

### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
  - Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule, Kindertagesstätte und Jugendhilfe / betreutes Wohnen"**

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule, Kindertagesstätte und Jugendhilfe / betreutes Wohnen" dient den Zwecken von Bildungseinrichtungen (Schule und Kindertagesstätte) sowie der Unterbringung von Wohnangeboten für Kinder und Jugendliche.

Zulässig sind:

    - Gebäude und Räume für eine Kindertageseinrichtung und alle dazu gehörenden Raumangebote
    - Gebäude und Räume für Lehrzwecke und alle dazu gehörenden Raumangebote
    - Gebäude und Räume für die Unterbringung von Jugendlichen im Bereich der Jugendhilfe
    - Außenflächen für die Nutzung durch die Schule, die Kindertagesstätte und die Jugendhilfe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

    - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
  - Gewerbegebiet**

Im Gewerbegebiet sind Vergnügungstätten und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstellen, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb räumlich-funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundstücke deutlich untergeordnet sind, für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, um ausschließlich dort hergestellte oder weiterverarbeitete Produkte zu veräußern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule, Kindertagesstätte und Jugendhilfe / betreutes Wohnen" darf die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen**
  - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte, Schule und Jugendhilfe / betreutes Wohnen" sind Stellplätze und Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
  - Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule, Kindertagesstätte, Jugendhilfe / betreutes Wohnen" sind Außenspielbereiche für die Schule und die Kindertagesstätte nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zwischen den Baugrenzen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentlicher Fußgänger- und Radfahrerbereich" zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
- Vorkerkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
  - Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule, Kindertagesstätte und Jugendhilfe / betreutes Wohnen" Schlafräume zu den von der Sulner Straße abgewandten Seiten ausgerichtet sein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für Schlafräume der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen erforderlich, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den für die Raumlüftung maßgeblichen Fenstern ein Beurlaubungspiegel durch Verkehrsraum von 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) unterschritten wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a BauGB)
- Grünfestsetzungen**
  - Im Gewerbegebiet und auf den Gemeinbedarfsflächen sind mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig, wenn sie mit der Dachbegrünung kombiniert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
  - Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 50 m<sup>2</sup> mit bodengebundenen, selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzenliste Nr. 3 zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
  - Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Baum gemäß Pflanzenliste Nr. 1 als Hochstamm mit Stammumfang 18 cm bis 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, in direkter räumlicher Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
  - Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgänger- und Radfahrerbereich" sind mindestens 30 % der Platzfläche zwischen den Punkten ABCDA von Versteigerung frei zu halten und gärtnerisch zu gestalten. Auf der Platzfläche zwischen den Punkten ABCDA sind mindestens 10 Bäume gemäß Pflanzenliste Nr. 1 als Hochstamm mit Stammumfang 18 cm bis 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen; vorhandene Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
  - Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit Habitatstrukturen einer vegetationsarmen Offenbodenlandschaft zu erhalten und zu pflegen. Die Randvegetation ist zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - An der zeichnerisch mit der Signatur "Baumreihe anzupflanzen" festgesetzten Stelle ist eine Baumreihe, bestehend aus mindestens 10 Bäumen gemäß Pflanzenliste Nr. 2 als Hochstamm mit Stammumfang 14 cm bis 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

- Bei Baumplantagen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 5.3, 5.4 und 5.6 ist für jeden anzupflanzenden Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> Fläche mit bodendeckender Bepflanzung und einem Substratvolumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu schaffen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)**
  - Ausgleichsmaßnahmen, in Form einer Umwandlung von Ackerflächen, sind im Umfang von 11.208 Wertpunkten auf einer externen Fläche außerhalb des Plangebietes durchzuführen. Als Ausgleichsfläche wird folgendes Grundstück festgesetzt: Gemarkung Fallersleben, Flur 3, Flurstück 8/1. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
  - Aufschüttungen, Abgrabungen und Höhenanpassungen**

Zur Höhenanpassung baulicher Anlagen an das vorhandene gewachsene Gelände sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig. Hierfür können Böschungen bis zu einem Verhältnis von max. 1:2 und Stützmauern mit einer Höhe bis zu max. 1,0 m verwendet werden. Entlang der Grundstücksgrenzen sind in der Tiefe von 2,0 m Stützmauern unzulässig. Sockel von baulichen Haupt- und Nebenanlagen sowie von Garagen und Carports zählen nicht als Stützmauer. Sockel von Terrassen sind als Stützmauer im Sinne der Festsetzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)
  - Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung**

Nicht überbaute Flächen des Grundstücks, sofern sie nicht für die Zuwegung des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- ### Örtliche Bauvorschrift
- Dachneigung**

Im Gewerbegebiet und auf den Gemeinbedarfsflächen sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad auszubilden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- ### Hinweise
- Die DIN 4109 ist beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie ist über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann außerdem im Rathaus der Stadt Wolfsburg, Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberater, während der Dienstzeiten eingesehen werden.
  - Im Plangebiet befinden sich Habitatbäume, die potentielle Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse darstellen. Vor Baumfällungen sind die Bäume auf das Vorhandensein von Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse zu überprüfen; im Falle unvermeidlicher Fällungen von Habitatbäumen ist ein artenschutzrechtliches Gutachten einzuholen und die sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Unvermeidbare Baumfällungen von Habitatbäumen dürfen nur in den Wintermonaten (November bis Februar) und damit außerhalb der Nutzung von Sommerquartieren erfolgen.
- ### Pflanzenlisten
- #### Pflanzenliste 1 - Stadtbäume
- | botanischer Name                     | deutscher Name             |
|--------------------------------------|----------------------------|
| Fraxinus penn-sylvanica 'Summit'     | Nordamerikanische Rotescne |
| Liquidambar styraciflua (Worpleston) | Amberbaum                  |
| Malus tschonoskii                    | Wollapfel, Scharlach-Apfel |
| Ostrya carpinifolia                  | Höfchenbuche               |
| Prunus avium                         | Vogelkirsche               |
| Prunus padus 'Schloß Triefurt'       | Schmalfr. Traubenkirsche   |
| Sophora japonica 'Regent'            | Schnurbaum                 |
| Sorbus intermedia 'Brouwers'         | Schwedische Mehlbeere      |
| Ulmus 'Sapporo Autumn Gold'          | Resista-Ulme               |
| Ulmus 'Rebona'-Resista               | Resista-Ulme               |
| Tilia intermedia 'Palida'            | Kaiserlinde                |
- #### Pflanzenliste 2 - Wildobstbaumarten
- | botanischer Name       | deutscher Name             |
|------------------------|----------------------------|
| Malus sylvestris       | Wildapfel                  |
| Pyrus pyrastr          | Wildbirne                  |
| Sorbus domestica       | Speierling                 |
| Sorbus torminalis      | Elsbere                    |
| Prunus avium           | Vogelkirsche / Wildkirsche |
| Sambucus nigra         | Schwarzer Holunder         |
| Prunus spinosa         | Schlehe                    |
| Corylus avellana       | Haselnuss                  |
| Juglans regia          | Walnuss                    |
| Castanea sativa        | Esskastanie / Marone       |
| z.B. Prunus cerasifera | Wildschwertschensarten     |
| z.B. Cydonia oblonga   | Wildquittenarten           |
- #### Pflanzenliste 3 - Fassadenpflanzen
- | botanischer Name                      | deutscher Name        | Höhe        |
|---------------------------------------|-----------------------|-------------|
| Rankende Arten                        |                       |             |
| Actinidia arguta                      | Strahlgrüffler        | 5-7 m       |
| Akebia quinata                        | Akebie / Klettergurke | 8-10 m      |
| Aristolochia durior/macrophylla       | Pfeifenwinde          | 6-10 m      |
| Clematis montana rubens               | Anemonenwaldrebe      | < 8 m       |
| Clematis paniculata                   | Waldrebe              | < 10 m      |
| Clematis vitalba                      | Gemeine Waldrebe      | < 10 (20) m |
| Clematis viticella                    | Zierliche Waldrebe    | 4-5 m       |
| Humulus lupulus                       | Hopfen                | 6-8 m       |
| Lonicera caprifolium                  | Jelängerjehäber       | < 5 m       |
| Lonicera henryi                       | Geißschlinge          | 4-6 m       |
| Lonicera periclymenum                 | Waldgeißblatt         | < 5 m       |
| Lonicera telmanniana                  | Goldgeißblatt         | < 5 m       |
| Parthenocissus quinquefolia           | Wilder Wein           | 10-15 m     |
| Polygonatum auerbi                    | Knotenröh             | 15-20 m     |
| Ulmus henryi                          | Kletterkornelbeere    | < 5 m       |
| Vitis silvestris                      | Wilde Weinrebe        | < 8 m       |
| Wisteria in Sorten                    | Blauregen             | 8-10 m      |
| Klimmende Arten                       |                       |             |
| Hedera helix in Sorten                | Efeu                  | 20-30 m     |
| Hydrangea petiolaris                  | Kletterhortensie      | 10-15 m     |
| Parthenocissus tricuspidata in Sorten | Wilder Wein           | 8-15 m      |

### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat/VA der Stadt Wolfsburg hat in seiner Sitzung am 27.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schulzentrum und Gewerbegebiet Westhagen, 2. Änderung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.02.2018 öffentlich bekannt gemacht worden.

Wolfsburg, den ..... Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag: .....

**Planunterlagen**

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.02.2019). 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, den ..... Vermessungsbüro Wolfsburg  
Stein & Stroth  
.....  
Unterschrift

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH, Katharinenstraße 19-20, 10711 Berlin.

Berlin, den .....  
.....  
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat/VA der Stadt Wolfsburg hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes "Schulzentrum und Gewerbegebiet Westhagen, 2. Änderung" und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom ..... bis .....  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Wolfsburg, den ..... Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag: .....

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Wolfsburg hat den Bebauungsplan "Schulzentrum und Gewerbegebiet Westhagen, 2. Änderung" 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 einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Wolfsburg, den ..... 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, den ..... 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.

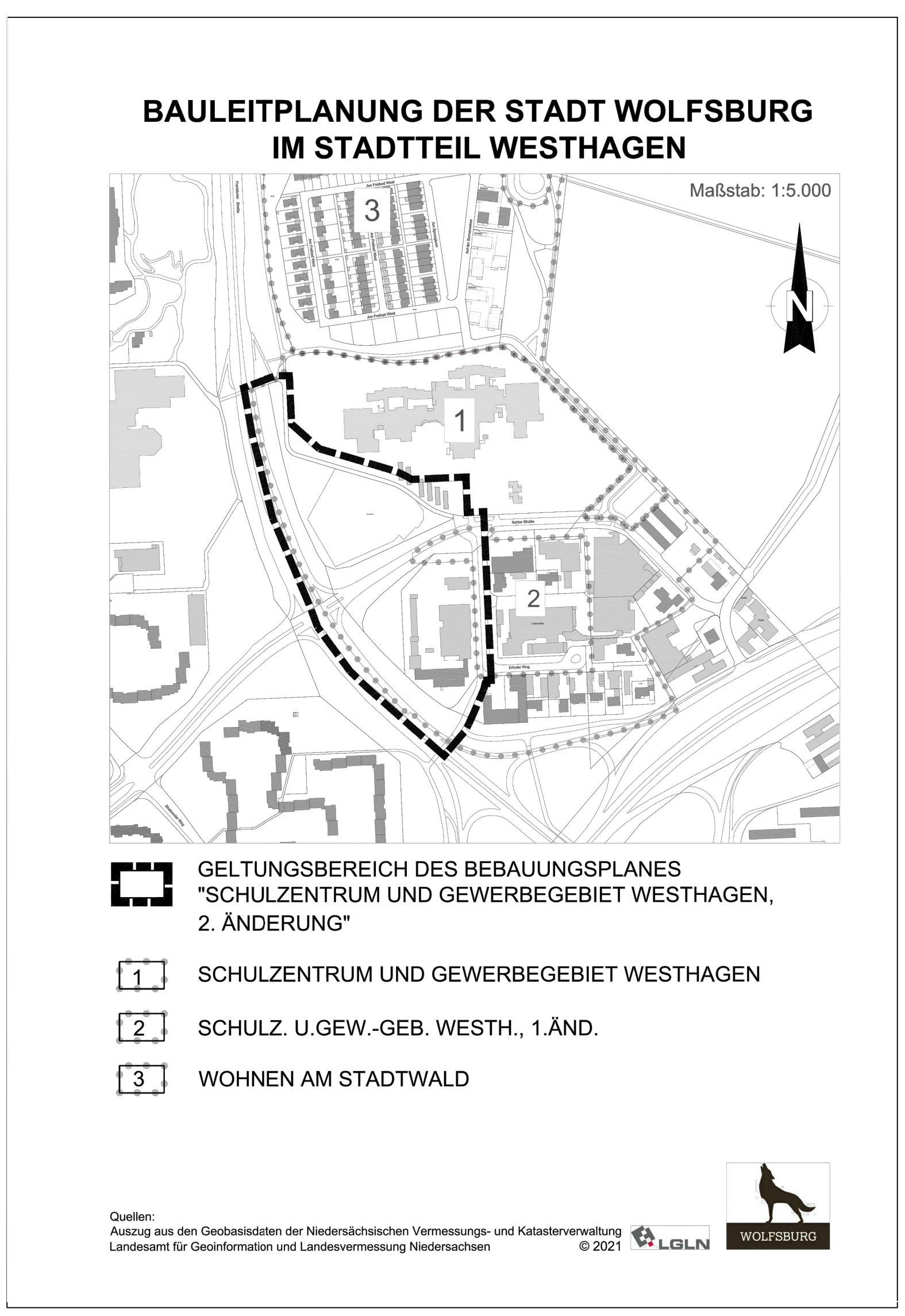
Wolfsburg, den ..... Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag: .....

### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Stadt Wolfsburg diesen Bebauungsplan "Schulzentrum und Gewerbegebiet Westhagen, 2. Änderung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wolfsburg, den .....

Siegel .....  
Oberbürgermeister



### Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1-11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

GE Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)  
St / Ga Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

18 (SCHULE) Zweckbestimmung Gemeinbedarfsfläche

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

0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
1,6 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

**Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

### Grünordnung

öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)  
Baumreihe anzupflanzen, Anzahl der Bäume als Mindestmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Öffentlicher Fußgänger- und Radfahrerbereich  
Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**Darstellungen der Plangrundlage**

vorhandenes Gebäude (Wohngebäude, Gebäude für öffentliche Zwecke) mit Hausnummer  
Flurstücksgrenze  
Flurstücksummer  
Baumbestand  
Böschung

Stadt Wolfsburg  
Geschäftsbereich 06  
Stadtplanung und Bauberater

Logo: WOLFSBURG

Bebauungsplan der Stadt Wolfsburg für das Gebiet "Schulzentrum und Gewerbegebiet Westhagen, 2. Änderung" im Stadtteil Westhagen

**Entwurf**

Stand: 13.06.2022 Maßstab 1:1000

Bearbeitung: BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH, Katharinenstraße 19-20, 10711 Berlin  
Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2019 LGLN