

Problem	Lösung/Entscheidung Gemeinde
WA 1	
GRZ/GFZ für Bestandsentwicklung und Anbau Servicetrakt nicht ausreichend	Erhöhung GRZ auf 0,4 und GFZ auf 1,0
Überschreitungen der Baugrenzen sind nicht nur nach Art, sondern auch nach dem Umfang zu bestimmen.	Die Textliche Festsetzung Nr. 11 wird zur Klarstellung wie folgt ergänzt: 11 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 kann ausnahmsweise ein Überschreiten der Baugrenzen durch hervortretende Bauteile bzw. untergeordnete Vorbauten zugelassen werden, wenn sie eine Breite von 5,0 m nicht überschreiten, insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m vortreten.
WA 2	
Umsetzung der Grundflächenfestsetzung im Falle einer Grundstücksteilung nicht abgesichert.	Festsetzung einer GRZ von 0,32 in WA 2.1, 2.2, 2.3 und 2.4
Festsetzung Höhenbezug zu unkonkret	Bessere Erläuterung in Begründung, warum eine absolute Höhe nicht festsetzbar ist und dem Ansatz der Aufnahme des vorhandenen Geländes widersprechen würde.
Die Festsetzung zur Errichtung „rechteckiger Baukörper“ bezieht sich auf sämtliche Gebäude, also auch auf Nebengebäude. Dies ist nicht gewünscht.	Die Textliche Festsetzung Nr. 9 wird zur Klarstellung angepasst: 9 - Die Hauptgebäude innerhalb der Baufelder im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3 und WA 2.4 sind in ihrer Grundrissform als rechteckiger Baukörper zu errichten. Die Schmalseiten der Hauptgebäude in den Baufeldern Nr. 1, Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 20 dürfen max. 13,00 m breit sein, die Schmalseiten der übrigen Hauptgebäude dürfen max. 12,00 m breit sein.
WA 3	
Festsetzung Höhenbezug zu unkonkret	Bessere Erläuterung in Begründung mit Auszug der aktuellen Straßenplanung.
Nicht ausreichend aufeinander abgestimmte Maßbestimmungsfaktoren.	Erhöhung der GFZ von 0,8 auf 1,0.
Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber Baulinien soll auch für das EG gelten um bspw. Terrassen unter Balkonen zu ermöglichen.	Mit der Festsetzung sollen Balkone im EG ausgeschlossen werden. Anpassung der TF: Eine Überschreitung von Baugrenzen bzw. Baulinien – ausgenommen der Baulinien entlang der Planstraße A.1, die zwischen den Punkten a und b liegen – durch Ter-

Problem	Lösung/Entscheidung Gemeinde
	<p>rassen bis zu einer Tiefe von 1,50 m ist zulässig.</p> <p>Terrassen und Balkone sind entlang der Planstraße A. 1 im EG aus gestalterischen Gründen nicht gewünscht.</p>
Anpassung Abgrenzung WA 1 (nördlich) und WA 2.3 sowie WA 1 (südlich) und WA 2.4	
Anpassung der Gebietsgrenze im Bereich der Stellplätze erforderlich	Grenze wird angepasst, Nebenanlagensignatur der Stellplätze entfällt. WA 1 wird vergrößert.
Tiefgaragen	
Tiefgaragen sollen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich sein und (falls sie als Hauptanlage eingeordnet werden) eine Überschreitung der GRZ 1 möglich sein (bis max. zur GRZ 2)	Neue Festsetzung: 5 - Die Grundflächenzahl kann durch Tiefgaragen, die als Hauptanlage eingeordnet werden, in WA 1 bis zu 0,8 und in WA 3 bis zu 0,6 überschritten werden. Ausnahmsweise können die Baugrenzen in WA 3 durch Tiefgaragen um bis zu 15 m überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 und § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
Tiefgaragen sollen im Sinne einer Wiedernutzbarmachung von alter Bausubstanz in die bestehenden oberirdischen Gebäudeteile nördlich des Heizhauses integriert werden können. Darauf sollen Stellplätze möglich sein.	Es wird eine Nebenanlagensignatur mit der Bezeichnung TGa/St ergänzt, welche die Errichtung von Tiefgaragen und Stellplätzen in diesem Bereich ermöglicht. Neue Festsetzung: 15 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Tiefgaragen nur in dem mit TGa/St gekennzeichneten Bereich zulässig. Auf diesen Anlagen ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen zulässig. Oberirdische Stellplätze können auch außerhalb des mit TGa/St gekennzeichneten Bereichs zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verb. mit § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Konflikt mit TF 18 zur vollständig unterirdischen Errichtung von Tiefgaragen.	Anpassung der TF: ... Tiefgaragen sind aufgenommen in der mit TGa/St bezeichneten Fläche in WA 1 vollständig unterirdisch anzulegen.
Parkpalette/Stellplatzflächen	
Parkpalette ist gewünscht, GRZ-Zuordnung zu den WA oder eigene GRZ? Eine Höhenfestsetzung ist gewünscht und sinnvoll.	Die Stellplatzanlage wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als Gemeinschaftsanlage festgesetzt, erhält eine eigene GRZ von 0,8 und wird nach Rücksprache mit den planenden Architekten in ihrer Höhe auf 62 m ü. NHN begrenzt. Die räumliche Lage wird mit entsprechender Signatur be-

Problem	Lösung/Entscheidung Gemeinde
	<p>grenzt. Eine Zuordnung zu den Wohngebieten erfolgt in der Textlichen Festsetzung.</p> <p>Möglich sind: Tiefgaragen, ebenerdige Stellplätze, Parkpalette bzw. oberirdische Garagenanlagen</p> <p>Besucherstellplätze sind darin integriert (Absicherung über Vertrag), keine eigene Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung mehr.</p> <p>neue Festsetzung zur Stellplatzanlage: 19 - In dem mit GSt (Gemeinschaftsanlage für Stellplätze) bezeichneten Gebiet sind Stellplätze auch in Form von Parkpaletten, Garagenanlagen und Tiefgaragen zulässig. Über Tiefgaragen ist die Errichtung von oberirdischen Anlagen zulässig. Oberirdische Anlagen dürfen eine maximale Höhe von 62 m ü NHN nicht überschreiten. Die Gemeinschaftsanlage ist den Allgemeinen Wohngebiet WA 1-WA 3 zugeordnet. Außerhalb des Gebiets GSt sind Stellplätze und Garagen entsprechend der übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aber weiterhin zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 und 16 Abs. 3 BauNVO)</p>
<p>Konflikt mit TF 18 zum Ausschluss oberirdischer Garagen und Carports in allen Baugebieten.</p>	<p>Festsetzung wird modifiziert, um nicht die oberirdische Parkpalette auf der Stellplatzfläche zu konkretisieren. Im WA 1 wird für die geplante Tiefgarage (TGa/St) eine Abgrenzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB vorgenommen.</p> <p>neue Festsetzung TF 18: 18 - In den Allgemeinen Wohngebieten ausgenommen in dem mit GSt bezeichneten Gebiet sind oberirdische Garagen und Carports nicht zulässig. Tiefgaragen sind ausgenommen in der mit TGa/St bezeichneten Fläche in WA 1 vollständig unterirdisch anzulegen.</p>
<p>Baumfestsetzungen</p>	
<p>Einige Bäume im Rahmen Straßenplanung nicht haltbar.</p>	<p>Der Erhalt der Bäume stützt sich auf die Ziele des Gartendenkmalgutachtens, Erläuterung in Begründung. Eine Rücknahme der Festsetzung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Werden Baumfällungen aus Sicht des Vorhabenträgers erforderlich, ist dies der Gemeinde anzu-</p>

Problem	Lösung/Entscheidung Gemeinde
	zeigen. Die Gemeinde begutachtet und entscheidet dann kurzfristig, wie weiterverfahren wird. Anpassung der TF 34: Ersatz im Umkreis von 3 m.
Ausnahmeantrag Alleefällung vor Speisehaus kann nur bewilligt werden, wenn die beantragten Bäume im B-Plan <u>nicht</u> mit einer Erhaltung festgesetzt sind.	Die festgesetzten Bäume vor dem Speisehaus (7 Stück) werden aus dem B-Plan entnommen. In der Begründung wird ergänzt, dass deren Erhalt dennoch weiterhin eine Zielstellung ist.
Erhalt der Baumreihe zwischen WA 3.1 und Planstraße A.1 ist zwingend, aber durch Straßenplanung gefährdet.	Die Verkehrsfläche wird nach WA 3.1 verbreitert, der Gehweg wird um die Baumreihe herumgeführt.
Festsetzung 40 Laubbäume als Allee entlang Straße zum Olympischen Dorf sind technisch nicht umsetzbar.	Aufgrund der aktuellen Straßenplanung von PST werden 28 Laubbäume in einem Pflanzabstand von max. 18,00 m festgesetzt.
Regenentwässerung für Gesamtgebiet kann nicht über § 35 BauGB nahe Hindenburghaus genehmigt werden.	Eine temporäre, kleinere Lösung für den 1. BA im Südosten des Olympischen Dorfes kann nach Rücksprache mit dem Landkreis gemäß § 35 BauGB zugelassen werden. Der Geltungsbereich muss nicht erweitert werden. Ausführliche Beschreibung in Begründung erforderlich.
Regenentwässerung für Straße zum Olymp. Dorf nördlich der Straße außerhalb Geltungsbereich über Entwässerungsmulden geplant	Keine Erweiterung des Geltungsbereichs notwendig.
Festsetzungen zum versickerungsfähigen Pflaster	
Ist von Eigentümer und Vorhabenträger für die Straßenflächen nicht gewünscht. Private Stellplätze sollen nach wie vor mit dem Pflaster errichtet werden.	Anpassung der textlichen Festsetzungen: <ul style="list-style-type: none"> • Straßen nicht mehr im versickerungsfähigen Aufbau, keine Vorgabe • Stellplätze in versickerungsfähigem Aufbau (unter Hinweise: mit DIBt-Zulassung), gilt nicht für das mit Stellplatzanlage bezeichnete Gebiet, Tiefgaragen, Stellplätze auf Tiefgaragen und Stellplätze in WA 1, die auf bereits bestehenden vollständig versiegelten Flächen errichtet werden. • Fuß/Gehwege im wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	
Einrichtung von GFLR auf den zukünftigen Privatstraßen erforderlich	Zeichnerische und textliche Festsetzung der GFLR

Problem	Lösung/Entscheidung Gemeinde
	<p>neue Festsetzungen:</p> <p>20 - Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ Planstraße B.1, B.2, B.4, B.5, B.6 und B.7 sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>21 - Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ Planstraße B.3 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p>
Roh-/Trinkwasserleitung	
<p>Lage der Trasse mit Freihaltestreifen ist mit WAH abgestimmt und muss im B-Plan gesichert werden.</p>	<p>Übernahme Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im B-Plan</p> <p>neue Festsetzung: 24 - Die Fläche GFLR1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbands Havelland zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p>
Aktive Schallschutzmaßnahmen	
<p>Nicht gesichert in B-Plan (Schallschutzwand)</p>	<p>Neue, bedingte Festsetzung zur Zulässigkeit der Nutzungen in WA 1-WA3 bis zur vollständigen Errichtung der Schallschutzwand.</p> <p>39 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 ist die festgesetzte Nutzung zu Wohnzwecken bis zur vollständigen Errichtung einer Schallschutzwand parallel zur Bundesstraße B 5 von km 2+470 bis km 2+652 mit einer Mindesthöhe 50,34 m über NHN bis 53,73 m über NHN (5,5 m) und von km 2+652 bis km 2+808 mit einer Mindesthöhe von 53,73 m über NHN bis 55,35 m über NHN (5,0 m) unzulässig. (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)</p>
Passive Schallschutzmaßnahmen	
<p>Aufgrund der verkürzten Lärmschutzwand (LSW) sind für die südlichen Fassaden des WA 3 mit Beurteilungspegeln von nachts 53 dB(A) strengere Außenschalldämm-Maße festzusetzen. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die DIN 4109:1998 nicht mehr gültig und zur Gewährung</p>	<p>Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen werden aktualisiert und auf die DIN 4109-2:2016-07 angepasst. Zudem wird die Nebenzeichnung Schallschutz angepasst. Im Bereich WA 3 müssen nun an einigen Fassaden die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß</p>

Problem	Lösung/Entscheidung Gemeinde
eines Mindestschutzes vor schädlichen Umweltwirkungen ist die DIN 4109-2:2016-07 anzuwenden.	von mind. 36 dB (vorher 35dB) aufweisen. Bei einigen Fassaden reicht ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß von 33 dB (vorher 35dB) aus, um bei geschlossenem Fenster einen ausreichend geringen Innenpegel einhalten zu können.
Artenschutzmaßnahmen /Bauzeitenregelungen	
Angaben müssen konkretisiert werden	<p>Ergänzung in Umweltbericht und B-Plan, ggf. Hinweisen.</p> <p>Die Textlichen Festsetzungen Nr. 29 und 30 sowie die Hinweise zum besonderen Artenschutz und zu bestandsfördernden und kompensierenden Maßnahmen wurden konkretisiert.</p> <p>Neue Festsetzung 35 - Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind auf dem Dachboden des Speiseshauses der Nationen 2 Fledermauskästen einzubringen. Bei Sanierung des Dachbodens sind Ein- und Ausflugsmöglichkeiten zu gewährleisten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p>
Hinweise zum Bebauungsplan Der Hinweis zur Geländemodellierung ist zu eng gefasst, da Modellierungen erforderlich werden, die als wesentlich einzustufen sind.	Anpassung des Hinweises: Städtebauliches und denkmalpflegerisches Ziel für WA 1 und WA 2 ist die Reaktivierung und Erlebarmachung der historischen und noch vorhandenen Topografie. Daher kommt der Berücksichtigung des historischen Geländeverlaufs eine übergeordnete Bedeutung zu, der in besonderer Weise Rechnung zu tragen ist. Eingriffe in das Gelände (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind daher auf das notwendige Ausmaß zu beschränken und mit der Denkmalpflege abzustimmen.
Kleinere Änderungen der B-Plan-Flächen auf Grund der Erschließungsplanung	Wurden vorgenommen.
Optimierung einiger textlichen Festsetzungen zur besseren Rechtssicherheit bzw. Verständlichkeit oder Anpassung Rechtsbezug – keine inhaltlichen Änderungen	