertig Fußboden Erdgeschoß	OKFFEG
Oberkante Decke	OKD
Oberkante	OK

GRENZDARSTELLUNG

Kreisgrenze (Stadtgrenze), Gemeindegrenze, Gemarkungsgrenze, Flurgrenze, Flurstücksgrenze, gepl. Flurstücksgrenze, Grenzpunkt abgemarkt, nicht abgemarkt
Grenzlänge auf Basis von qualifiziertem Katasternachweis -20.23-
Grenzlänge auf Basis von nicht qualifiziertem Katasternachweis [-20.2-]

MAßE UND ZAHLEN

graphisch ermitteltes Maß z.B. [10.20]
rechnerisch ermitteltes Maß z.B. (10.20)
manuell gemessenes Bandmaß z.B. *10.20
geplantes Maß z.B. 10.00
geplante/festgesetzte Höhe z.B. × 23.45
vorh. interpolierte Höhe z.B. • 32.15
(alle Maße in Meter)

DACHFORMEN

Satteldach	SD
Walmdach	WD
Zeltdach	ZD
Pultdach	PD
Runddach	RD
Flachdach	FD
Mansarddach	MD

BAUARTEN

-Außenwände:	Massiv	M
	Holz	H
	Asbest-Zement	A
	Blech	B
	Glas	G
-Bedachung:	Pfanne	Pf
	Pappe	Pa
	Asbest-Zement	Az
	Blech	Bl
	Beton	Be
	Schiefer	Schi
	Glas	Gl
	Plastik	Pl

Im Übrigen gelten die entsprechenden Zeichenvorschriften ZV-Karte sowie die PlanzV90 und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Medieneintragung erfolgte nachrichtlich auf der Grundlage der von den Medienträgern zur Verfügung gestellten Bestandsunterlagen. Es wird keine Gewähr dafür übernommen, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung (bzw. Ausfertigung) verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich.

Die dargestellten Grenzen entsprechen dem Katasternachweis. Über die Lagerichtigkeit der in der Örtlichkeit eventuell vorhandenen Grenzzeichen wird keine Aussage getroffen.

Höhenbezug NHN Höhensystem DHHN2016

0 50 100
M 1:1000

N

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.
2. In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
3. In den Gewerbegebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.
4. In den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Nutzungen nicht zulässig. Vergnügungsstätten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es sich nicht um Wettbüros, Spielhallen und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) handelt.
5. In den Gewerbegebieten sind die zulässigen Anlagen für Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie selbstständige Lagerplätze unzulässig.
6. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 ist eine ausnahmsweise Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Terrassen um höchstens 10 m² je Wohneinheit, insgesamt aber um höchstens 50 m² je Baufenster, zulässig. Dies gilt nicht auf der Fläche zwischen den Punkten N1-N4, hier sind Terrassen unzulässig.
7. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.1 ist eine ausnahmsweise Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Terrassen um höchstens 9 m² je Wohneinheit, insgesamt aber um höchstens 72 m² je Baufenster, zulässig.
8. Ein Vortreten von Vordächern bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen ist zulässig, sofern die Grundfläche von 30 m² nicht überschritten wird.
9. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 entspricht die Größe der Grundfläche der zulässigen Größe der baulichen Anlagen.
10. In folgendem Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens:

Allgemeines Wohngebiet	
WA 1	0,55
WA 2.1	0,65
WA 2.2	0,6
WA 2.3	0,6
WA 3	0,55
Gewerbegebiet	
GE 1	0,5
GE 2	0,7
Gemeinbedarfsfläche	
Kindertagesstätte	0,5
Jugendfreizeit	0,3

überschritten werden.

11. Für die mit a1 bis a7 und a8 bis a12 beschrifteten überbaubaren Grundstücksflächen wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es ist jeweils ein durchgehender Baukörper zu errichten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen a2, a4 und a6 sind Durchgänge in einer Breite von mindestens 5 m und maximal 7 m zu errichten. Die Errichtung von Bauteilen mit statischer Funktion ist im Durchgangsbereich zulässig. Sonstige Anlagen im Durchgangsbereich können ausnahmsweise zugelassen werden.
12. Ein Hervortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen zwischen den Punkten B1 und B2, B3 und B4, B5 und B6, B7 und B8, B9 und B10, B11 und B12, B13 und B14, B15 und B16 um 0,7 m ist für das Anbringen von Rankhilfen für Fassadenbegrünungen zulässig.
13. Die Baulinie und die Baugrenzen zwischen den Punkten B17, B18 und B19 dürfen für die Errichtung einer maximal 45 m² großen Terrasse überschritten werden.
14. Die Baulinie zwischen den Punkten B20 und B21 darf für die Errichtung einer Treppe und Terrasse um bis zu 3,50 m überschritten werden, sofern die Grundfläche der überbaubaren Grundstücksfläche a7 nicht überschritten wird.
15. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2.1 ist die Überschreitung der Baugrenzen für die Errichtung von Terrassen um bis zu 1,0 m ausnahmsweise zulässig.
16. Eine Überschreitung der Baulinien in den Baufeldern a2, a4 und a6 um bis zu 0,5 m ist zum Anbringen einer Wärmedämmung zulässig.
17. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
18. Stellplätze sowie deren Ein- und Ausfahrten sind in den allgemeinen Wohngebieten sowie in den Gewerbegebieten GE 1-2, GE 2-1 und 2-2 nur innerhalb der Flächen St zulässig. Im Bereich für Ein- und Ausfahrten, sind Zufahrten in einer Breite von maximal 6 m zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit eingeschränkter Mobilität, Krankenwagen und Taxi-Fahrzeuge und deren Zufahrten im Gewerbegebiet GE 1-1.
19. Die Flächen G1 und G2 sind mit Geh- und Radfahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 2,5 m zu belasten. Die Fläche G3 ist mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 4,5 m und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger in einer Breite von 5,5 m zu belasten. Die Fläche G4 ist mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 2 m zu belasten. Innerhalb der Fläche G5 ist eine Wendeanlage in einer Breite von 6 m zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. Die Fläche G6 ist mit Geh- und Radfahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 4 m zu belasten. Die Fläche G7 ist mit Geh- und Radfahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 4 m zu belasten.
20. Zwischen den Punkten R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14 ist ein Regenrückhaltebecken zu errichten und gestalterisch in die Grünfläche einzubinden.
21. Stellplatzflächen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein gebietstypischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Ausnahmsweise können die Baumpflanzungen auch außerhalb der Stellplatzflächen vorgenommen werden, sofern dies an einer an die Stellplatzfläche angrenzenden Stelle oder innerhalb der Stellplatzanlage St erfolgt.
22. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 ist pro 1.400 m² angefangener Baugrundstücksfläche ein gebietstypischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Bäume auf Stellplatzflächen sind nicht einzurechnen.
23. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.1 ist pro 1.600 m² angefangener Baugrundstücksfläche ein gebietstypischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Bäume auf Stellplatzflächen sind nicht einzurechnen.
24. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 und WA 2.3 ist pro 1.300 m² angefangener Baugrundstücksfläche ein gebietstypischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Bäume auf Stellplatzflächen sind nicht einzurechnen.
25. In den Gewerbegebieten GE 1-1 und 1-2 ist pro 1.300 m² angefangener Baugrundstücksfläche ein gebietstypischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Bäume auf Stellplatzflächen und in der Anpflanzfläche sind nicht einzurechnen.
26. Im allgemeinen Wohngebieten WA 2.2, in den Baufeldern a1, a3, a5 und a7 des allgemeinen Wohngebietes WA 2.3 sowie in der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 70 % der Dachflächen des obersten zulässigen Vollgeschosses dauerhaft durch extensive Bepflanzung zu begrünen. In den Baufeldern a2 und a6 des allgemeinen Wohngebietes WA 2.3 sind mindestens 60 % der Dachflächen des obersten zulässigen Vollgeschosses dauerhaft durch extensive Bepflanzung zu begrünen. Im Baufeld a4 des allgemeinen Wohngebietes WA 2.3 sind mindestens 50 % der Dachflächen des obersten zulässigen Vollgeschosses dauerhaft durch extensive Bepflanzung zu begrünen.
27. Die Gebäudeaußenflächen zwischen den Punkten B1 und B2, B3 und B4, B5 und B6, B7 und B8, B9 und B10, B11 und B12, B13 und B14, B15 und B16 sind mindestens zu einem Anteil von 70 % durch eine für Fassadenbegrünung geeignete Bepflanzung zu begrünen.
28. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche C) ist das ehemalige Heizhausgewölbe als Winter- und Sommerquartier für Fledermäuse baulich zu sichern und durch das Stellen einer Einfriedung vor dem Betreten zu schützen.
29. Die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig.
30. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist so anzulegen, dass der Charakter einer Parkanlage entsteht. Bis zu 20 % der Fläche kann für Wege vorgesehen werden.
31. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 21 bis 25 und Nr. 30, ist die Verwendung von Arten der Gehölzliste „Bäume“ und „Sträucher“ verbindlich.

Gehölzliste „Bäume“
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Winterlinde (Tilia cordata)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (sorbus aucuparia)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Waldkiefer (Pinus sylvestris)
Birke (Betula pendula)

Gehölzliste „Sträucher“
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Haselnuss (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus
Faulbaum (Frangula alnus)
Holunder (Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Feldahorn (Acer campestre)
Hartriegel (Cornus mas)
Hundsrose (Rosa canina)
Heckenrose (Rosa corymbifera)
Gewöhnlicher Besenginster (Cytisus scoparius)
Gemeiner Wacholder (Juniperus communis)
Wacholder (Juniperus), flach in Sorten
Bergkiefer (Pinus mugo)
Schwarzkiefer (pinus nigra)
Waldkiefer (pinus sylvestris)
Berberitze (Berberis vulgaris)
Himbeere (Rubis idaeus)
Schlehe (Prunus spinosa)

32. Am Garagengebäude Ga3 sind bauliche Vorkehrungen anzubringen, die den direkten Lichtweg zu den allgemeinen Wohngebieten unterbrechen.
33. Im Plangebiet sind auf den Teilflächen GE 1-1, GE 1-2, GE 2-1 und GE 2-2 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12, "Geräuschkontingentierung" weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente Tag und Nacht in dB		
Fläche	L_{EK} Tag	L_{EK} Nacht
GE 1-1	57	42
GE 1-2	53	38
GE 2-1	56	41
GE 2-2	57	42

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A und C erhöhen sich die Emissionskontingente LEK,i um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB
Bezugspunkt im Koordinatensystem UTM (nördliche Hemisphere), Bezugssystem ETRS8:
Rechtswert: Streifen 33, 364.810; Hochwert: 5.822.274

Richtungssektor k	Anfang	Ende	$L_{EK,zus,}$ Tag	$L_{EK,zus,}$ Nacht
A	89°	103°	0	8
B	103°	307°	14	14

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN: 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k jeweils LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist.

34. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude in den Baugebieten WA 2.3 und WA 3 sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf "Kindertagesstätte" ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämmmaß (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
KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3.gemäß DIN 4109-2:2018-01. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

35. Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche zwischen den Punkten L1-L2-L3-L4-L5-L6-L7-L8-L9-L10-L11-L12-L13-L14-L1 ist eine Lärmschutzwand von mindestens 5,5 m Höhe über dem Höhenniveau der Gradiente der Bundesstraße B 5 mit Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB zu errichten.
36. Bei Wohnungen in dem östlichen Block a7 des Baugebiets WA 2.3 mit Fenstern in der zur Bundesstraße B 5 ausgerichteten Fassade, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzbedürftigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Beurteilungspegeln nachts Lr,N ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Die zugrunde zu legenden Beurteilungspegel Lr,N sind dem Schallgutachten vom 20.08.2020 zu entnehmen, welches der Planung zugrunde liegt. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.
37. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 und WA 2.3 ist das zulässige 4. Vollgeschoss nur zulässig, sofern es mindestens 2,5 m hinter die südliche Baugrenze zurücktritt.
38. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA sowie innerhalb der Gewerbegebiete GE, sind bauliche Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen unzulässig.
39. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2.1 und WA 3 sind Geräteschuppen und vergleichbare Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig, sofern sie eine Grundfläche von jeweils 6 m² und eine Gesamthöhe von 2,7 m nicht überschreiten. Sie sind mit Holz zu verschalen und mit Flachdächern auszubilden. Die Dächer sind mit extensiver Bepflanzung zu begrünen. Dies gilt nicht auf der Fläche zwischen den Punkten N1-N4, hier sind Nebenanlagen unzulässig.
40. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 und WA 2.3 und in den Gewerbegebieten GE, sind Nebenanlagen zur Beseitigung von Abfall ausnahmsweise zulässig, sofern sie eine Grundfläche von jeweils 50 m² und eine Gesamthöhe von 3,5 m nicht überschreiten. Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie eine Grundfläche von jeweils 100 m² und eine Gesamthöhe von 3,5 m nicht überschreiten. Sie sind mit Holz zu verschalen und mit Flachdächern auszubilden. Die Dächer sind mit extensiver Bepflanzung zu begrünen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen unterhalb der Geländeoberfläche.
41. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten auf dem Flurstück 553 alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
42. Auf dem Flurstück 528 treten die bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen zur zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO und zur zulässigen Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO enthalten, außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Grundlage der Bebauungsplanung ist die, im amtlichen Bezugssystem der Lage (ETRS 89) und der Höhe (DHHN2016) vorliegende Vermessungsgrundlage mit Stand vom 10.03.2021. Die eindeutige Übertragbarkeit der städtebaulichen Festsetzungen in die Örtlichkeit, anhand der digitalen Daten wurde geprüft und ist zweifelsfrei möglich.
2. In der Planzeichnung wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich Teile des Denkmals „Olympisches Dorf von 1936“ (ID 09150042) umfasst. Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) wird hingewiesen.
3. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzonen III des Wasserschutzgebietes Radelandberg. Bemessungsgrundlage für die Genehmigung der geplanten Vorhaben ist das zukünftige Wasserrecht. Maßnahmen und Bauvorhaben sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Bei der Umsetzung der textlichen Festsetzung 29 kann abweichend von den Bestimmungen der RiStWag 16 für die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten ein versickerungsfähiges Pflaster mit einer Zulassung des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt) verwendet werden.
4. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans findet sich Wald i.S. des Waldgesetztes des Landes Brandenburg (LWaldG). Die Teile der vorhandenen Mischwaldflächen die weiterhin erhalten bleiben, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB als Flächen für Wald festgesetzt und damit dauerhaft gesichert. Dabei handelt es sich um, im südlichen Geltungsbereich zwischen dem Gewerbegebiet und der öffentlichen Grünfläche gelegenen, Waldbereiche. Für die in andere Nutzungsarten umzuwandelnden Waldflächen wird Waldersatz entsprechend den gesetzlichen Anforderungen gemäß § 8 Abs. 3 WaldG geleistet.
5. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) 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. Regelungen der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).
6. Durch die langjährige militärische Nutzung sind Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Bei Auffälligkeiten sind diese der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland in Bezug auf Bodenkontamination bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen (§ 31 ff Brandenburgisches Abfallgesetz). Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.
7. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind möglicherweise kampfmittelbelastet. Daher 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 Maßnahme einzureichen.
8. Das Planungsgebiet befindet sich vollständig im Beeinflussungsbereich des Erdgasspeichers/ Untergrundspeichers Berlin der Berliner Erdgasspeicher GmbH im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Bedingt durch den Speicherbetrieb sind großflächig um den Speicherstandort an der Erdoberfläche Bodenbewegungen feststellbar. Aufgrund ihrer gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung führen diese im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Erdoberfläche. Die Berliner Erdgasspeicher GmbH, hat den Betrieb des Berliner Erdgasspeichers/ Untergrundspeichers im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und somit die Vermarktung von Speicherkapazitäten bereits zum 01.04.2017 eingestellt. Der Prozess der Stilllegung wird sich allerdings über viele Jahre erstrecken (Restgasabführung, Monitoring, Rückbau etc.).
9. Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften DIN 4109-1:2018-01 und DIN DIN 45691:2006-12, "Geräuschkontingentierung" sowie die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. E 36B der Gemeinde Wustermark vom 17.03.2021 werden bei der Gemeindeverwaltung Wustermark (Fachbereich II - Standortförderung und Infrastruktur, Hoppenrader Allee 1, 14641 Wustermark) während der Dienststunden zur Einsichtnahme bereitgehalten.
10. Mit Ausnahme der Festsetzungen gemäß textlicher Festsetzung 42 unterliegt das Flurstück 528 weiterhin den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 36A. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden nachrichtlich übernommen und nicht verändert.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr.5])

Verfahrensvermerke

1. **Katastervermerk**
Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wustermark, den ....
Datum Hersteller der Planunterlage

2. **Ausfertigung**
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ... . .20... 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. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Wustermark, den ....
Datum Bürgermeister

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 ... . .20... im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark Nr. .../... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung 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 Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wustermark, den ....
Datum Bürgermeister

Gemeinde Wustermark Ortsteil Elstal

Bebauungsplan Nr. E 36B "Olympisches Dorf"

Übersichtsplan
M 1:10.000
Kartengrundlage: LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

Stand: 23.03.2021