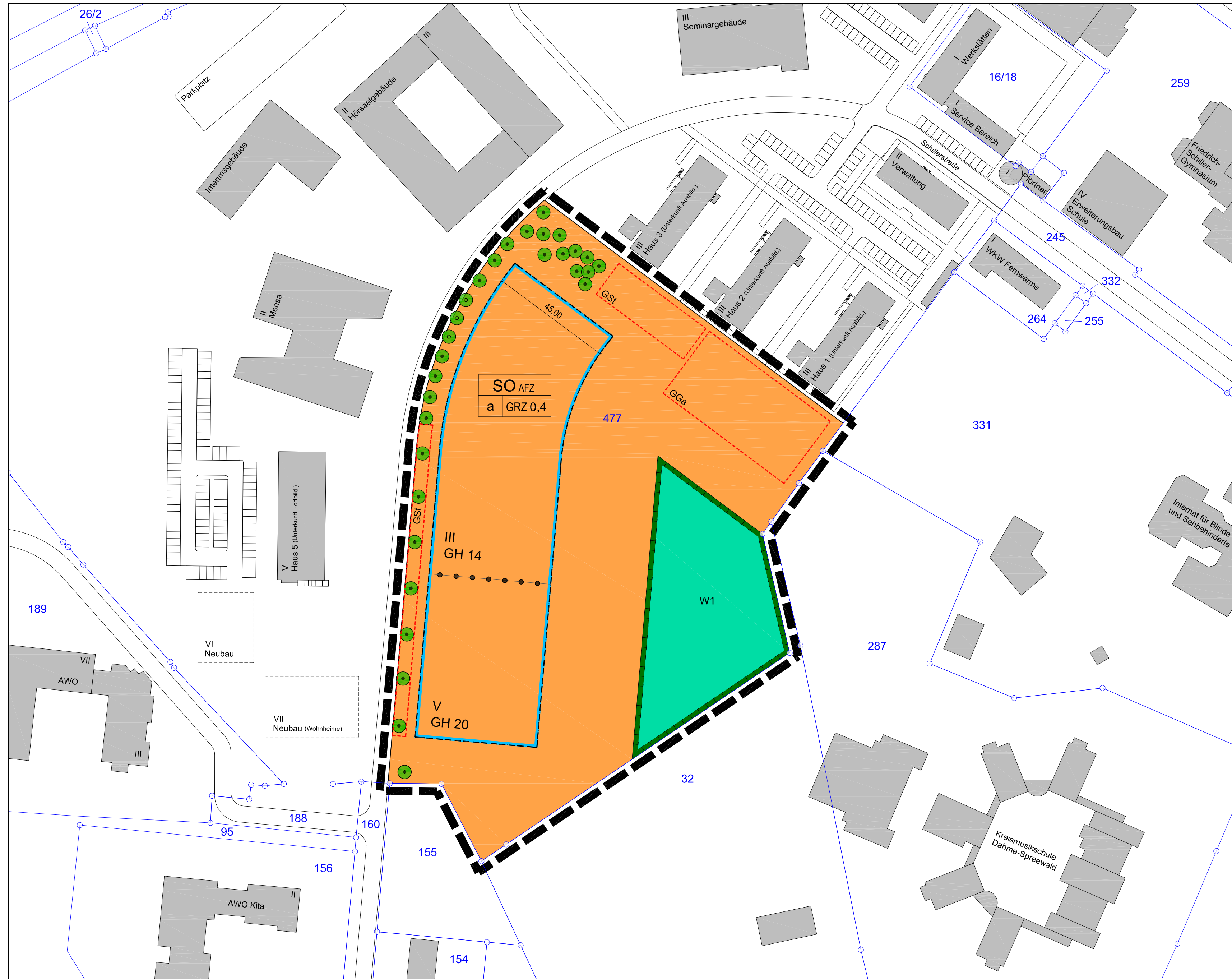


Stadt Königs Wusterhausen

Bebauungsplan Nr. 01/24, Erweiterung der Fachhochschule der Finanzen - Campus Schillerstraße



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

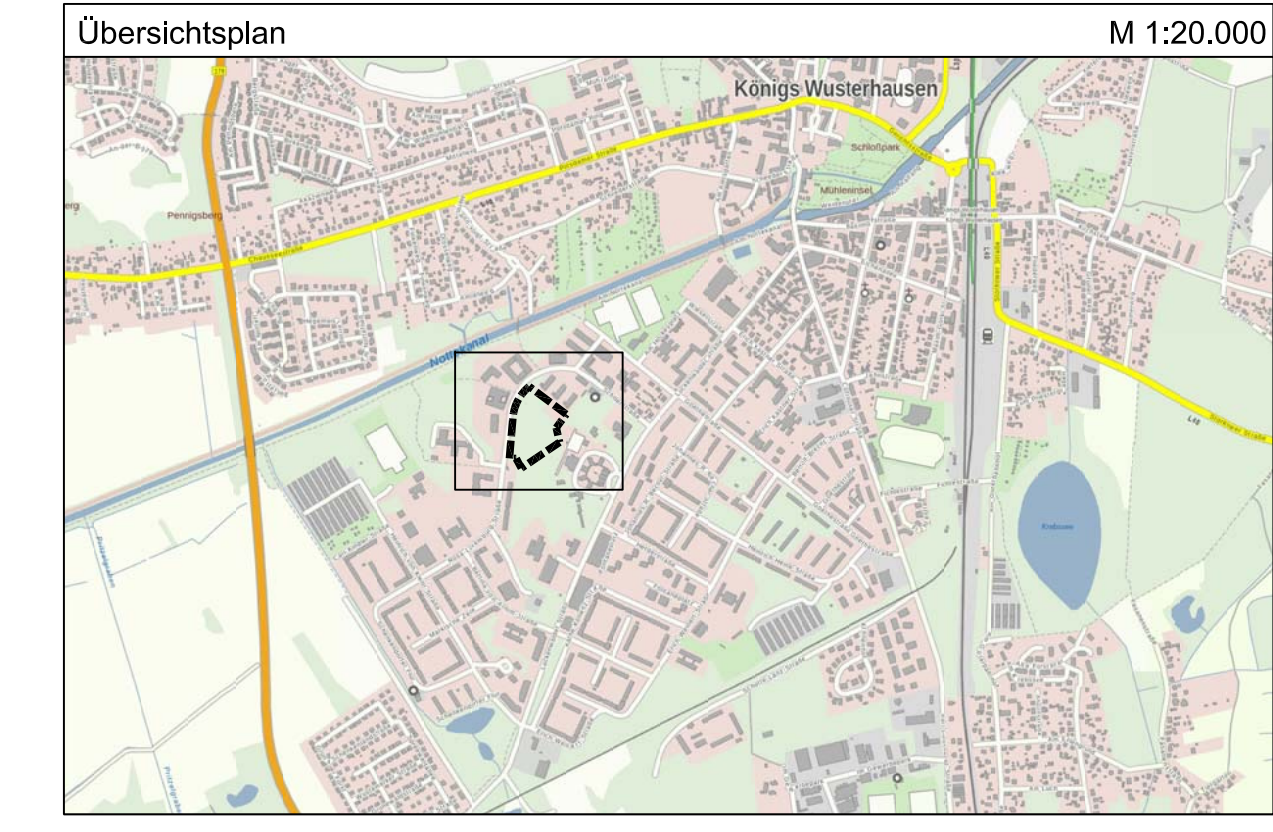
- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**
- I.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)**
 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Aus- und Fortbildungszentrum (SO AFZ) sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:
- Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsräume,
 - Schulungs- und Unterrichtsräume,
 - Konferenz-, Versammlungs-, Vortrags- und Besprechungsräume,
 - Einrichtungen zur Unterbringung und Versorgung der Lehrgangsteilnehmer,
 - Räume für zentrale Dienste, Handwerksräume und Werkstätten,
 - Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf an Pkw- und Fahrradstellplätzen,
 - sonstige Nutzungen, die mit dem Aus- und Fortbildungszentrum in funktionaler und organisatorischer Verbindung stehen.
- I.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)**
- I.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
 Im Plangebiet sind die zulässigen Gebäudehöhen und die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß für die geplanten Gebäude zeichnerisch festgesetzt.
 Für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen gilt die Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika.
 Bezugsebene für die zulässige Zahl der Vollgeschosse und für die zulässigen Gebäudehöhen ist die mittlere Geländehöhe (OK Gelände) von 36,5 m ü. NHN.
 Die festgesetzten höchsten Gebäudehöhen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsröhre sowie für Funkmasten und Antennen.
- I.2.2 Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch technische Anlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)**
 Eine Überschreitung der festgesetzten höchsten Gebäudehöhen durch Dachaufbauten, die der Aufnahme energetischer und haustechnischer Anlagen dienen, ist bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, wenn diese mindestens um ihre Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sind.
- I.2.3 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**
 Im Sondergebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Erschließungs-, Stellplatz- und sonstige versiegelte Freiflächen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.
- I.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- I.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
 Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Die Bebauung darf eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten, soweit die zeichnerischen Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.
- I.3.2 Ausnahmen von den Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
 Die Baugrenzen dürfen durch Eingangsbereiche, Treppenhäuser und untergeordnete Bauteile um maximal 1,50 m und bis zu einer Länge von 20 % der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden.
- I.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)**
- I.4.1 Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**
 Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Gemeinschaftsgarage (GGA) ist die Errichtung eines Parkhauses mit bis zu drei Garagenetagen zulässig. Ausnahmsweise kann über dem obersten Garagenetage eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (GST) zugelassen werden. Freistehende oberirdische Einzelgaragen und -carports sind im Plangebiet nicht zulässig.
- I.4.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3, § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- I.5. Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 20 BauGB)**
- Das auf den Dach-, Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist unter Ausnutzung aller Rückhaltermöglichkeiten vorrangig auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und zu versickern oder zu verwerten.
- I.6. Festsetzung zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 18, 20 und 25 BauGB sowie § 9 Abs. 1a BauGB)**
- I.6.1 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
- Waldfläche W1**
 Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche W1 mit der Waldfunktion Lokaler Klimaschutzwald ist eine eingeschränkte Bewirtschaftung des Waldes unter Vermeidung von starker Aufflichtung zulässig. Das Befahren der Waldfläche mit Baufahrzeugen und das (temporäre) Ablagern von Baumaterialien sind unzulässig.
- I.6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Flächenbefestigung**
 Die ebenerdigen Pkw-Stellplätze sind mit Ausnahme der erforderlichen Fahrgassen mit wasser-durchlässigen Materialien (z. B. Ökopflaster, Rasenpflaster und Schotterrasen) zu befestigen. Eine Vollversiegelung mit Beton oder Asphalt ist unzulässig.
- Begrünung der Dachflächen**
 Auf mindestens 50 % der Dachflächen ist eine extensive Dachbegrünung durchzuführen. Die Schichtdicke des Pflanzsubstrates muss mindestens 14 cm betragen.
- I.6.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Sondergebietes**
 Zur Bepflanzung innerhalb des Sondergebietes sind überwiegend einheimische und standort-gerechte Pflanzen zu verwenden. Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Abgangs gleichartig in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

- I.6.4 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- Erhalt von Einzelbäumen**
 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind während der Durchführung der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen und dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x v., STU 18-20 cm zu ersetzen.
 Die Kronenbereiche der Bestandsgehölze (zuzüglich 1,5 m im Umkreis) sind von Störungen durch den Baubetrieb freizuhalten.
- I.7. Populationsschützende Maßnahmen für den Artenschutz**
- I.7.1 Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen**
- Bauzeitenbeschränkung**
 Die Beseitigung von Gehölzstrukturen im Plangebiet hat außerhalb des Verbotszeitraumes (1. März bis 30. September) zu erfolgen. Ist eine Baufeldfreimachung in den Sommermonaten unvermeidlich, müssen betroffene Strukturen vorher von einem Artenschutzgutachter überprüft werden. Kann der Eingriff freigegeben werden, muss er direkt nach der Überprüfung erfolgen. Ein Eingriff kann nur freigegeben werden, wenn mit Sicherheit keine geschützten Tiere geschädigt/getötet werden. Eine Gehölzentfernung im Zeitraum des Sommerrodungsverbots ohne eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde ist nicht gestattet.
- Ökologische Baubegleitung**
 Die Kontrolle der zu fällenden Bäume auf Fledermausbesatz und Vögel sowie die Kontrolle der Ameisenkolonien auf das Vorkommen der Wiesen-Waldameise (Formica pratensis) ist artenschutz-fachlich durch einen geeigneten, von der Naturschutzbehörde zu bestätigenden Fachgutachter vorzunehmen. Die Kontrollen sollen unmittelbar vor Fällarbeiten erfolgen. Wird Besatz festgestellt, sind von der artenschutzfachlichen Baubegleitung geeignete art- und nutzungs-spezifische Vermeidungsmaßnahmen zu benennen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Anlagenbezogene Maßnahmen**
 Zum Schutz der lokalen Insektenpopulationen ist eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung umzusetzen. Hierbei sollen Natriumdampfhochdrucklampen oder LED-Lampen, welche über einen geringen Anteil an ultraviolettem Licht verfügen, verwendet werden. Zugunsten der Artgruppe der Fledermäuse und Vögel ist bei der Neupflanzung auf insektenfreundliche, heimische Gebüsche, Gehölze und/ oder Stauden zu achten.
- I.7.2 CEF-Maßnahmen**
 Zur Sicherung des Erhaltungszustandes der im Plangebiet nachgewiesenen besonders geschützten Arten sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen. Die Maßnahmen sind vor Umsetzung des Bauvorhabens und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
- Anbringen von Nistkästen**
 An geeigneten Bäumen und Gebäuden sind mindestens 13 Höhlenbrüter-Nistkästen anzubringen. Die Abstände sollten bei baugleichen Nistkästen 10 m betragen. Kästen für Haussperlinge können geringere Abstände haben.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- Fassadengestaltung**
 Für die Fassaden der Neubauten sind Putzfassaden, Naturstein, Betonwerkstein, keramische Bekleidungen sowie Holz-, Metall- oder Kunststofffassaden zulässig.
 Grelle Farbtöne als Fassadenfarbe und Fassadenbekleidungs-materialien, von denen eine Blendwirkung ausgeht, sind unzulässig.
- Dachgestaltung**
 Dachbegrünungen und die Nutzung der Dachflächen für energetische und haustechnische Anlagen sowie erforderliche Treppenaufgänge/Dachausstiege sind zulässig. Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit Dachbegrünung zulässig.

Planungsträger Stadt Königs Wusterhausen Schlossstraße 3, 15711 Königs Wusterhausen	Fassung 31. Juli 2024
Planungsbüro GRAS + Gruppe Architektur & Stadtplanung Unterer Kreuzweg 6, 01097 Dresden	Datum der letzten Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- SO AFZ** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Aus- und Fortbildungszentrum
 - GRZ 0,4 zulässige Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
 - III zulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. 3
 - GH 14 zulässige höchste Gebäudehöhe in Metern, z. B. 14 m
 - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- a** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- 3. Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)**
- GGA Gemeinschaftsgarage
 - GSt Gemeinschaftsstellplätze
- 4. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 18, 20 und 25 BauGB)**
- W1 Waldfläche W1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- II. Zeichnerische Hinweise**
- Zeichenerklärung der Plangrundlage:**
- Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
 - Gebäudebestand
 - Gebäudeplanung Campus AFZ, 1.BA
 - vorhandene Stellplätze
 - Bemaßung in Metern
- Füllschema der Nutzungsschablone:**
- | | |
|-----------|---------------------------|
| SO AFZ | Baugebiet |
| a GRZ 0,4 | Bauweise Grundflächenzahl |