

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise können

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke zugelassen werden.

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 und 3 sowie § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

2 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3 ist das vierte Vollgeschoss nur zulässig, wenn es als Staffelgeschoss ausgebildet wird, dessen Grundfläche zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Normalgeschosses nicht überschreitet. Straßenseitig muss der Rücksprung im Staffelgeschoss mindestens 1,50 m betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 und Abs. 6 BauNVO)

3 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.4 darf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn das zusätzliche Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, dessen Grundfläche zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Normalgeschosses nicht überschreitet. Straßenseitig muss der Rücksprung im Staffelgeschoss mindestens 1,50 m betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 und Abs. 6 BauNVO)

4 - In den Allgemeinen Wohngebieten darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie folgt überschritten werden:

- In WA 1 bis zu GRZ 0,8
- In WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3 und WA 2.4. bis zu GRZ 0,6
- In WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 3.4. bis zu GRZ 0,6

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

[Zu Tiefgaragen, die als Hauptanlage eingeordnet werden, siehe TF 5.](#)

Textliche Festsetzungen zum B-Plan Entwurf Nr. E 36A „Olympisches Dorf“
Stand 16.11.2017

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)

6 - Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Garagengeschosse nicht anzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 1 und 4 Nr. 1 BauNVO)

7 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3 und WA 2.4 gilt die festgesetzte Traufhöhe TH (Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der verlängerten Außenwand) gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Dieser ist über den gesamten Baukörper durchgehend mit gleicher Oberkantenhöhe zu errichten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

8 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 3.4 ist die maximale Höhe der Gebäude (OK Gebäude) jeweils auf die Straßenhöhe im Straßenscheitel vor der Mitte des geplanten Gebäudes zu beziehen. Ausnahmsweise kann die maximale Höhe überschritten werden durch Anlagen für regenerative Energien auf den Dachflächen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 BbgBauO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

9 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3 und WA 2.4 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Hausgruppen und Einzelhäuser. 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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und § 87 Abs. 9 BbgBO)

10 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine Überschreitung der Baugrenze zwischen den Punkten A und B am Heizhaus durch Terrassen um bis zu 2,0 m zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

11 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 kann ausnahmsweise ein Überschreiten der Baugrenzen am Speisehaus 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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

12 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3 und WA 2.4 ist eine Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen, Balkone sowie untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Eingangstreppe um bis zu 1,50 m zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

13 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3. ist 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, 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. Ein Zurücktretan der Gebäudehülle gegenüber der Baulinien zur Schaffung von z.B. Freisitzen und Loggien ist bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig, sofern die Breite der einzelnen Rücksprünge jeweils 4,00 m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 % nicht überschreitet.

Eine Überschreitung von Baugrenzen bzw. Baulinien – ausgenommen der Baulinien entlang der Planstraße A.1, die zwischen den Punkten a und b liegen – durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,50 m ist zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)

Nebenanlagen und Stellplätze

14 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3 und WA 2.4 sind als Nebenanlagen nur Müllplätze und Fahrradabstellplätze zulässig. Zudem sind Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie erforderliche Wege, Treppen und Rampen zulässig. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, wie z.B. Geräteschuppen, können ausnahmsweise zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

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)

16 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3. und WA 2.4 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze nur in den festgesetzten Bereichen für Stellplätze (St) zulässig. Darüber hinaus sind Behindertenstellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verb. mit § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

17 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3 sind oberirdische Stellplätze entlang der Planstraße A.1 und der Planstraße B.5 in einem 6,00 m tiefen Bereich zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baulinien unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

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)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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)

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)

22 - Innerhalb der privaten Grünflächen G1 und G2 ist ein Fußweg mit einer Breite bis 2,5 m zulässig. Die durch den Fußweg in Anspruch genommenen Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

23 - Die Fläche G3 (Durchwegung zum Radelandberg) ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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)

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

25 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3. und WA 2.4 sowie WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 3.4 ist eine Befestigung von Wegen-nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

26 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (versickerungsfähiges Pflaster) herzustellen. Das gilt nicht für das mit „Gst“ bezeichnete Gebiet sowie für Stellplätze auf Tiefgaragen und Stellplät-

Textliche Festsetzungen zum B-Plan Entwurf Nr. E 36A „Olympisches Dorf“
Stand 16.11.2017

ze in WA 1, die auf bereits bestehenden vollständig versiegelten Flächen errichtet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

27 - In den Flächen SPE 1 und SPE 2 (Naturnahe Parkanlage) sind Wege nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

28 - Auf der mit SPE 1 gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Waldbaumbestand zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

29 - Auf der mit SPE 2 gekennzeichneten Fläche ist im Bereich des vorhandenen Waldbaumbestandes ein Waldsaum in einer Breite von mindestens 15 m mit Gehölz- und Strauchpflanzungen zu entwickeln. Hierzu ist je vollendeter 100 m² ein Baum der Mindestqualität StU 16-18 cm der Gehölzliste „Bäume Denkmalschutz“ zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen. Zudem sind im Waldsaum je vollendeter 100 m² 40 Sträucher der Gehölzliste „Sträucher Denkmalschutz“ in der Sortierung 80/100, 2x verpflanzt zu pflanzen. Ein Anteil von mindestens 20 % der Sträucher im Waldsaum sollen gebietsheimische Dornensträucher der Gehölzlisten „Sträucher Denkmalschutz“ oder der Gehölzliste „Sträucher“ sein. In der SPE-Fläche 2 sind darüber hinaus mindestens 10 % der Fläche als Wiesenfläche zu belassen bzw. zu entwickeln. In der Wiesenfläche ist die Pflanzung von einzelnen gebietsheimischen Solitärbäumen, Sträuchern oder Strauchgruppen zulässig. Dabei sind Gehölze der Listen „Bäume Denkmalschutz“ sowie „Sträucher Denkmalschutz“ zu verwenden wobei ein Anteil von mindestens 20 % „Dornensträucher“ aus beiden Gehölzlisten „Sträucher“ zu pflanzen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 25 a BauGB)

30 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1, 3.2 3.3 und 3.4 sowie in dem mit „GSt“ bezeichneten Bereich ist je angefangene 4 Stellplätze mindestens ein Laubbaum der Mindestqualität StU 16-18 cm der Gehölzliste „Bäume“ zu pflanzen. In dem mit „GSt“ bezeichneten Gebiet können alternativ zur Baumpflanzung mindestens entlang der nördlichen und westlichen Grenze der Fläche „GSt“ freiwachsende Hecken aus standorttypischen gebietsheimischen Gehölzen der Gehölzliste „Sträucher“ gepflanzt werden. Für die Hecken sind je vollendeter 100 m² 1 Baum der Pflanzliste Bäume Mindestqualität STU 16-18cm sowie 40 Sträucher der Gehölzliste „Sträucher“ in der Sortierung 80/100, 2x verpflanzt zu pflanzen. Vorhandene und verbleibende Bäume sind anzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

31 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 3.4 sind die festgesetzten Flachdächer extensiv zu begrünen. Die Fläche der Dachbegrünung muss mind. 50 % betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

32 - Entlang der Straße Zum Olympischen Dorf (Planstraße A.1) ist bis zu der Linie zwischen den Punkten X und Y innerhalb des öffentlichen Straßenlandes eine Allee aus mindestens 28 Laubbäumen der Mindestqualität STU 16-18 cm der Gehölzliste „Bäume“ zu pflanzen. Die Größe der Pflanzfläche beträgt mindesten 2,50 m x 2,50

Textliche Festsetzungen zum B-Plan Entwurf Nr. E 36A „Olympisches Dorf“
Stand 16.11.2017

m. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen einer Reihe darf **18,00 m** nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Pflanzen im Bereich von Straßeneinmündungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

33 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3 und WA 2.4 sowie in WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 3.4 ist je 300 m² angefangener Grundstücksfläche ein Baum der Mindestqualität StU 16-18 cm zu pflanzen. Dabei sind im WA 2.1-2.4 sowie im WA 3.3 (innerhalb der Grenzen des Denkmalsbereiches) Bäume der Gehölzliste „Bäume Denkmalschutz“ zu pflanzen, im WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 (außerhalb der Grenzen des Denkmalsbereiches) und WA 3.4 sind gebietsheimische Bäume der Gehölzliste „Bäume“ zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

34 - Bei Fällung oder Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist in einem Radius von max. 3 m zum ursprünglichen Standort ein gleichartiger Ersatz eines Baumes mit der Mindestqualität Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Abgang und Neupflanzung sind mit der Gemeinde Wustermark abzustimmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

35 - Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind auf dem Dachboden des Speisehauses der Nationen 2 Fledermauskästen einzubringen. Bei Sanierung des Dachbodens sind Ein- und Ausflugsmöglichkeiten zu gewährleisten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

36 - Zum Schutz vor Lärm müssen an den in der Nebenzeichnung „Schallschutz“ orange gekennzeichneten Fassaden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 sowie WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 3.4 die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein gesamtes bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß (**R'_{w,ges} nach DIN 4109-2:2016-07 in Verbindung mit DIN 4109-1/A1:2017-01 Entwurf**) von mindestens **R'_{w,ges} = 33 dB** aufweisen.

An den violett gekennzeichneten Fassaden müssen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 3.4 die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein gesamtes bewertetes resultierendes Schalldämmmaß (**R'_{w,ges} nach DIN 4109-2:2016-07 in Verbindung mit DIN 4109-1/A1:2017-01 Entwurf**) von mindestens **R'_{w,ges} = 36 dB** aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

37 - Zum Schutz vor Lärm muss in den Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 3.4 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit mindestens jeweils einem zum Lüften notwendigen Fenster zu den in der Nebenzeichnung "Schallschutz" grün gekennzeichneten lärmabgewandten Fassaden orientiert sein. **Sofern diese Grundrissorientierung nicht möglich ist oder keine lärmabgewandte Fassade existiert, ist die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es**

Textliche Festsetzungen zum B-Plan Entwurf Nr. E 36A „Olympisches Dorf“
Stand 16.11.2017

müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

38 - Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße um bis zu 5 dB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als bei der Ermittlung der Anforderungen im Bebauungsplanverfahren angenommen wurde.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

BEDINGTE FESTSETZUNG

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 (5,3 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)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

40 - Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist ausschließlich die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark vom Oktober 2004 in der seit 26.02.2005 gültigen Fassung (veröffentlicht im Amtsblatt Nr.12/1 vom 25.02.2005), jedoch nicht die folgenden Fassungen anzuwenden.

(§ 87 Abs. 4 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 9 BbgBO)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

41 - Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. E 12 „Radelandberg Nord“ festgesetzt durch Satzung vom 17.05.2006 (Amtsblatt Nr.13/4 vom 17.07.2006) und Nr. E 12 „Radelandberg Nord“, 1. Änderung, festgesetzt durch Satzung vom 21.06.2011 (Amtsblatt Nr.18/6 vom 31.08.2011) außer Kraft.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE

Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege

In der Planzeichnung wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich Teile des Denkmals „Olympisches Dorf von 1936“ (ID: 09150042) umfasst. Auf die Bestimmungen des Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) wird hingewiesen.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in den Trinkwasserschutzzonen II und III des Wasserschutzbereiches Radelandberg. Bemessungsgrundlage für die Genehmigung der geplanten Vorhaben ist das zukünftige Wasserrecht. Die Brunnen, die sich derzeit im Plangebiet befinden, werden in den Osten des Olympischen Dorfs, außerhalb des Plangebiets verlegt und die Wasserschutzzonen neu bestimmt. Das Plangebiet wird sich weiterhin vollständig in der Trinkwasserschutzzone III befinden. Maßnahmen und Bauvorhaben sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

HINWEISE

Besonderer Artenschutz

Mit Umsetzung der Planung sind zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG Vermeidungsmaßnahmen (wie z.B. Bauzeitenregelungen) sowie bestandsfördernde Maßnahmen und Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren für höhlenbrütende Vögel sowie für Fledermäuse und Zauneidechsen erforderlich. Zudem werden Ausnahmeanträge erforderlich.

Zur Vermeidung der Tötung von Gehölz- und Höhlenbrütern oder der Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, zum Schutz von Brutplätzen nachgewiesener geschützter Vogelarten sowie zur Vermeidung einer Zerstörung potentieller Sommerquartiere von Fledermäusen sind Baumfällungen sowie Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung nur während des Zeitraums vom 15.09. bis 31.01. durchzuführen.

Alle zu fällenden Bäume, die als Fledermausquartiere geeignet sind, sind vor Fällung auf Fledermausvorkommen zu überprüfen.

Bauliche Anlagen, die zum Abriss vorgesehen sind, sind vorher auf das Vorkommen von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten, insbesondere alle europäischen Vogelarten sowie alle Arten des Anhangs IV der FFH-RL zu untersuchen. Bestehende Quartiere sind soweit sie nicht besiedelt sind, nach Untersuchung unmittelbar abzureißen oder zu verschließen.

Der Abriss baulicher Anlagen sowie Baumfällungen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten.

Bestandsfördernde und kompensierende Maßnahmen

Bei Fällung von Höhlenbäumen sind im Plangebiet bzw. im Gebiet des Olympischen Dorfes je weggefallenem Brutplatz 2 Höhlenbrüterkästen an einem Baum mit östlicher Ausrichtung anzubringen. Bei Verlust von Gebäudeniststätten sind im Plangebiet oder in der näheren Umgebung je verloren gehendem Nistplatz 2 Gebäudebrüterkästen an verbleibenden Gebäuden anzubringen. Die Anbringung der Nistkästen muss unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung erfolgen und ist der UNB zu dokumentieren. Die Nisthilfen sind bis spätestens zum 15.02.2018 anzubringen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Bei Verlust von Quartiersbäumen für Fledermäuse sind mindestens 18 Fledermausquartiere artspezifisch nach Vorgaben der ökologischen Baubegleitung im Olympischen Dorf anzubringen. Die Fledermauskästen sind bis spätestens zum 28.02.2018

anzubringen. Die Anbringung der Nistkästen muss unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung erfolgen und ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu dokumentieren. Die Kästen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Mit Verlust der Fledermauswinterquartiere im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Ersatzquartier durch Herstellung eines neuen unterirdischen Gebäudes in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich erforderlich. Zudem ist ein bestehender Bunker östlich des Hindenburghauses als Fledermauswinterquartier zu sanieren. Die Ausführungsplanungen zu den Fledermausquartieren sind der UNB vorzulegen. Sie sind bis spätestens 31.12.2018 fertigzustellen.

Die im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen sind in ein Ersatzquartier in der Döberitzer Heide umzusiedeln.

Gesetzlich geschütztes Biotop

Im Plangebiet befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (Trockenrasen) in einem Umfang von 300 m². Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von geschützten Biotopen (hier Trockenrasengesellschaften) führen, verboten. Eine Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG bzw. Befreiung gem. § 67 BNatSchG wurde auf Antrag erteilt. Der Ersatz für den Verlust erfolgt im Zuge der Herstellung des Zauneidechsenhabitats auf Flächen in der Döberitzer Heide.

Altlasten/Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Bereich des Speisehauses oberflächennahe Kontaminationen durch die Nutzung als Treibstofflager nicht mehr direkt nachweisbar. Durch die langjährige militärische Nutzung sind weitere Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Bei weiteren 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.

Oberflächenbefestigung

Die Stellplatzflächen sind in versickerungsfähigem Aufbau herzustellen. Das versickerungsfähige Pflaster muss über eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (DIBt) verfügen.

Kampfmittelverdacht

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind möglicherweise kampfmittelbelastet. Daher ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Alleenschutz

Die östlich des Speisehauses der Nationen vorhandene lückige Allee aus Ahornbäumen unterliegt den Schutzbestimmungen des § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 BNatSchG. Alleien dürfen gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Von den Verboten kann gemäß § 17 Abs. 2 BbgNatSchAG eine Ausnahme zugelassen werden, wenn sie aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist und keine

anderen Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit erfolgreich durchgeführt werden konnten. Liegen andere Gründe vor, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG zu prüfen.

Die Befreiung vom Alleenschutz wurde für die in Rede stehende Allee mit Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 22.08.2017 erteilt. Als Ersatz wurde die Pflanzung einer Allee in der Planstraße A.1 festgelegt sowie als weitere Pflanzmaßnahmen eine Ergänzungspflanzung in der angrenzenden Rosa-Luxemburg-Allee.

Wald gem. LWaldG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind 3,7 ha Wald anzutreffen. Diese Waldfläche wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in Anspruch genommen. Die Waldumwandlung erfolgt nach § 8 Abs. 2 LWaldG im Zuge des Bebauungsplanverfahrens. Die Kompensation gemäß § 8 LWaldG wird durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Die waldrechtliche Kompensation erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrags und die Anerkennung dieses Vertrages durch die Landesforstbehörde erfolgt eine waldrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans.

Geländemodellierung

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.

Gesamtes bewertetes Schalldämm-Maß (R'_{w,ges})

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'_{w,ges} (Textliche Festsetzung Nr. 36) sind in Abhängigkeit von den konkret vorgesehenen Raummaßen unter Berücksichtigung der DIN 4109-2:2016-07 mittels eines Schallschutznachweises zu erbringen.

Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften (DIN 4109)) können bei der Gemeindeverwaltung Wustermark, Fachbereich II, Hoppenrader Allee 1, zu den Dienstzeiten eingesehen werden.

Gehölzliste „Bäume“, Baumarten:

- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Ulmen (in Sorten)
- Feldahorn (Acer campestre)

- Waldkiefer (*Pinus sylvestris*)
- Birke (*Betula pendula*)

Gehölzliste „Bäume Denkmalschutz“, Baumarten:

- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- 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*)
- Berberitze (*Berberis vulgaris*)
- Himbeere (*Rubus idaeus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)

Gehölzliste „Sträucher Denkmalschutz“:

- 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*)
- Gewöhnlicher Besenginster (*Cytisus scoparius*)

Textliche Festsetzungen zum B-Plan Entwurf Nr. E 36A „Olympisches Dorf“
Stand 16.11.2017

- Gemeiner Wachholder (*Juniperus communis*)
- Wachholder (*Juniperus*), flach in Sorten
- Bergkiefer (*Pinus mugo*)
- Schwarzkiefer (*Pinus nigra*)
- Waldkiefer (*Pinus sylvestris*)