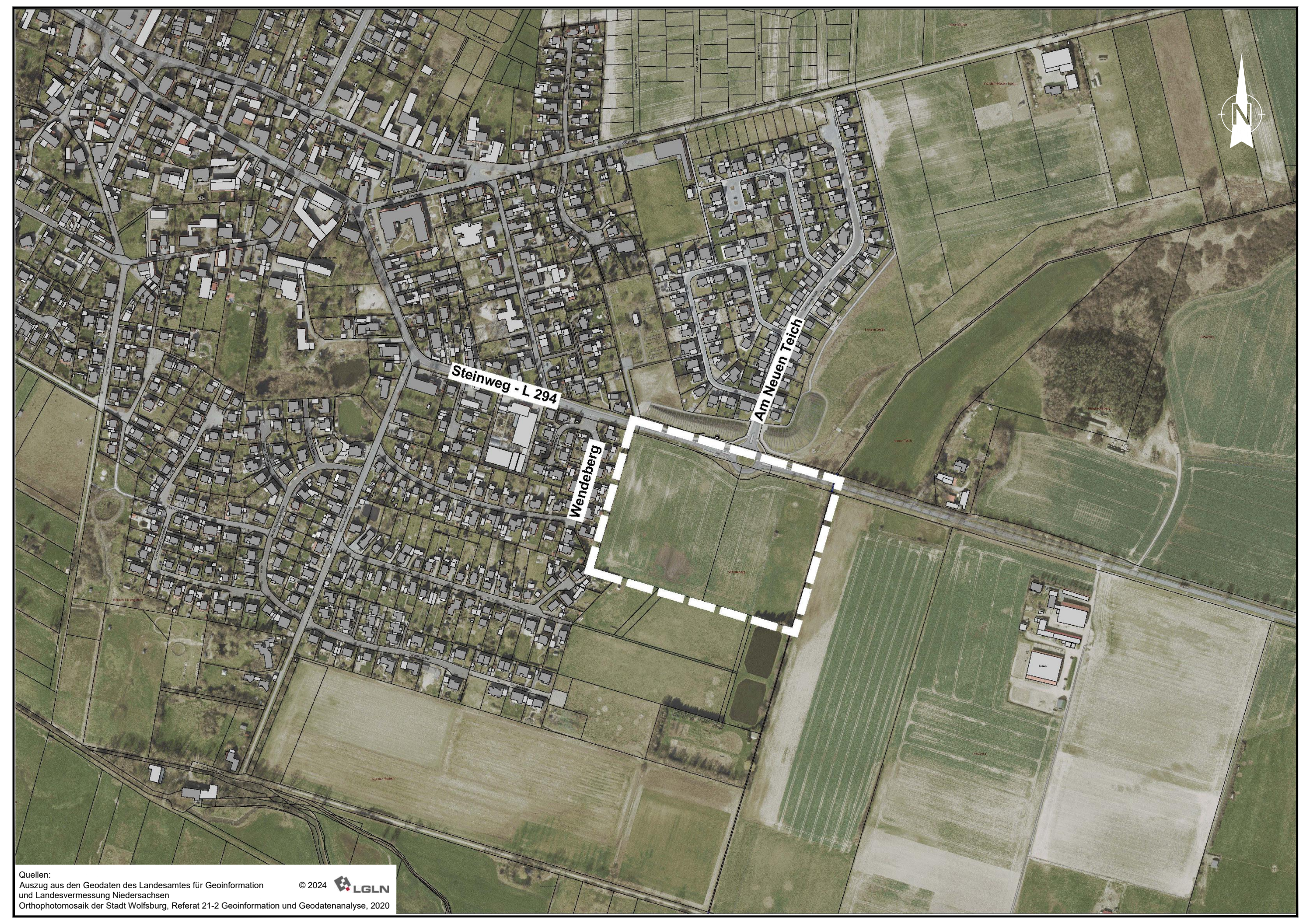
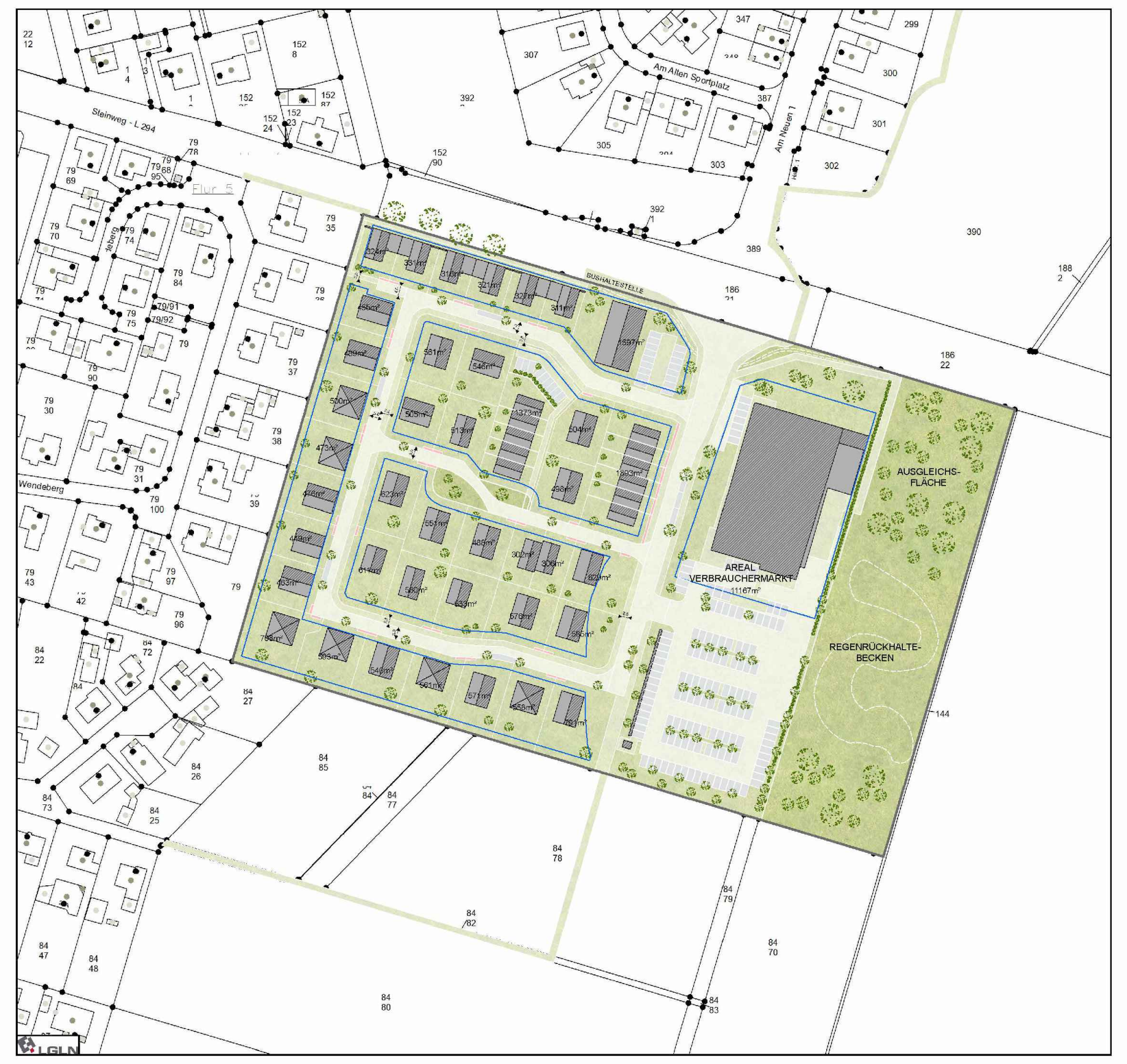
Bebauungsplan der Stadt Wolfsburg "Wendeberg II" im Ortsteil Heiligendorf und
22. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wendeberg II - Flächenanpassung"
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

Lageplan



Quellen:
Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2024 LGLN
Orthophotomosaik der Stadt Wolfsburg, Referat 21-2 Geoinformation und Geodatenanalyse, 2020

Bebauungskonzept



Flächenübersicht (ca.)

Gesamtfläche

	Überbaubare Fläche:	34.000 m²
	Grünflächen:	600 m²
	Ausgleichsflächen / Regenrückhaltung:	9.100 m²
	Straßenverkehrsfläche (einschl. Fußwege + öff. Stellplätze):	6.300 m²
☐	Geltungsbereich:	50.000 m²
	Gebäude	
	Grundstückszufahrten	
	Stellplätze	

Wohnbaufläche

Wohneinheiten ges.:	**48**
Einfamilienhäuser:	29
Doppelhäuser:	8
Reihenhäuser:	2 Anlagen mit 5/6 WE
Mehrfamilienhäuser:	Gesundheitszentrum

Überbaubare Fläche:	22.850 m²
Grünflächen:	350 m²
Straßenverkehrsfläche (einschl. Fußwege + öff. Stellplätze):	4.000 m²
Geltungsbereich:	27.200 m²

Heiligendorf (WOB)

Bebauungsentwurf Variante V

- Wendeberg II -

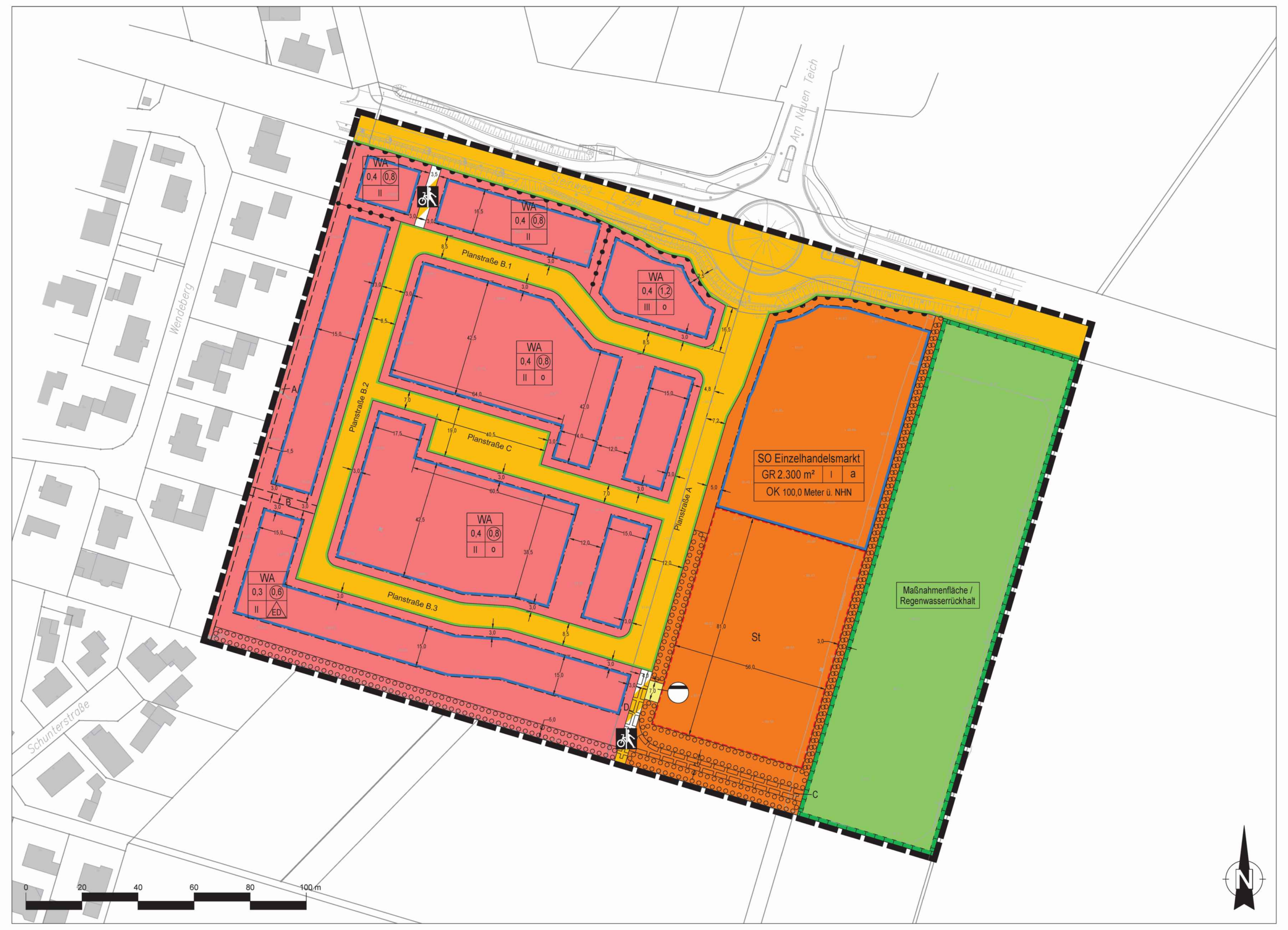
Erschließungsgesellschaft CGW

PGN ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Datum: 04.04.2024
Gez: km

M 0 25 50 Meter

Bebauungsplan



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet
SO Einzelhandel	Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandelsmarkt“

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

(0,8)	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (z. B. 0,8)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (z. B. 0,4)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z. B. 2)
OK 100,0 m ü. NHN	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Oberkante in Meter ü. NHN)

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

a	Abweichende Bauweise (textl. Festsetzung Nr. 5)
o	Offene Bauweise
ED	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

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

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

	Abwasserpumpwerk

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩	Grünfläche mit Zweckbestimmung

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

St	Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
C/D	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche mit Bezeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
A/B	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche mit Bezeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB, § 16 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

15,0	Vermaßung

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 11 BauNVO)

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
   - Wohngebäude,
   - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

   Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

   Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - Anlagen für Verwaltung,
   - Gartenbaubetriebe und
   - Tankstellen

   sind unzulässig.
2. Das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandelsmarkt“ dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit einem überwiegend nahversorgungsrelevanten Kernsortiment gemäß Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Wolfsburg. Zulässig ist eine Verkaufsfläche von 1.500 m². Auf maximal 10 % der Verkaufsfläche dürfen auch nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3. In den Allgemeinen Wohngebieten sind mit dem Hauptgebäude verbundene, befestigte Terrassen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer maximalen Tiefe von 4,0 Meter und einer maximalen Fläche von 20 m² zulässig.
4. Im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandelsmarkt“ darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

5. Im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandelsmarkt“ wird eine abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baugrenze zulässig. Sammelstellplatzanlagen sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7. Je Baugrundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von max. 3,5 Meter zulässig (gemessen an der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straßenverkehrsfläche). Diese Festsetzung gilt nicht für Stellplatzanlagen. Die Lage der Ein- und Zufahrt ist im Benehmen mit dem Straßenbaulastträger festzulegen.

Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

8. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen (Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Breitbandkabel, Gas- und Nahwärmeleitungen etc.) sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

9. In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen.
10. In den Allgemeinen Wohngebieten und im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandelsmarkt“ sind ebenerdige Sammelstellplatzanlagen durch Bäume zu gliedern. Je 4 Einstellplätze ist 1 Baum als Hochstamm (Stammumfang mindestens 18 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen. Die Baumscheiben und Stellplatzköpfe sind zu mind. 50 % mit Sträuchern zu begrünen, auf der restlichen Fläche ist Rasen anzulegen. Die Gehölze und der Rasen sind zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen.
11. In den Allgemeinen Wohngebieten sind ebenerdige Sammelstellplatzanlagen an ihren Außenkanten mit Ausnahme der Bereiche für Zufahrten und Zuwege mit Strauchpflanzungen einzugrünen, die dem Charakter einer dichten Heckenstruktur entsprechen. Die Pflanzungen dürfen dabei eine Höhe von 1,0 Meter sowie eine Breite von 1,0 Meter nicht überschreiten. Zu verwenden sind standortgerechte Arten. Die Gehölzpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen.
12. Ebenerdige Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zu versehen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig.
13. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO. Das Anpflanzgebot gilt somit nicht für Terrassen, Wege, Stellplatzflächen und Zufahrten. Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.
14. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als mehrschichtige Gehölzbestände mit gebietseigenen Gehölzen auszugestalten. Die Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen.
15. In den Allgemeinen Wohngebieten und im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandelsmarkt“ sind die Dachflächen von Hauptbaukörpern mit einer Neigung von bis zu 10° zu mindestens 70 % flächenhaft zu begrünen. Die Dachbegrünungen sind als einfache Gründächer mit einem Substrataufbau von mindestens 8 cm herzustellen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

16. Die Fläche mit der Bezeichnung „A“ ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
17. Die Fläche mit der Bezeichnung „B“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
18. Die Fläche mit der Bezeichnung „C“ ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
19. Die Fläche mit der Bezeichnung „D“ ist mit einem Fahrrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

20. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen feste Heizmaterialien und Heizöle nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für zusätzliche Kaminstellen, wenn diese nicht primär der Heizung des Gebäudes dienen.

Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

21. Entlang der Grundstücksgrenzen sind in einer Tiefe von 2,0 Meter Stützmauern unzulässig. Höhenanschlüsse von privaten an öffentliche Grundstücke sind ohne Versprung der Geländehöhe auszuführen. Sockel von baulichen Haupt- und Nebenanlagen sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen zählen nicht als Stützmauer. Sockel von Terrassen zählen als Stützmauer im Sinne der Festsetzung.

Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale schließen lassen (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen), so sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Wolfsburg anzuzeigen und vor Beschädigung zu schützen.

Sortimentsliste

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 genannte Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Wolfsburg ist als Anlage 1 der Begründung einsehbar.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 1-3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wolfsburg diesen Bebauungsplan „Wendeberg II“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Wolfsburg, ___________ Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:
____

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wolfsburg hat in seiner Sitzung am 28.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wendeberg II“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ___________ ortsüblich bekannt gemacht.

Wolfsburg, ___________ Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:
____

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ___________). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfsburg, ___________ gez. ________
ÖbVI

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wendeberg II“ wurde ausgearbeitet vom Büro Plan und Praxis GbR, 10997 Berlin.

Berlin, ___________ gez. ________
Planverfasser

Veröffentlichung

Der Rat der Stadt Wolfsburg hat in seiner Sitzung am ___________ dem Entwurf des Bebauungsplanes „Wendeberg II“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ___________ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom ___________ bis ___________ gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Wolfsburg, ___________ Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:
____

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wolfsburg hat den Bebauungsplan „Wendeberg II“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen gem. §§ 3 und 4 BauGB in seiner Sitzung am ___________ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wolfsburg, ___________ Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:
____

Inkrafttreten

Der Beschluss des Rates der Stadt Wolfsburg über den Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Wolfsburg bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am ___________ tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Wolfsburg, ___________ Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:
____

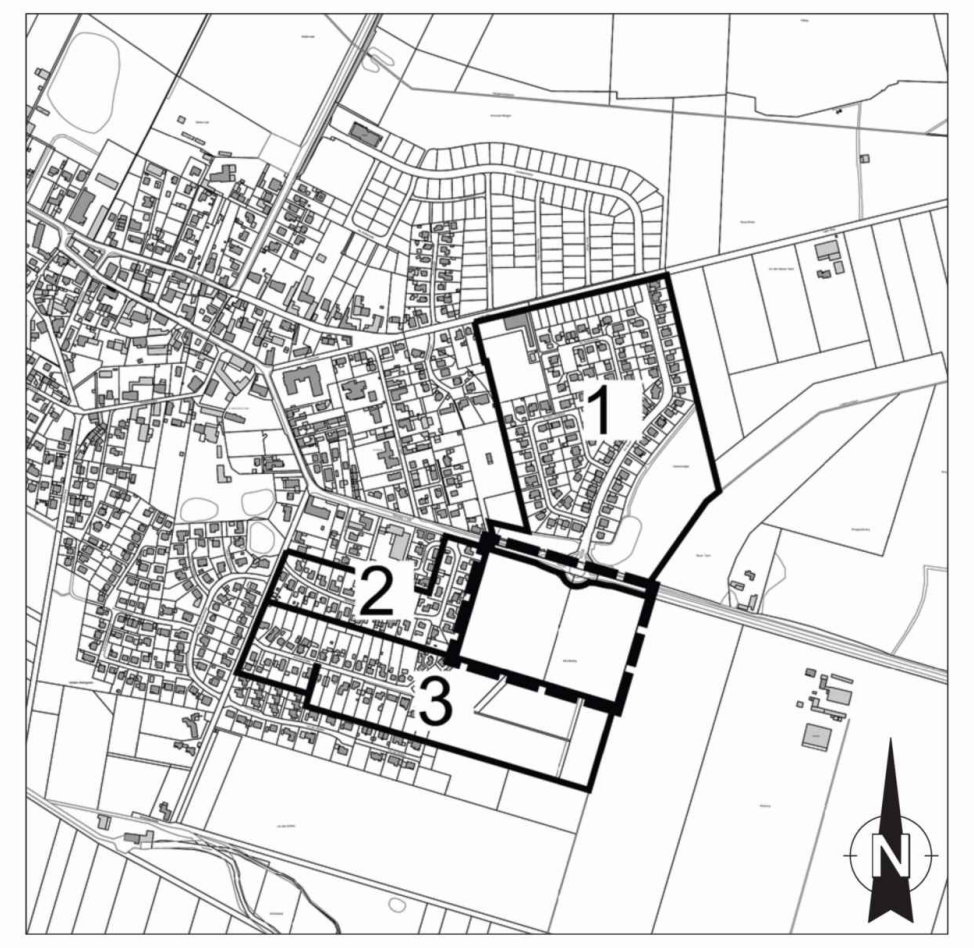
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Wolfsburg, ___________ Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:
____

Benachbarte Bebauungspläne:

1. Hasenmorgen
2. Wendeberg
3. Südlich Wendeberg



Übersichtsplan M.1:10.000

Stadt Wolfsburg
Geschäftsbereich 06

Stadtplanung und
Bauberatung

WOLFSBURG

Bebauungsplan der Stadt Wolfsburg
mit örtlicher Bauvorschrift
„Wendeberg II“
im Ortsteil Heiligendorf

Vorentwurf

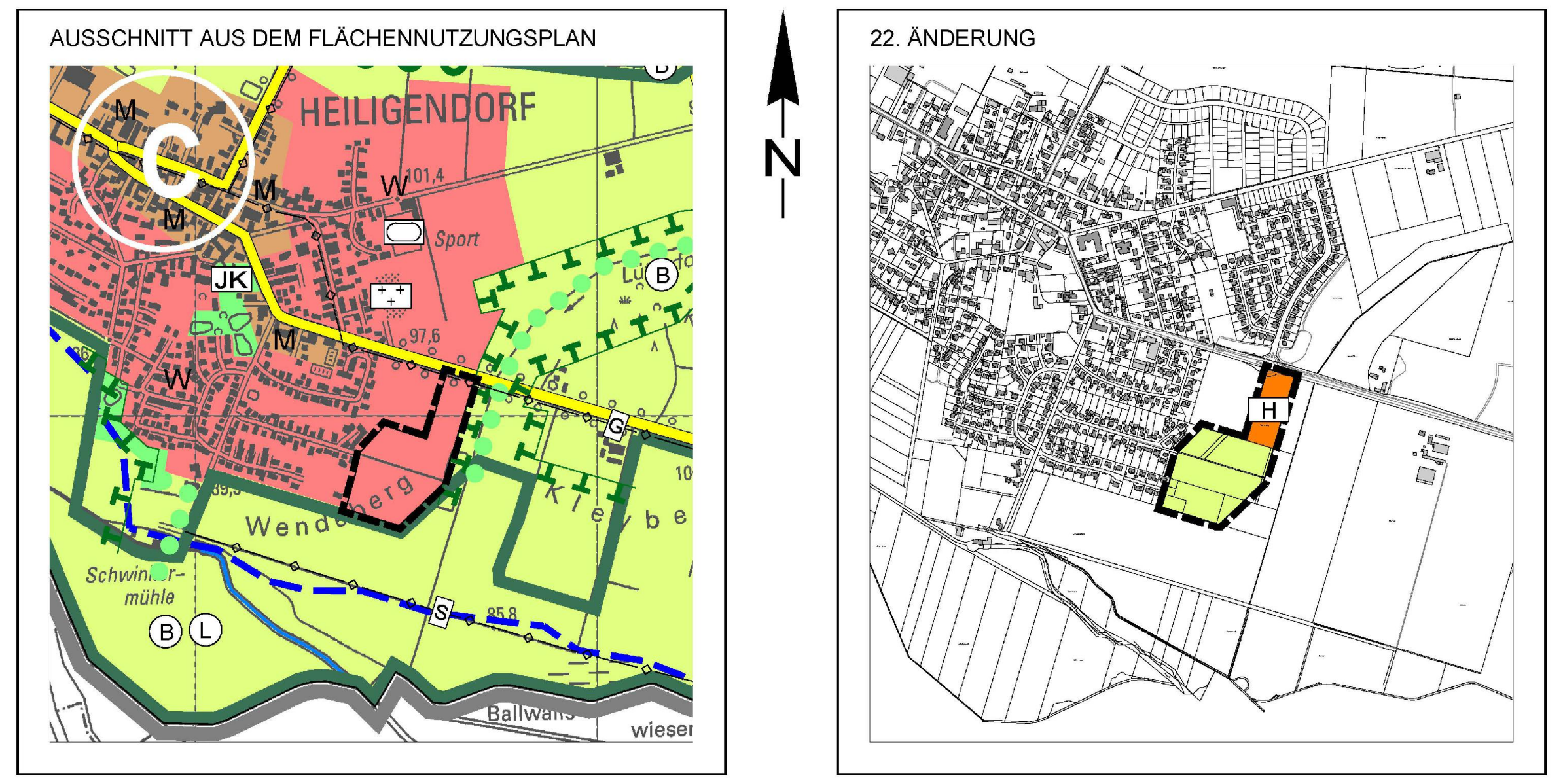
Stand: 14.06.2024	**Maßstab 1:1.000**
Bearbeitung: Plan und Praxis GbR, Berlin	

Quellen:
Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2024 LGLN
Stadtgrundkarte der Stadt Wolfsburg, Referat 21-2 Geoinformation und Geodatenanalyse, 2001-2006

Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weiteren Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern und für einen Einzelhandel in Heiligendorf zu schaffen. Die Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf die Rücknahme der südlichen Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan aus Naturschutzgründen und die Änderung eines Teils der Wohnbaufläche in eine Sonderbaufläche zur Ansiedlung des Einzelhandels.

FNP-Änderung



PLANZEICHEN:

	GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
🟥	WOHNBAUFLÄCHEN
🟧	SONDERBAUFLÄCHEN
H	GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL
🟩	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN WOLFSBURG 2020PLUS

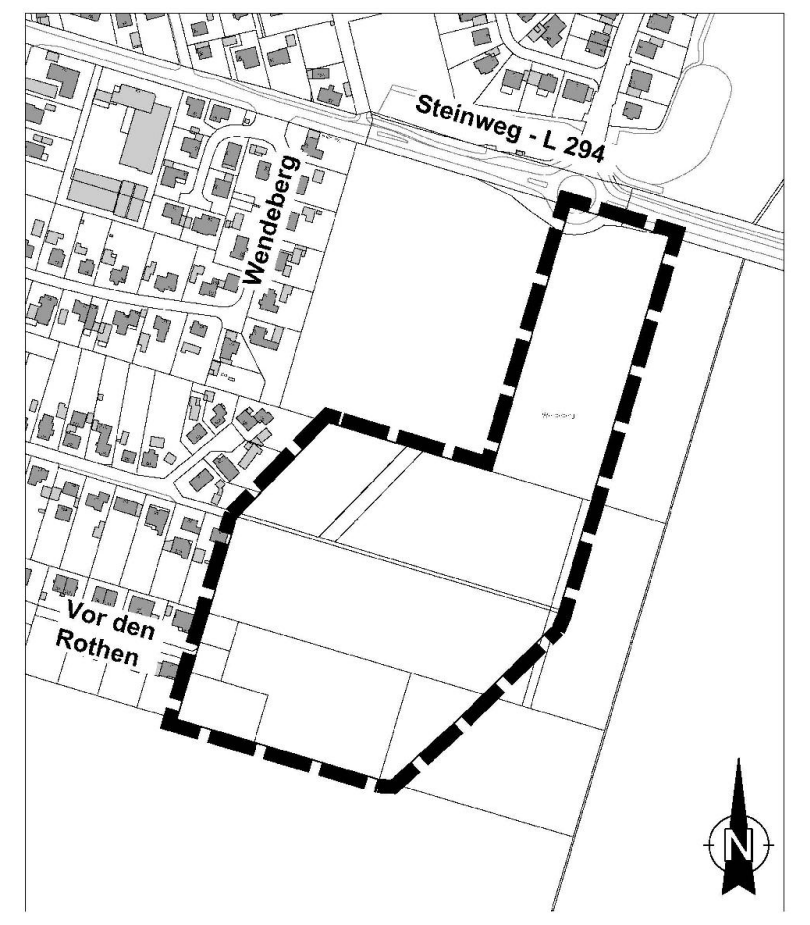
22. ÄNDERUNG: WENDEBERG II - FLÄCHENANPASSUNG
IM ORTSTEIL HEILIGENDORF

M. 1:10.000 GB 06 / STADTPLANUNG UND BAUBERATUNG 06 / 2023

Quellen:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2023

Übersichtsplan

BAULEITPLANUNG DER STADT WOLFSBURG
IM ORTSTEIL HEILIGENDORF



GELTUNGSBEREICH DER 22. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG "WENDEBERG II - FLÄCHENANPASSUNG"

Quellen:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2023

WOLFSBURG