

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



Maßstab 1: 2000

Es gilt die Bauantragsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3748), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 178, S. 1, 6).

ZEICHENERKLÄRUNG:

Table with 2 columns: Planzeichen, Erläuterung. Contains sections I (FESTSETZUNGEN) and II (KENNZEICHNUNGEN) detailing zoning symbols like WR, WA, and street markings.

ZEICHENERKLÄRUNG:

Table with 2 columns: Planzeichen, Erläuterung. Contains sections I (FESTSETZUNGEN) and II (KENNZEICHNUNGEN) detailing zoning symbols like Grünflächen, Wasserflächen, and other specific symbols.

ZEICHENERKLÄRUNG:

Table with 2 columns: Planzeichen, Erläuterung. Contains section IV (DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE) detailing symbols for building footprints, street boundaries, and vegetation.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 BauNVO)
(1) In den reinen Wohngebieten sind die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, einschließlich Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO und deren Unterart Boardingnutzungen, unzulässig.
(2) In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, einschließlich Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO und deren Unterart Boardingnutzungen, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen unzulässig.
(3) In den allgemeinen Wohngebieten sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden in Form von Löt- und Tabaknahmestellen sowie ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, deren Zweck auf die Annahme oder Vermittlung von (Sport-)Wetten ausgerichtet ist, unzulässig.
§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
(1) In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.
§ 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
(1) In den allgemeinen Wohngebieten, in denen Hausgruppen [Hinweis: zeichnerische Darstellung noch in Abstimmung] zulässig sind, gilt eine abweichende Bauweise als offene Bauweise mit einer Gebäudelänge von maximal 35 Metern je Hausgruppe.
§ 4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
(1) Je Doppelhaushälfte und je Gebäude einer Hausgruppe ist nur eine Wohnung zulässig.
§ 5 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
(1) In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Garagen [Hinweis: zeichnerische Darstellung noch in Abstimmung] zulässig.
§ 6 Anschluss an Verkehrsflächen
(1) Je Baugrundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von max. 4,0 Metern zulässig (gemessen an der Grundstücksgrenze zur erschließenden Verkehrsfläche). Diese Festsetzung gilt nicht für Gemeinschaftsgaragen.
§ 7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(1) Hinweis: Hier werden in Abhängigkeit zum Lärmgutachten weitere Festsetzungen getroffen.
§ 8 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(1) Hinweis: Hier werden im Rahmen der Gutachten weitere Festsetzungen getroffen.
§ 9 Artenschutz
(1) Vor Fällung von Bäumen sind diese auf mögliche Fledermausquartiere und deren aktuellen Besatz zu prüfen. Bei Feststellung eines potenziellen oder aktuell besetzten Quartiers ist dieses Verhältnis 1:3 zeitlich vor Rodung der betroffenen Bäume zu ersetzen. Dazu sind entsprechende Fledermauskästen in der Umgebung an geeigneten Bäumen anzubringen.
(2) Bei Zerstörung eines Brutplatzes einer in Baumhöhlen brütenden Vogelart ist für den Verlust je drei artspezifischer, künstliche Nisthilfen an geeigneten Stellen in den unbeeinträchtigten Umgebung anzubringen. Die Anbringung muss zeitlich so terminiert sein, dass die Brutmöglichkeiten in der auf die Zerstörung der ursprünglichen Fortpflanzungsstätte folgenden Brutperiode besiedlungsbereit sind.
(3) Für den Verlust von sechs Brutrevieren der Feldlerche ist eine Maßnahmenfläche von 2.500 m² pro Paar, insgesamt also 1,5 ha erforderlich. [Hinweis: In Abhängigkeit von der Lage und bestehenden Nutzung der externen, noch zu suchenden Kompensationsfläche zu ergänzen]. Die Maßnahme ist zeitlich so umzusetzen, dass sie zu Beginn der Brutperiode wirksam ist, die auf die Lebensraumzerstörung folgt.
(4) In unbeeinträchtigten Bereichen der Umgebung der beeinträchtigten Niststätte sind mindestens 3 Nisthilfen für den Gartenrotschwanz anzubringen. Die Anbringung muss zeitlich so terminiert sein, dass die neuen Brutmöglichkeiten in der auf die Zerstörung der ursprünglichen Fortpflanzungsstätte folgenden Brutperiode besiedlungsbereit sind.
(5) In unbeeinträchtigten Bereichen der Umgebung der beeinträchtigten Niststätte sind mindestens 3 Nisthilfen für den Wendehals anzubringen. Die Anbringung muss zeitlich so terminiert sein, dass die neuen Brutmöglichkeiten in der auf die Zerstörung der ursprünglichen Fortpflanzungsstätte folgenden Brutperiode besiedlungsbereit sind.
(6) In unbeeinträchtigten Bereichen der Umgebung der beeinträchtigten Niststätte sind mindestens 3 Nisthilfen für den Wendehals anzubringen. Die Anbringung muss zeitlich so terminiert sein, dass die neuen Brutmöglichkeiten in der auf die Zerstörung der ursprünglichen Fortpflanzungsstätte folgenden Brutperiode besiedlungsbereit sind.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- HINWEISE
Artenschutz
Bauzeiteinschränkung - Baumfällungen
Bäume und sonstige Gehölze dürfen unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (allgemeiner Schutz wild lebender Pflanzen) nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. entfernt werden (außerhalb der Vogelbrut- und Wochenstubenquartierszeit von Fledermäusen).
Kontrolle von Bäumen vor Fällung
Bei Gehölzfällung zwischen dem 01.03. und dem 30.09. ist vorab eine Kontrolle auf aktuell besetzte Nester durch eine fachkundige Person durchzuführen. Bei Besatz ist die Baumfällung auf einen Zeitraum nach der Vogelbrutzeit zu verschieben.
Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen sind zu fällende Bäume unabhängig vom Zeitraum der Baumfällung durch eine fachkundige Person auf mögliche Fledermaus-Quartiere (Baumhöhlen oder -spalten, abstehende Rinde etc.) und deren aktuellen Besatz zu prüfen. Potenzielle Quartiere sind bei fehlendem Besatz zu verschließen bzw. unbrauchbar zu machen.
Die Untere Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis der Kontrollen und ggf. Durchführung der Maßnahme zu informieren.
Bauzeiteinschränkung - Ackerflächen
Baumaßnahmen auf den bisherigen Ackerflächen müssen vor der Brutzeit (01.04. bis 31.07.) ist zu vermeiden. Auch vorbereitende Arbeiten sind vor der Brutzeit zu beginnen oder die Flächen müssen für den Zeitraum der Brutzeit (01.04. bis 31.07.), etwa durch 'engmaschiges regelmäßiges Schwarzhalten' unattraktiv gehalten werden.
Erhaltung vorhandener Nistkästen
Von Baumaßnahmen betroffene Nistkästen (z.B. bei Verbreiterung der Wege/Zufahrten) sind zwischen dem 01.09. und 01.03. in unbeeinträchtigte Bereiche umzuhängen.
Amphibien-Leitvorrichtung am Baufeld
Die jeweiligen Ränder der zu bebauenden Flächen sind durch einen Amphibienzaun abzugrenzen, wenn sie die meisten Amphibien im Laichgewässer befinden. Das bedeutet, dass der Zaun zwischen dem 20.04. und dem 10.05. eines Jahres aufgebaut werden muss. Die Zaunenden an Zufahrten zum Baugelände sind auf jeweils 2 bis 5 m Länge abzuweichen, um ein Umwandern zu vermeiden. Der Schutzzaun muss während der gesamten Bauzeit stehen und regelmäßig auf Funktionsfähigkeit überprüft werden. Dazu ist eine ökologische Baubegleitung einzuverleihen. Verlauf und Ausdehnung des Zaunes sind in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung den örtlichkeiten anzupassen.
Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale
Sollten bei Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale schließen lassen (z.B. Bodenfunde in Form von z.B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeugen, Mauern, Bodenverfärbungen), so sind die gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Wolfsburg anzuzeigen.
Einsicht von DIN-Vorschriften
DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird, werden bei der Stadt Wolfsburg, Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung im Rathaus, Porschestraße 49, 38440 Wolfsburg während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

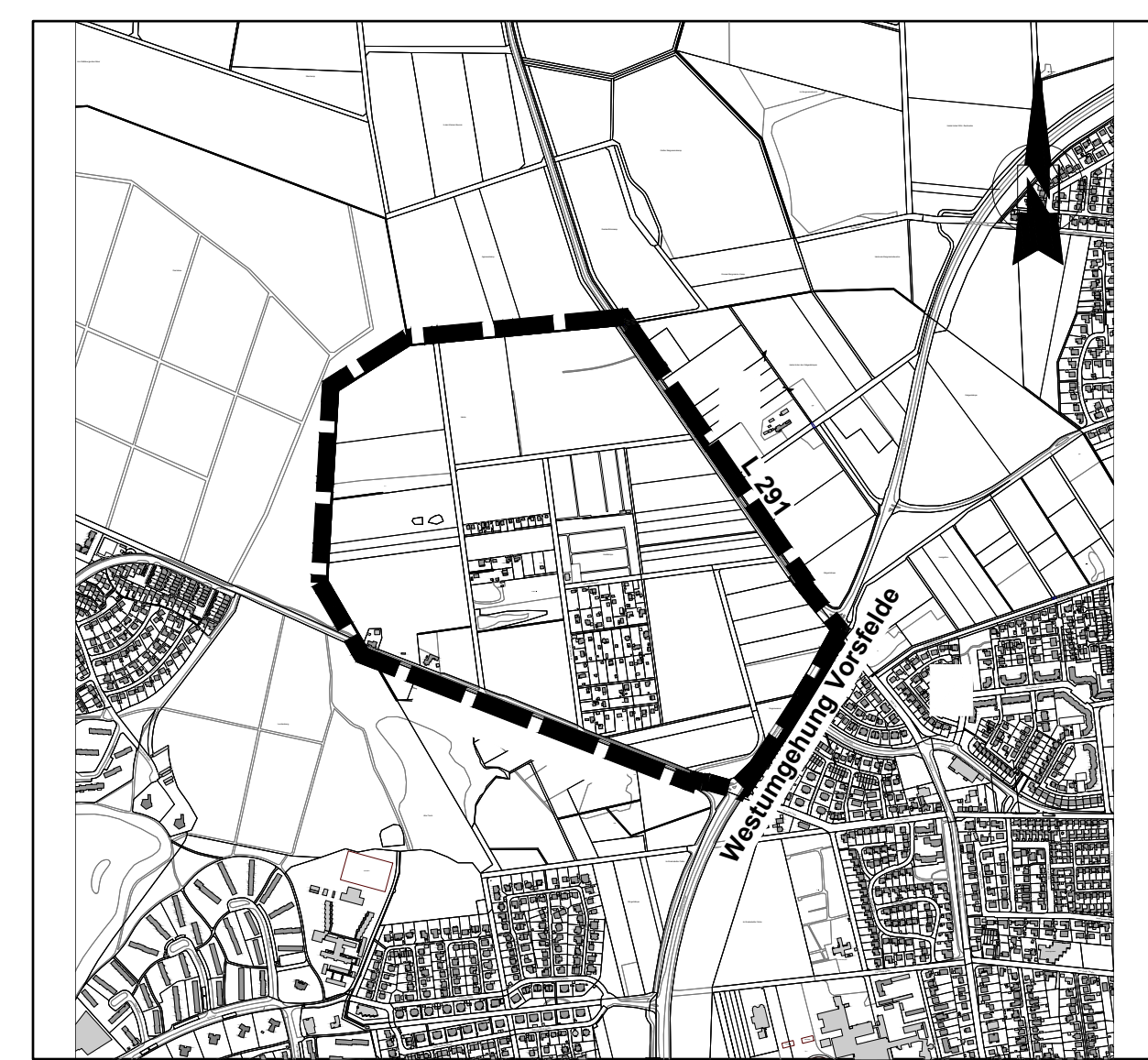
VERFAHRENSVERMERKE:

- 1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wolfsburg hat in seiner Sitzung am 19.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Fuhrenkamp".
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... örtlich bekannt gemacht.
Wolfsburg, ..... (Oberbürgermeister)
2. Planunterlage
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Wolfsburg, ..... (Siegel) (Oberbürgermeister)
3. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Fuhrenkamp" wurde ausgearbeitet vom Büro Evers & Partner | Stadtplaner Part GmbH, 20099 Hamburg.
Hamburg, ..... (Planverfasser)
4. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Wolfsburg hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes "Fuhrenkamp" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Wolfsburg, ..... (Siegel) (Oberbürgermeister)
5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wolfsburg hat den Bebauungsplan "Fuhrenkamp" nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Wolfsburg, ..... (Siegel) (Oberbürgermeister)
6. Inkrafttreten
Der Beschluss des Rates der Stadt Wolfsburg über die Bebauungsplan "Fuhrenkamp" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Wolfsburg bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung am ..... tritt der Bebauungsplan "Fuhrenkamp" in Kraft.
Wolfsburg, ..... (Siegel) (Oberbürgermeister)
7. 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, ..... (Siegel) (Oberbürgermeister)

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) 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 "Fuhrenkamp" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Wolfsburg, ..... (Oberbürgermeister)



Übersichtsplan 1:15.000

Stadt Wolfsburg
Geschäftsbereich 06
Stadtplanung und Bauberatung



Bebauungsplan der Stadt Wolfsburg
"Fuhrenkamp" im Stadtteil Vorsfelde

Vorentwurf

Table with 2 columns: Stand, Maßstab, Bearbeitungsdaten, Quellen. Contains project details like date (04.04.2024), scale (1:2000), and contact information for Evers & Partner | Stadtplaner.