

Planzeichenerklärung (BauNVO 2021, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete, s. textl. Festsetzung Ziff. 1 und 10
MU 1 Urbane Gebiete mit Nummerierung, s. textl. Festsetzung Ziff. 2, 4, 5 und 10
GE 1 Gewerbegebiete mit Nummerierung, s. textl. Festsetzung Ziff. 3, 4, 5 und 10

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,8 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK 16 m Oberkante als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 6

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
a Abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung Ziff. 7
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Fuß- und Radweg
Anliegerstraße
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Elektrizität

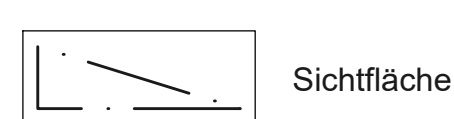
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen, unterirdisch, EL - Elektrizität, SW - Schmutzwasser
Die Lage der Leitungen ist in der Örtlichkeit zu prüfen.

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), s. textl. Festsetzung Ziff. 9
Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB



Darstellung der Plangrundlage

- Vorhandene Wohngebäude mit Hausnummern
Vorhandene Nebengebäude
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Gartenbaubetriebe - Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Urbane Gebiete (MU1, MU2) gem. § 6a BauNVO

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: - Wohngebäude, - Geschäfts- und Bürogebäude, - Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der Ziff. 2. b), - Schank und Speisewirtschaften, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. b) Allgemein unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und/oder zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Einzelhandelsentwicklungsplan für die Stadt Wolfsburg. Ausnahmen hiervon können für Läden und Kioske zugelassen werden. c) Innerhalb des MU1 sind Wohnungen nur oberhalb des 1. Obergeschosses zulässig.

3. Gewerbegebiete (GE1 - GE 4) gem. § 8 BauNVO

Die Gewerbegebiete (GE1 - GE4) sind gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt: Allgemein unzulässig sind: - Speditions- und Logistikbetriebe, - Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und/oder zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Einzelhandelsentwicklungsplan für die Stadt Wolfsburg. Hiervon ausgenommen sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb, ein betrieblicher Zusammenhang, eine zum Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutliche Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht. Die Verkaufsfläche darf eine Obergrenze von 800 m² nicht überschreiten. Ebenso sind Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß selbst hergestellte Waren veräußern oder wenn die Waren als branchenübliches Zubehör betrachtet werden können bzw. im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen. - Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären. - Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO. - Vergnügungsstätten.

4. Urbane Gebiete (MU1, MU2) und Gewerbegebiete (GE1 - GE4) gem. § 6a BauNVO und gem. § 8 BauNVO

Die urbanen Gebiete (MU) und die Gewerbegebiete (GE) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO hinsichtlich ihrer Emissionen wie folgt eingeschränkt bzw. gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert: Durch Betriebe und Anlagen in den jeweiligen Baugebieten dürfen folgende Emissionskontingente L_ex nach DIN 45691 nicht überschritten werden:

Table with 3 columns: Baugebiet, tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) in dB(A), nachts (22.00 - 6.00 Uhr) in dB(A). Rows include GE1, GE2, GE3, GE4, MU1, MU2 with values ranging from 42 to 65 dB(A).

(Die Werte in der Tabelle werden nach Vorliegen des Schalltechnischen Gutachtens konkretisiert.)

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 L_n den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_G nicht überschritten wird. 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 Bebauungsplan aufgenommen.)
b) Innerhalb des MU1 ist die Anlage von Aufenthaltsräumen in Wohnungen in Richtung auf die Bundesstraße B188 unzulässig. (Die Festsetzung wird nach Vorliegen des Schallgutachtens überprüft.)

6. Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

- a) Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) im Sinne der Festsetzung definiert sich über den höchsten äußeren Punkt des Gebäudes (Dachfirst bei geeigneten Dächern bzw. Attika bei Flachdächern).
b) Die Höhenbegrenzungen dürfen durch technische Aufbauten wie bspw. Lüftungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Maschinenräume von Aufzügen, Austritte von Treppenhäusern um maximal 3,00 m überschritten werden.
c) Die Höhenbegrenzungen gelten nicht für technische Aufbauten, wie bspw. Abgasschornsteine, Antennen.
d) Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die Höhenlage des in der Straßenfahrbahn liegenden höchsten Punktes; von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite/Anlagenseite führt. Maßgeblich ist die Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird.

7. Abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise (o) dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten.

8. Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a) BauGB

Die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen wie Öl, Kohle und Holz sowie von Brennstoffen, die die genannten Stoffe enthalten oder aus diesen hergestellt sind, zu Heizzwecken ist unzulässig.

9. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb einer Fläche von 20 m Breite, gemessen vom äußeren, dem Bebauungsplan zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße 188 dürfen Hochbauten, Werbeanlagen, notwendige Einstellplätze und Garagen gem. § 47 NBauO sowie Nebenanlagen, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden. Betroffen hiervon sind auch Aufschüttungen und Abgrabungen. Baugrundstücke sind in Richtung auf die Bundesstraße 188 ohne Tür und Tor einzufrieden. Für einen Zugang zur Bushaltestelle kann eine Ausnahme hiervon zugelassen werden.

10. Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB und § 135a BauGB

Für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB ist für die folgenden Gebiete ein Ausgleich durchzuführen:

Table with 2 columns: Gebietsbereich, Ausgleichsumfang

Nr. 1 Wertpunkte (WP)
Nr. WP
(Wird nach aktueller Biotoptypenkartierung ergänzt.)

Die Wertpunkte (WP) beziehen sich auf Quadratmeter. Maßgeblich für die Ermittlung der Wertpunkte (WP) ist das Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetages (Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013).

Hinweise

DIN

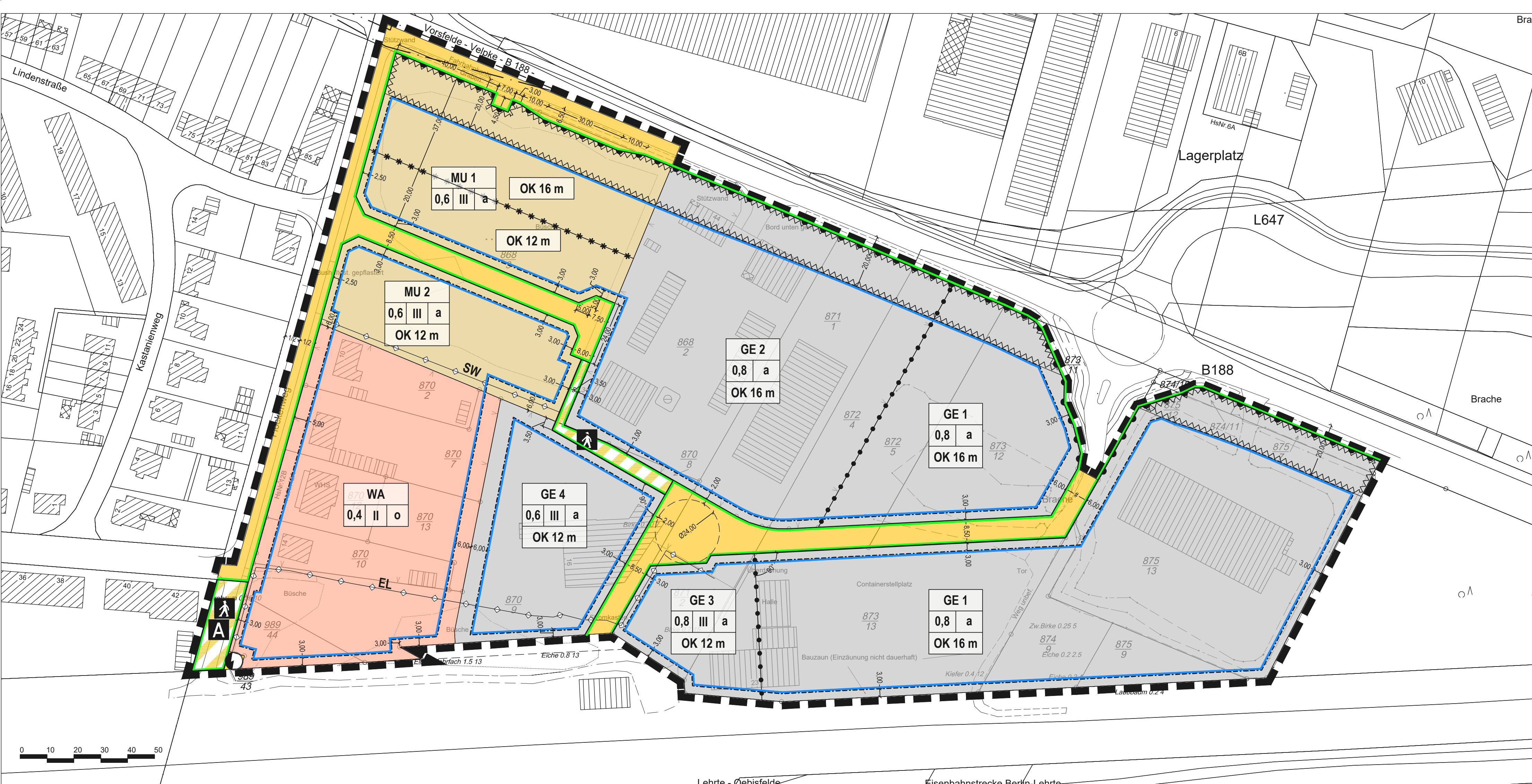
Die DIN 4109 und DIN 45691 können in der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Baugrundstück/Gärten

Bezüglich der Gartengestaltung wird auf die gesetzlichen Regelungen gem. § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) hingewiesen, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Dem zufolge ist eine Gestaltung der anderweitig nicht genutzten Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem unzulässig.

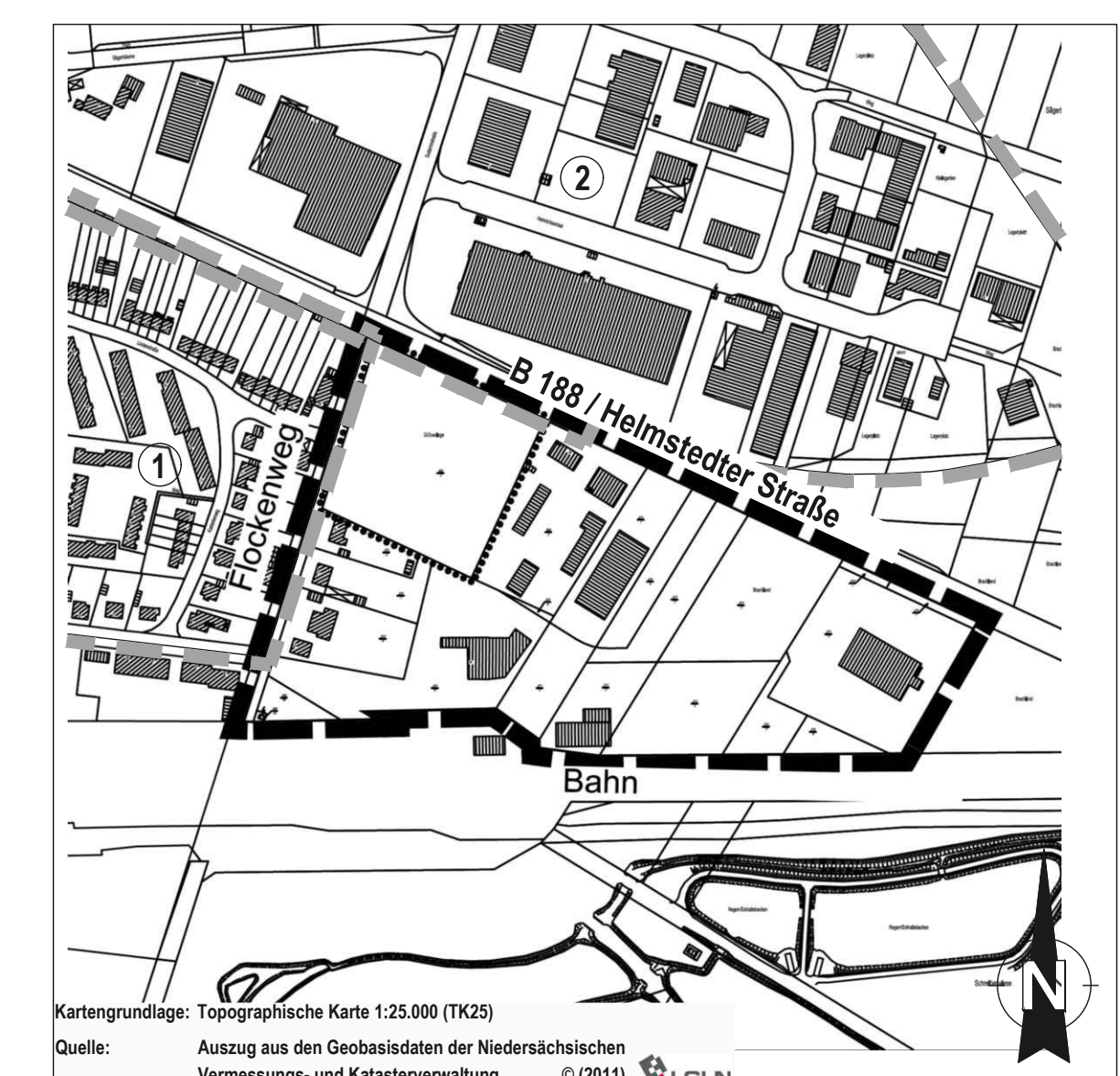
Wolfsburger Liste (Entwurf 2022)

Table with 3 columns: zentrenrelevante Sortimente, nahversorgungsrelevante** Sortimente, nicht zentrenrelevante** Sortimente. Lists various commercial and residential categories.



Benachbarte Bebauungspläne:

- 1. Teilbebauungsplan "Industriegebiet Vorsfelde"
2. Sudammbreite



Übersichtsplan M. 1: 1.000

Stadt Wolfsburg
Geschäftsbereich 06
Stadtplanung und Bauberaterung
Logo of a wolf and the word WOLFSBURG

Bebauungsplan der Stadt Wolfsburg
"Schreiberwiese"
im Ortsteil Vorsfelde
Vorentwurf
Stand: § 4 (1) BauGB, 14.11.2022 Maßstab 1:1000
Bearbeitung: Dr.-Ing. W. Schwerdt, Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB, Wasserhausdamm 7, 38100 Braunschweig
Quellen: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © (2011) LGL/N