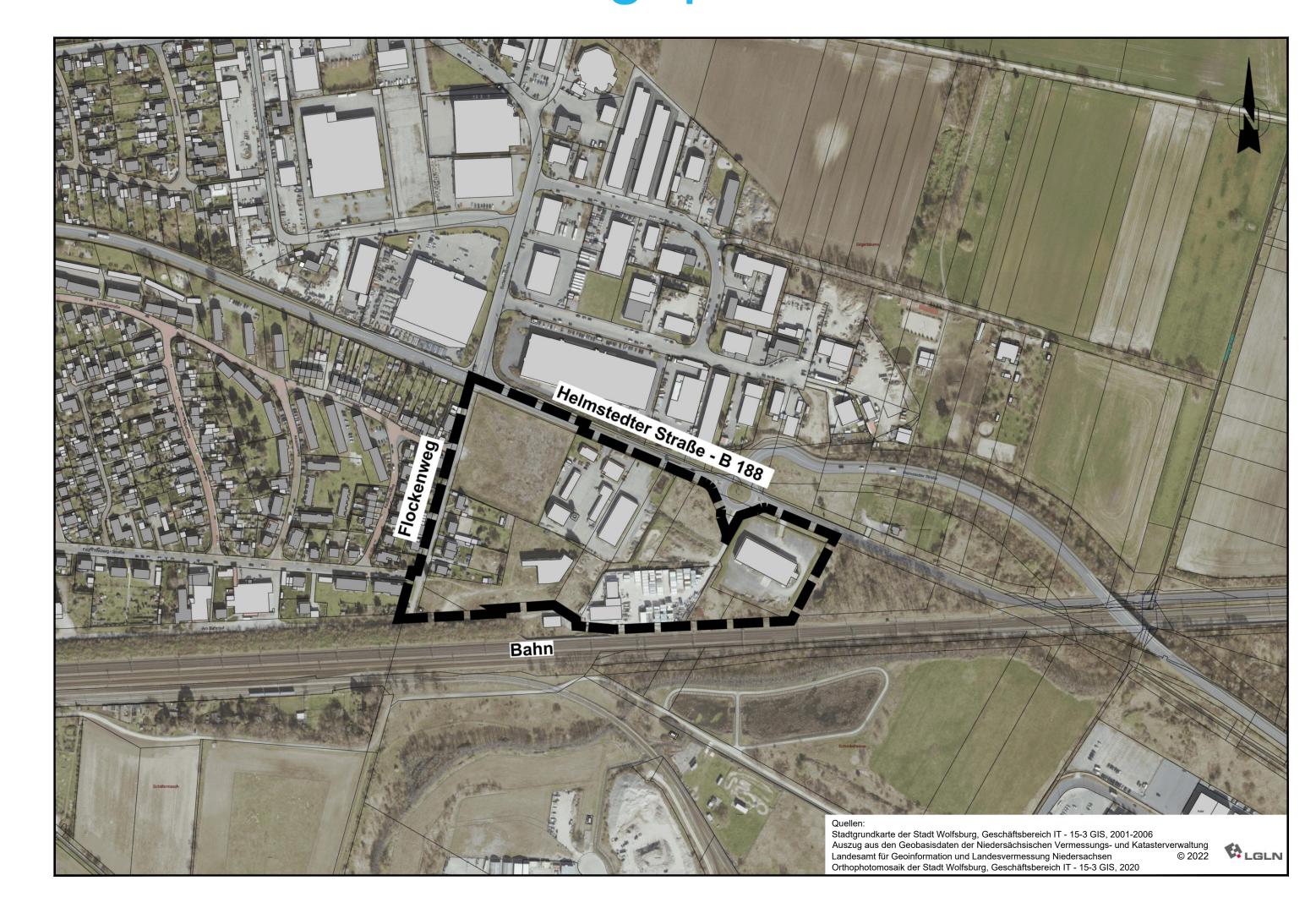
Bebauungsplan "Schreiberwiese" im Stadtteil Vorsfelde Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

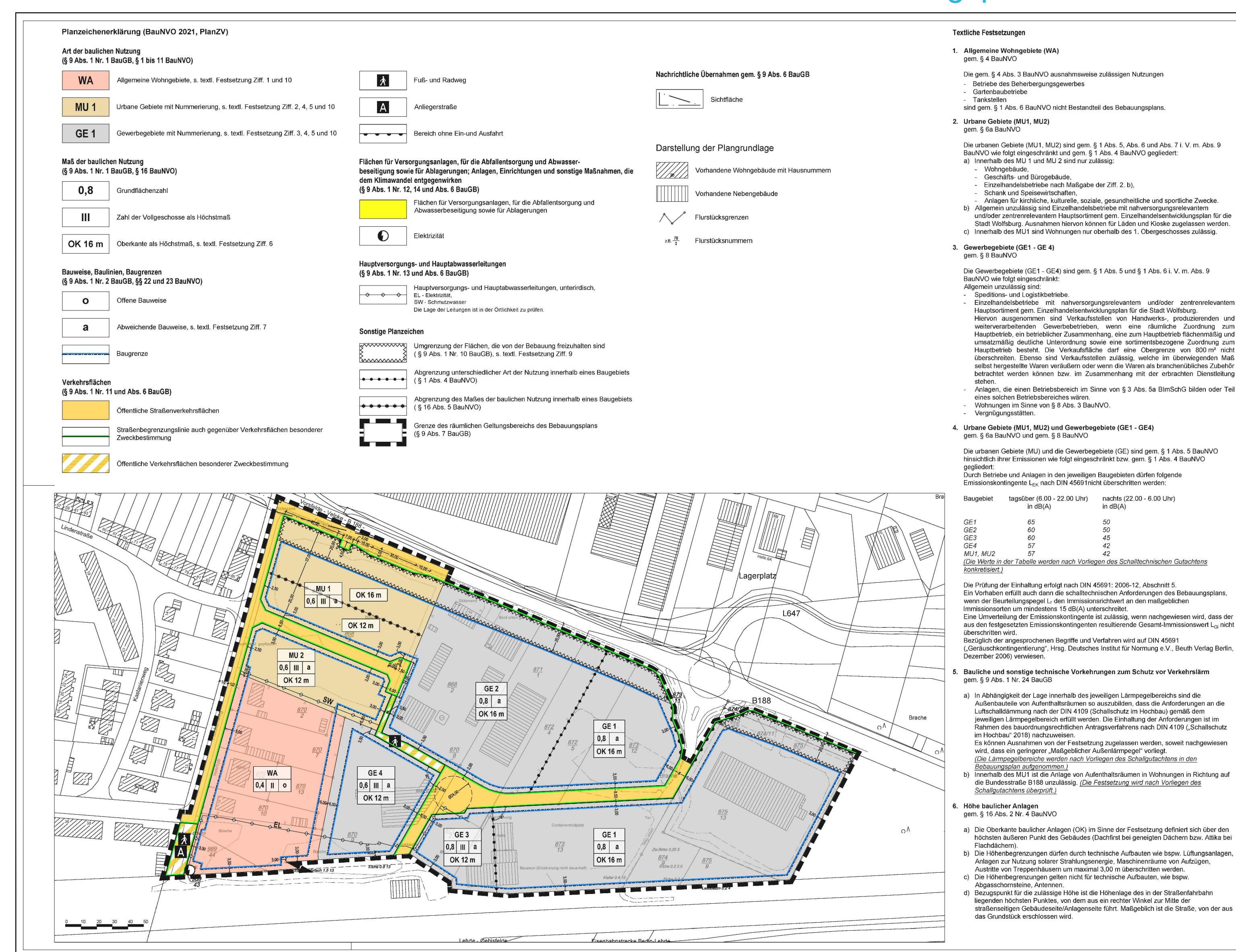
Lageplan



Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche und verkehrliche Entwicklung der "Schreiberwiese" im Hinblick auf eine Intensivierung kleinteiliger, gewerblicher Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus wird die Entwicklung eines urbanen Quartiers angestrebt, welches einen verträglichen Übergang zur Wohnbebauung entlang des Flockenwegs ermöglicht.





Bebauungsplan Brennstoffen, die die genannten Stoffe enthalten oder aus diesen hergestellt sind, zu Die urbanen Gebiete (MU1, MU2) sind gem. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 7 i. V. m. Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt und gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert: a) Innerhalb des MU 1 und MU 2 sind nur zulässig: 9. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der Ziff. 2. b), Innerhalb einer Fläche von 20 m Breite, gemessen vom äußeren, dem Bebauungsplat zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße 188 dürfen Hochbauten. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Werbeanlagen, notwendige Einstellplätze und Garagen gem. § 47 NBauO sowie b) Allgemein unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Nebenanlagen, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden. und/oder zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Einzelhandelsentwicklungsplan für die Betroffen hiervon sind auch Aufschüttungen und Abgrabungen. Stadt Wolfsburg. Ausnahmen hiervon können für Läden und Kioske zugelassen werden. Baugrundstücke sind in Richtung auf die Bundesstraße 188 ohne Tür und Tor einzufrieden. c) Innerhalb des MU1 sind Wohnungen nur oberhalb des 1. Obergeschosses zulässig. Für einen Zugang zur Bushaltestelle kann eine Ausnahme hiervon zugelassen werden. 3. Gewerbegebiete (GE1 - GE 4) 10. Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB und § 135a BauGB Die Gewerbegebiete (GE1 - GE4) sind gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 Für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB ist für die folgenden BauNVO wie folgt eingeschränkt: Allgemein unzulässig sind: Speditions- und Logistikbetriebe. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und/oder zentrenrelevantem lauptsortiment gem. Einzelhandelsentwicklungsplan für die Stadt Wolfsburg. Hiervon ausgenommen sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn eine räumliche Zuordnung zum (Wird nach aktueller Biotoptypenkartierung ergänzt.) lauptbetrieb, ein betrieblicher Zusammenhang, eine zum Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutliche Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Die Wertpunkte (WP) beziehen sich auf Quadratmeter. Maßgeblich für die Ermittlung der łauptbetrieb besteht. Die Verkaufsfläche darf eine Obergrenze von 800 m² nicht Wertpunkte (WP) ist das Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetages überschreiten. Ebenso sind Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß (Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und selbst hergestellte Waren veräußern oder wenn die Waren als branchenübliches Zubehör Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013). betrachtet werden können bzw. im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleitung Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BlmSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären. Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO. Die DIN 4109 und DIN 45691 können in der Stadtverwaltung eingesehen werden. Vergnügungsstätten. 4. Urbane Gebiete (MU1, MU2) und Gewerbegebiete (GE1 - GE4) Bezüglich der Gartengestaltung wird auf die gesetzlichen Regelungen gem. § 9 Abs. 2 gem. § 6a BauNVO und gem. § 8 BauNVO Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung Die urbanen Gebiete (MU) und die Gewerbegebiete (GE) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO erforderlich sind. Dem zufolge ist eine Gestaltung der anderweitig nicht genutzten Flächen mit hinsichtlich ihrer Emissionen wie folgt eingeschränkt bzw. gem. § 1 Abs. 4 BauNVO Schotter, Kies oder ähnlichem unzulässig. Durch Betriebe und Anlagen in den jeweiligen Baugebieten dürfen folgende Wolfsburger Liste (Entwurf 2022) Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691nicht überschritten werden: augebiet tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) nachts (22.00 - 6.00 Uhr) (Die Werte in der Tabelle werden nach Vorliegen des Schalltechnischen Gutachtens rtortikel (inkl. Sportbekleidung, ohne Sportgroßgeräte und Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen mmissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert Lg nicht Bezüglich der angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. 5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB a) In Abhängigkeit der Lage innerhalb des jeweiligen Lärmpegelbereichs sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) gemäß dem jeweiligen Lärmpegelbereich erfüllt werden. Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau" 2018) nachzuweisen. Es können Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass ein geringerer "Maßgeblicher Außenlärmpegel" vorliegt. (Die Lärmpegelbereiche werden nach Vorliegen des Schallgutachtens in den b) Innerhalb des MU1 ist die Anlage von Aufenthaltsräumen in Wohnungen in Richtung auf



Benachbarte Bebauungspläne:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen

Übersichtsplan

Stadt Wolfsburg

Geschäftsbereich 06

"Schreiberwiese"

im Ortsteil Vorsfelde

Stadtplanung und

Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) 🥸 LGLI

Bebauungsplan der Stadt Wolfsburg

Stand: § 4 (1) BauGB, 14.11.2022 Maßstab 1:1000

Quellen: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen

Vermessungs- und Katasterverwaltung

Bearbeitung: Dr. -Ing. W. Schwerdt, Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB, Waisenhausdamm 7, 38100 Braunschweig

Stadtgrundkarte der Stadt Wolfsburg, Geschäftsbereich IT - 15-3 GIS, 2001-2006 Orthophotomosaik der Stadt Wolfsburg, Geschäftsbereich IT - 15-3 GIS, 20xx

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

2. Sudammsbreite

Teilbebauungsplan "Industriegebiet Vorsfelde"