
Stadt Wolfsburg, Ortsteil Heiligendorf

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.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Heiligendorf

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 Buchst. 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.

Stadt Wolfsburg, Ortsteil Heiligendorf

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.