

Befreiungsantrag 1

Projekt **Neubau von ca. 180 Wohnungen
Kleines Olympisches Dorf, Baugebiet WA3
14641 Wustermark-Elstal**

Bauherr

Architekt

Gegenstand:

Der Bebauungsplan Nr. E 36A „Olympisches Dorf“ der Gemeinde Wustermark setzt für die vier allgemeinen Wohngebiete WA 3.1 bis 3.4 (Baugebiet B3) jeweils das Maß der baulichen Nutzung mit einer GFZ von 1,0, sowie einer GRZ von 0,3 und einer GRZ 2 von 0,6 fest. Die plant, die Baufelder WA 3.1 bis WA 3.4 zu bebauen. Dabei sollen die vorgenannten Werte der GFZ, der GRZ und der GRZ 2 in einigen der vier allgemeinen Wohngebiete überschritten werden. In der Gesamtschau der allgemeinen Wohngebiete WA 3.1 bis WA 3.4 wird das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung aber eingehalten. Es ist die Einrichtung einer Vereinigungsbaulast, von Flächenbaulasten oder von Unterlassungsbaulasten für die Grundstücke WA 3.1, 3.2, 3.3 und 3.4 geplant.

Befreiung:

Es wird eine **Befreiung** nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Überschreitung der GFZ, der GRZ und der GRZ 2 auf einzelnen Grundstücken beantragt, wobei das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für das Baugebiet B3 insgesamt nicht überschritten wird; dessen Einhaltung wird durch Vereinigungsbaulast, durch Flächenbaulasten oder von Unterlassungsbaulasten dauerhaft sichergestellt.

Die jeweiligen Überschreitungen (+), die durch entsprechende Unterschreitungen (-) auf den übrigen, dienenden Grundstücken kompensiert werden, betragen maximal:

	BGF (GFZ)	GR (GRZ)	GR* (GRZ*)	GR2 (GRZ2)
WA3.1	-400 m ² (0,9)	-250 m ² (0,24)	-1.500 m ² (0,24)	-350m ² (0,52)
WA3.2	+50 m ² (1,01)	-150 m ² (0,28)	+200 m ² (0,63)	+1.350 m (0,78)
WA3.3	+250 m ² (1,1)	-50 m ² (0,28)	-800 m ² (0,28)	-500 m ² (0,4)
WA3.4	-150 m ² (0,92)	+100 m ² (0,35)	-550 m ² (0,3)	-500 m ² (0,33)

*einschl. Garage als Hauptanlage

Da es sich um einen Vorentwurf handelt, sind die Werte sind vorsichtshalber gegenüber dem „Lageplan mit Flächenbilanz“ um bis zu 70 m² gerundet, um notwendige Abweichungen aus der weiteren Durcharbeitung in gewissem Umfang zu ermöglichen.

Befreiungsantrag 2 Tiefgarage Baufeld WA 3.2

Projekt **Neubau von ca. 180 Wohnungen
Kleines Olympisches Dorf, Baugebiet B3
14641 Wustermark-Elstal**

Bauherr

Architekt

Gegenstand:

Der Bebauungsplan Nr. E 36A „Olympisches Dorf“ der Gemeinde Wustermark setzt fest., dass die Baugrenzen in WA 3 durch Tiefgaragen ausnahmsweise um bis zu 15,00 m überschritten werden können.

Befreiung:

Es wird eine **Befreiung** nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu ca. 16,25 m beantragt

Begründung:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Die Baufenster im Baugebiet WA3.2 liegen ca. 32,5 m auseinander. Die Durchführung des Bebauungsplans hinsichtlich der maximalen Überschreitung der Baugrenzen würde einen schmalen Reststreifen von ca. 2,5 m ergeben, der aus der Tiefgarage ausgeschnitten werden müsste, was die Organisation und die Baukonstruktion der Tiefgarage erheblich erschweren würde und zu erheblichen wirtschaftlichen und funktionalen Nachteilen führen würde.

Da die Tiefgarage intensiv begrünt wird, ist keine räumliche Wirksamkeit der beantragten größeren Überschreitung gegeben.

Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt, insbesondere auch dadurch, dass das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung des Baugebiets in Verbindung mit Befreiungsantrag 1 insgesamt nicht überschritten wird, und keine weitere Verdichtung durch die hier beantragte Überschreitung gegeben ist.

Diese entspricht den Absichten des städtebaulichen Entwurfs und ist städtebaulich vertretbar.

Berlin,

.....

Befreiungsantrag 3 Balkone

Projekt **Neubau von ca. 180 Wohnungen
Kleines Olympisches Dorf, Baugebiet B3
14641 Wustermark-Elstal**

Bauherr

Architekt

Gegenstand:

Der Bebauungsplan Nr. E 36A „Olympisches Dorf“ der Gemeinde Wustermark setzt fest, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3. ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den Baulinien im zweiten und dritten Vollgeschoss für Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig ist, sofern die Breite der vortretenden Gebäudeteile jeweils 4,00 m nicht überschreitet, und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 % nicht überschreitet.

Befreiung:

Es wird eine **Befreiung** nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für eine Überschreitung der maximalen Breite der vortretenden untergeordneten Gebäudeteile von jeweils 4,00 m um bis zu 2,5 m beantragt. Der maximale Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand von insgesamt 30 % wird um bis zu 1,5 m überschritten; dies entspricht bei einer Hausbreite von 16 m einem Anteil an der Breite der Außenwand von maximal 41%.

Begründung:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Die geplanten Balkone entwickeln sich mit einem S-Schwung fließend aus dem in der Fassade sichtbaren Deckenstreifen. Anders als auffällige, konventionell vorgestellte „Balkonregale“ sollen sich die Balkone organisch mit der Fassade verbinden. Der Verbreiterung des untergeordneten Bauteils liegt nicht die Intention einer Flächenmehrung zugrunde, vielmehr ist eine nutzbare Balkontiefe nur im Bereich der zulässigen Breite von 4 m gegeben; die diese Breite überschreitende Auskragung lässt sich eher als ein Gesims betrachten. Die Grundfläche der die zulässige Breite überschreitenden Auskragung ist kleiner als das Dreieck, welches aus dem theoretisch möglichen 1,5 m x 4 m-Balkon formbedingt nicht in Anspruch genommen wird

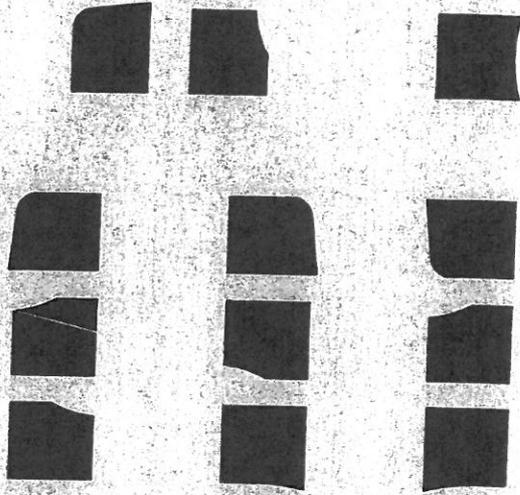
Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt, und die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

Berlin,

.....

WA 3 Olympisches Dorf Elstal
Erläuterungen zu den Befreiungsanträgen
nach § 31 BauGB

27.10.2021



1. Baulasten

Kompensation von Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung auf einzelnen Grundstücken durch Unterschreitungen

auf anderen Grundstücken mittels Vereinigungsbaulast, Flächen- oder Unterlassungsbaulast.

Dies dient dem Ausgleich kleinerer Abweichungen bei den Wohngebäuden auf den einzelnen Baufeldern, sowie der Ermöglichung einer zentralen Tiefgarage auf dem Baufeld WA3.2.

Die Tiefgarage soll den größeren Teil der erforderlichen Stellplätze aufnehmen und attraktive Freiflächengestaltung ermöglichen.

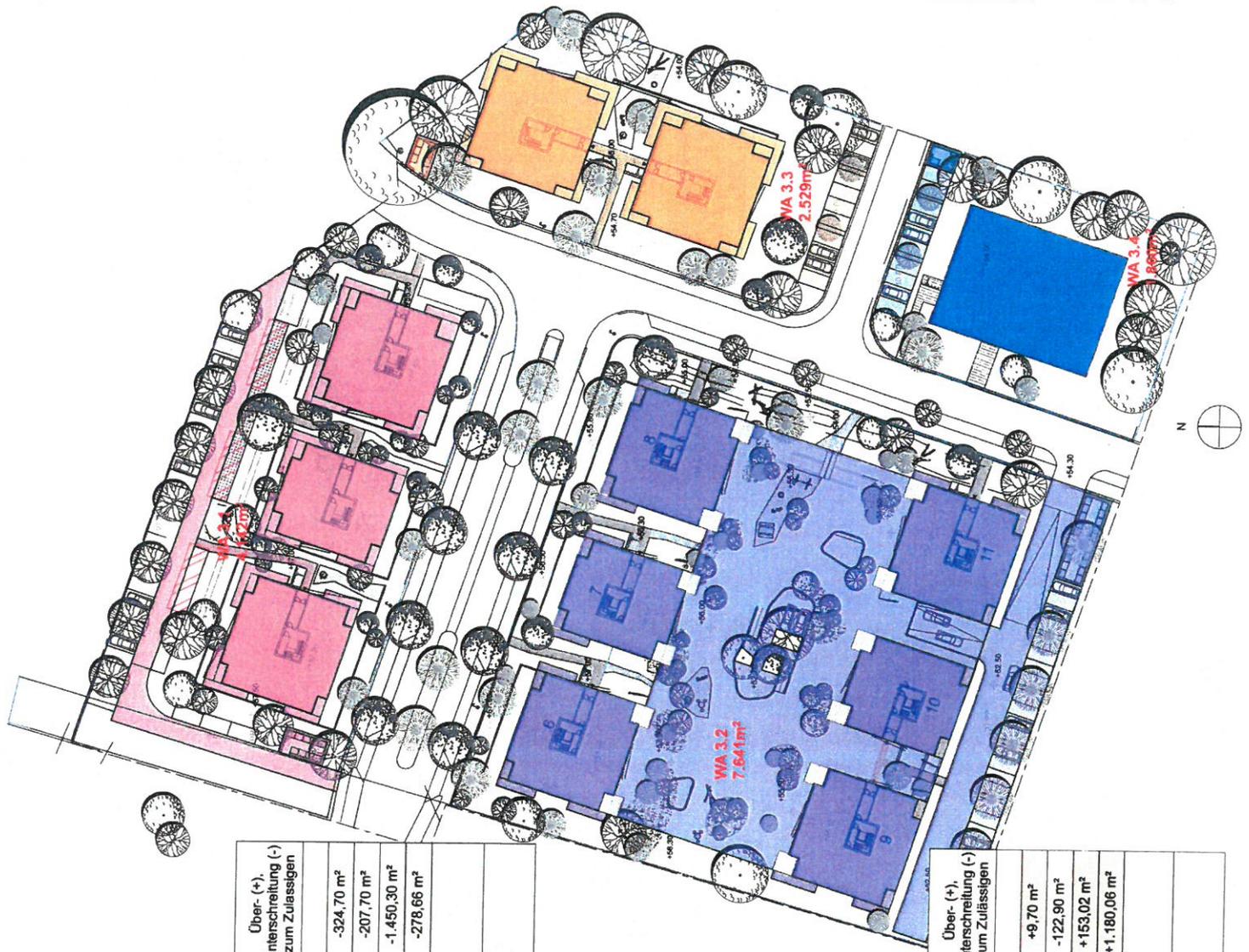
Die Stellplätze werden teilweise durch Stellplatzbaulast den übrigen Grundstücken zugeordnet.

Gesamtbilanz Baugebiet B3			
GFZ 1,0 GRZ 0,3 GRZ2 0,6			
WA 3	geplant	berechnetes Maß der baulichen Nutzung	
		zulässig	Über- (+), Unterschreitung (-) zum Zulässigen
Grundstück	16.172,0 m ²		
BGF/GFZ	15.939,9 m ²	0,99	16.172,0 m ² -232,06 m ²
GR/GRZ	4.555,8 m ²	0,28	4.851,6 m ² -295,76 m ²
GR/GRZ*	7.124,1 m ²	0,44	9.703,2 m ² -2.579,14 m ²
GR/GRZ 2	9.701,6 m ²	0,60	9.703,2 m ² -1,62 m ²

* GR/GRZ einschließlich Garage als Hauptanlage

WA 3.3	geplant	berechnetes Maß der baulichen Nutzung		Über- (+), Unterschreitung (-) zum Zulässigen
		zulässig		
Grundstück	2.529,0 m ²			
BGF/GFZ	2.715,2 m ²	1,07	2.529,0 m ²	+186,20 m ²
GR/GRZ	733,8 m ²	0,29	758,7 m ²	-24,92 m ²
GR/GRZ*	733,8 m ²	0,29	1.517,4 m ²	-783,62 m ²
GR/GRZ 2	1.052,6 m ²	0,42	1.517,4 m ²	-464,78 m ²
Versiegelte Fläche 100%	238,4 m ²			
Versiegelte Fläche 50%	80,5 m ²			

WA 3.4 Kita & Seniorengemeinschaft Übersiedlung	geplant	berechnetes Maß der baulichen Nutzung		geplante Über- (+), Unterschreitung (-) zum Zulässigen
		zulässig		
Grundstück	1.860,0 m ²			
BGF/GFZ	1.756,7 m ²	0,94	1.860,0 m ²	-103,26 m ²
GR/GRZ	617,8 m ²	0,33	558,0 m ²	+59,76 m ²
GR/GRZ*	617,8 m ²	0,33	1.116,0 m ²	-498,24 m ²
GR/GRZ 2	677,8 m ²	0,36	1.116,0 m ²	-438,24 m ²
Versiegelte Fläche 100%	0,0 m ²			
Versiegelte Fläche 50%	60,0 m ²			



WA 3.1	geplant	berechnetes Maß der baulichen Nutzung	zulässig	Über- (+), Unterschreitung (-) zum Zulässigen
Grundstück	4.142,0 m ²			
BGF/GFZ	3.817,3 m ²	0,92	4.142,0 m ²	-324,70 m ²
GR/GRZ	1.034,9 m ²	0,25	1.242,6 m ²	-207,70 m ²
GR/GRZ*	1.034,9 m ²	0,25	2.485,2 m ²	-1.450,30 m ²
GR/GRZ 2	2.206,5 m ²	0,52	2.485,2 m ²	-278,66 m ²
Versiegelte Fläche 100%	842,3 m ²			
Versiegelte Fläche 50%	329,3 m ²			

WA 3.2	geplant	berechnetes Maß der baulichen Nutzung	zulässig	Über- (+), Unterschreitung (-) zum Zulässigen
Grundstück	7.641,0 m ²			
BGF/GFZ	7.650,7 m ²	1,00	7.641,0 m ²	+9,70 m ²
GR/GRZ	2.169,4 m ²	0,28	2.292,3 m ²	-122,90 m ²
GR/GRZ*	4.737,6 m ²	0,62	4.584,6 m ²	+153,02 m ²
GR/GRZ 2	5.764,7 m ²	0,75	4.584,6 m ²	+1.180,06 m ²
Versiegelte Fläche 100%	3.314,7 m ²			
Versiegelte Fläche 50%	280,6 m ²			

Kleines olympisches Dorf - Eistal
Lageplan mit Flächenbilanz
27.10.2021

2. Tiefgaragen

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Überschreitung der Baugrenzen durch Tiefgaragen bis max. 15m möglich ist.

Der Abstand der Baufenster in WA 3.2 beträgt 32,5m. Es bliebe also eine Lücke von 2,5 m.

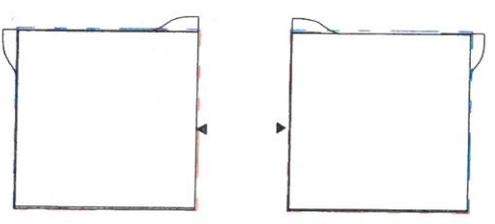
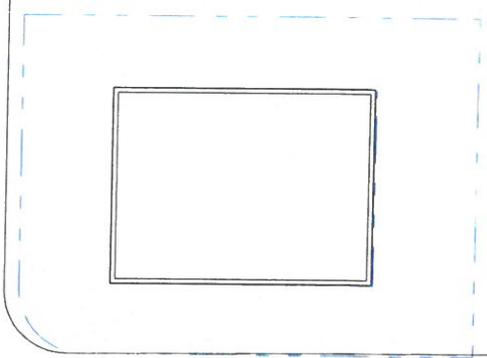
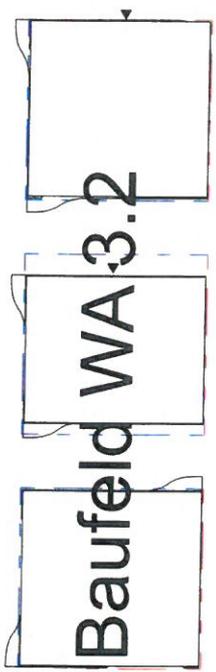
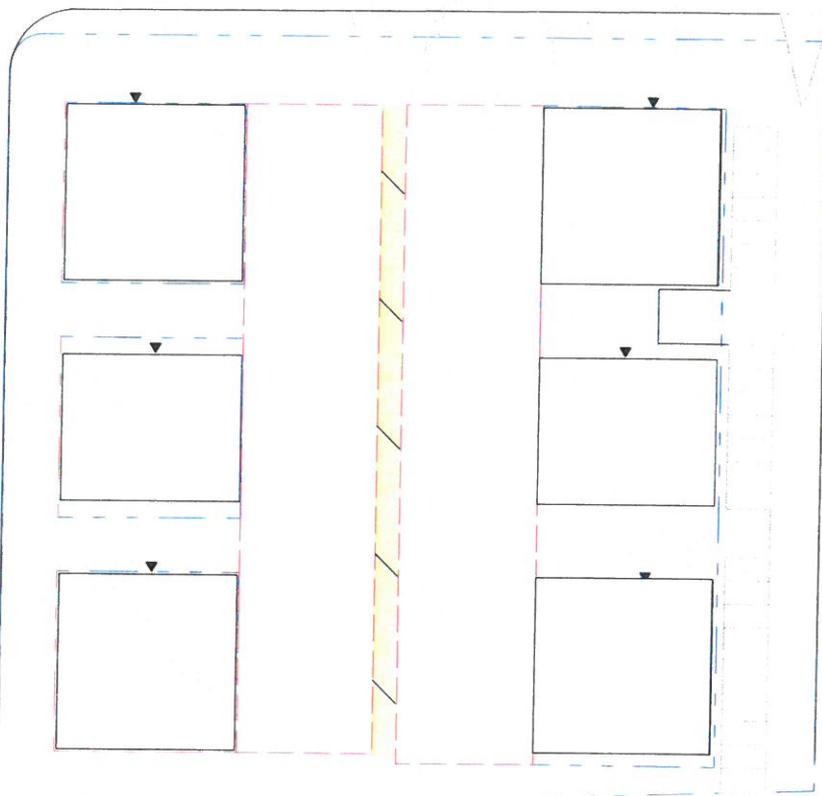
Wir erbitten Befreiung für eine Überschreitung der Baugrenze von ca. 16.25m.

Diese Tiefe ist für eine Tiefgarage von 2x ca. 16,25 m, also für 2 Reihen Stellplätze und eine Fahrgasse geeignet.



Tiefgarage auf Baufeld WA 3.2

ca. 37,5
ca. 16,25 ca. 16,25
ca. 2,5
15,00 15,00



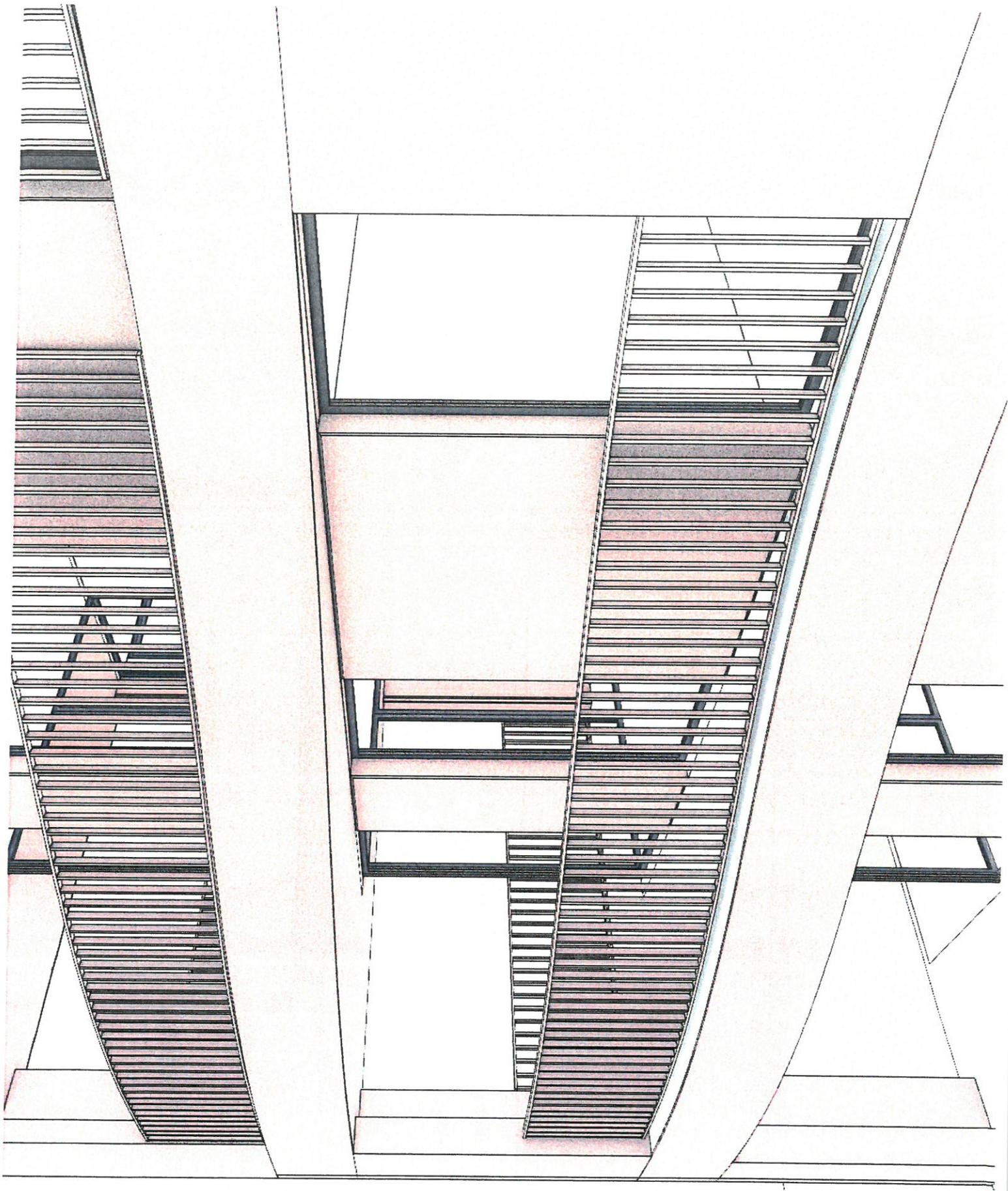
3. Bauweise

Die geplanten Balkone entwickeln sich mit einem S-Schwung fließend aus dem in der Fassade sichtbaren Deckenstreifen.

Bis zu einer Auskragung von 50 cm vor Vorderkante Fassade wird der Vorsprung als "Gesims" betrachtet. Erst ab dem Punkt an dem sich ein Vorsprung >50cm ergibt, ist eine Nutzung im

Sinne eines Balkones möglich.

Daher werden die nach B-Plan zulässigen 4m Balkonlänge erst ab diesem Punkt angesetzt.



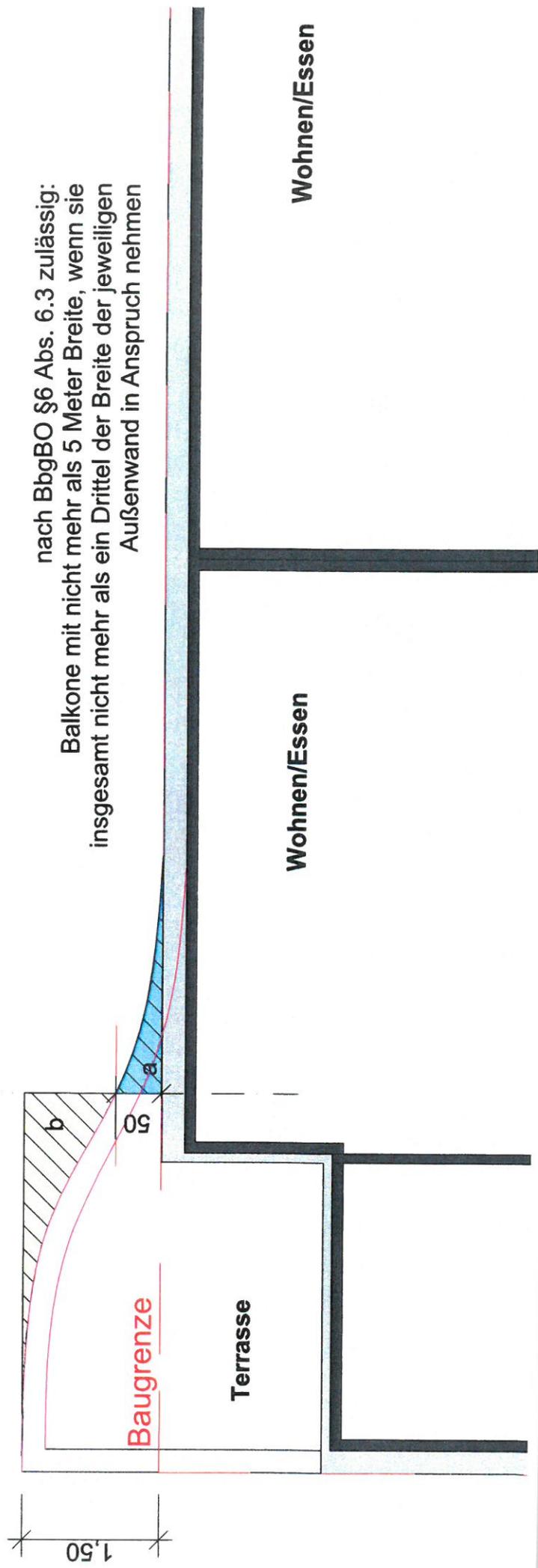
33 % von 20,00 m
41 % von 16,00 m

2,50m Ausbildung als Gesims
Tiefe als Balkon-Nutzung zu gering

4 m Balkon zulässig n. B-Plan

16,00 - 20,00

Fläche $b = 1,06 \text{ m}^2 >$ Fläche $a = 0,41 \text{ m}^2$



nach BbgBO §6 Abs. 6.3 zulässig:
Balkone mit nicht mehr als 5 Meter Breite, wenn sie
insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen
Außenwand in Anspruch nehmen

Terrasse

Wohnen/Essen

Wohnen/Essen