

## Textliche Festsetzungen

### Art der bauliche Nutzung

- In den reinen Wohngebieten (WR) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, einschließlich Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO und die Untertart Boardingnutzungen, unzulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungszwecke), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) unzulässig.
- Die Sondergebiete SO und SO 1 gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO, mit der Zweckbestimmung Hotel, dienen vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie von Schank- und Speisewirtschaften. Zulässig sind nicht wesentlich störende:
  - Beherbergungs- und Übernachtungsbetriebe wie beispielsweise Hotels, Gastehäuser (Boarding-Houses), Pensionen,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - untergeordnet Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber,
  - untergeordnet Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
 Ausnahmsweise zulässig sind nicht wesentlich störende:
  - Wohnheime ohne zugeordnete Küchen und/oder Kochstellen.
- Im Sondergebiet SO 1 der Zweckbestimmung Hotel ist gemäß § 11 Abs.1 BauNVO auf der als eingeschossig festgesetzte überbaubare Fläche nur eine Nutzung als Terrasse / Wintergarten zulässig.

### Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

- Auf den Grundstücken „Unter den Eichen Nr. 24 bis 32 und Nr. 38 bis 46“ und „Ahornweg Nr. 15-22“ sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Anbauten auf die südliche Gartenseite erst dann zulässig, wenn die vorhandenen Vorbauten auf die nördliche Hauseingangsseite zurückgebaut sind.
- In den reinen und allgemeinen Wohngebieten können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO mit der Hauptanlage des Wohngebäudes verbundene, befestigte Terrassen ausnahmsweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, angrenzend an den zulässigen Wohnraum bis zu einer maximalen Tiefe von 3 m und einer maximalen Fläche von 20 m<sup>2</sup> zugelassen werden, soweit sie keine Abstandsflächen i. S. der Landesbauordnung nach § 5 NBauO i.d.F. vom 3.4.2012 begründen.

### Nicht überbaubare Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und deren Nutzung

- Die nicht überbauten Flächen des Grundstücks, sofern sie nicht für die Zuwegung des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen benötigt werden, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schütungen sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

### Nebenanlagen

- In den reinen (WR) und allgemeinen (WA) Wohngebieten sind Nebenanlagen i.S.v. Gartengerätehäuschen, Fahrradboxen oder ähnlichem gemäß § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO auf den der Straßenseite abgewandten Grundstücksteil (Garten) je Wohneinheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO bis zu einer Grundfläche von 6 qm und einer Firsthöhe von 2,30 m zulässig. Das Zusammenlegen von höchstens 4 Unterstellmöglichkeiten mit einer maximalen Länge von 8 m ist zulässig.
- In den reinen (WR) und allgemeinen (WA) Wohngebieten sind Nebenanlagen i.S.v. Müllsammelanlagen gemäß § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 2,5 m<sup>2</sup> zulässig. Eine Einhausung mit einer max. Höhe von 1,20 m ist möglich.
- In den reinen (WR) und allgemeinen (WA) Wohngebieten, deren Gärten ohne direkten Zugang zu öffentlichen Verkehrsflächen liegen und/oder rückwärtig durch Flächen mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger erschlossen werden, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO Nebenanlagen auf der Hauseingangsseite pro Wohneinheit bis zu einer Grundfläche von 2 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 1,30 m, zusätzlich zu den in Nr. 9 genannten Müllsammelanlagen, zulässig.
- Andere Nebenanlage, die in den Abmaßen deutlich geringer ausfallen, als die in den Punkten 7 bis 9 angeführten, können zugelassen werden.

### Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen

- In allen Baugebieten sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze sind nur auf den mit ST\* festgesetzten Flächen oder innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Nur mit auf Stützen ruhende Flachdächer ohne seitliche oder rückwärtige Wandabschlüsse oder Verkleidungen sind zulässig. Die Außenmaße eines überdachten Stellplatzes betragen maximal 5,00 m x 3,20 m bei einer Oberkante der Nebenanlage von 2,35 m. Stellplätze ohne Überdachung sind nur auf den mit ST festgesetzten Flächen oder innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Seitliche oder rückwärtige Wände sind nicht zulässig. Die Außenmaße eines nicht überdachten Stellplatzes betragen maximal 5,00 m x 3,20 m. Garagen sind nur auf den mit GA festgesetzten Flächen oder innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Lage der zeichnerisch festgesetzten Stellplätze (überdacht und nicht überdacht) und Garagen kann um max. 1,00 m verschoben werden, soweit die Örtlichkeit das erfordert. Gründe sind insbesondere Topografie, vorhandene denkmalgeschützte Bauteile, vorhandener Baumbestand und Infrastrukturleitungen. Paarweise angeordnete Stellplätze sollen als Doppelaufstellung beibehalten werden.

### Grünfestsetzungen

- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke „Unter den Eichen“ Nr. 14 und Nr. 16 sowie „Am Wiesengrund“ Nr. 14 und Nr. 16 mit vorgelagerten Flächen mit Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind zur frühläufigen Erschließung bis zu 2,5 m breite Durchwegungen zulässig.
- Die privaten Grünflächen sind gemäß § 9 Abs. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB in ihrem walddähnlichen Charakter mit Waldbäumen und mit lichter Strauchvegetation weiter zu entwickeln.

### Erschließung

- Die mit (1) bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der reinen Wohngebiete sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zur Verlegung und Wartung von Versorgungsleitungen (ELT, Wasser, Fernwärme), einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wolfsburg zur Verlegung und Wartung von Entsorgungsleitungen (Regen- und Schmutzwasserkanal) zu belasten.
- Die mit (2) bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der reinen Wohngebiete sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.
- Die mit (3) bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der reinen Wohngebiete sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

### Immissionsschutz

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die zur Nordsteimker Straße orientierten Außenbauteile ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w</sub>res) nach DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau vom Januar 2018 von 30 dB(A) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufweisen.

### Örtliche Bauvorschrift

#### Hinweise

Die Siedlung „Steimker Berg“ innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist Kulturdenkmal i.S. des § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). **Das Denkmalrecht sowie die in der »Gestaltungsfibel« vorgesehene Gestaltung ist hier vorrangig zu berücksichtigen!**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass über die in diesem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Regelungen und Festsetzungen hinaus für alle Veränderungen, Sanierungs-, Modernisierungs- und Unterhaltungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb der geschützten baulichen Anlagen und die sie umgebenden Freiflächen eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 10 NDSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde/ Unteren Bauaufsichtsbehörde (Bau-Bürger-Büro) erforderlich ist oder gemäß § 11 Abs. 2 NDSchG eine Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen.

### 1. Gestalterische Festsetzungen zu Dachauf- und Dacheinbauten

In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO Dachgauben und Dachflächenfenster nur in der 1. Dachebene zulässig. Im Bereich der darüber liegenden 2. Dachebene / Spitzböden sind sie unzulässig. Für die Hauptstypen auf den Grundstücken mit der Kennzeichnung römisch II, römisch XII und römisch XIV (mit farblicher Hinterlegung) sind nur Schleppegauben zulässig. Für alle anderen Hauptstypen sind nur Standgauben zulässig.



- Zu vorhandenen Gauben und/oder Dachflächenfenstern und zu den Giebelwänden ist mindestens ein Sparrenfeld Abstand zu halten.

1.2 Dachgauben und Dachflächenfenster sind nur in der 1. Dachebene zulässig. Je Wohneinheit im Dachgeschoss sind maximal zwei Gauben oder Dachflächenfenster pro Dachseite zulässig. Die Gauben und Dachflächenfenster dürfen die Breite eines Sparrenfeldes nicht überschreiten. Das Verhältnis von Höhe zu Breite der Dachfenster darf 1,3 nicht überschreiten und 1,8 nicht überschreiten bis zu einer maximalen Größe von 0,70 x 1,25 m Blendrahmen-Außenmaß. Von vorhandenen Gauben, Dachflächenfenstern, Giebeln und Haustrennwänden ist mindestens ein Sparrenfeld Abstand zu halten. Ergänzende Gauben und Dachflächenfenster sind mit ihrer Unterkante analog zu den bauzeitlichen Bestandsgauben in die Dachfläche einzusetzen. Wenn keine bauzeitlichen Elemente vorhanden sind, sind sie oberhalb der dritten Ziegelreihe über der Traufe einzusetzen.

- 1.3 Dachflächenfenster sind in der Ebene und in der Neigung der Dachhaut zulässig.

1.4 Ergänzende Standgauben sind vollständig mit einer Zinkblechverkleidung (natur oder grau vorbewittert) zu versehen. Ergänzende Schleppegauben erhalten – analog zur Dachfläche – eine Ziegeldeckung. Die Wangen der Gauben sollen mit einer Brettverschalung (vertikale Bretter) oder mit einer Zinkblechverkleidung ausgeführt werden.

**Hinweis:** Die Anordnung zusätzlicher Gauben sollte der Gestaltungsfibel entnommen werden.

### 2. Gestalterische Festsetzungen zu Balkonen

2.1 Die Lage der durch Baulinie festgesetzten Balkone und der darunterliegenden Terrasse kann beim ergänzenden Anbau von nicht bauzeitlichen vorhandenen Balkonen und Terrassen entlang der Fassade um 0,50 m verschoben werden, soweit dies aus denkmalrechtlichen Gründen, insbesondere zur Anpassung an Achsmaße oder vorhandene Bauteile, notwendig ist. Ebenfalls kann aus diesen denkmalrechtlichen Gründen das Längenmaß der Baulinie für die Balkone und darunterliegenden Terrassen in allen Geschossen gleich um bis zu 0,50 m über- oder unterschritten werden.

### 3. Gestalterische Festsetzung zu Antennen

3.1 In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 4 NBauO Außenantennen und Satellitenschüsseln an/auf Hauptgebäuden unzulässig. Auf den Grundstücken oder an/auf Nebenanlagen können diese zugelassen werden, sofern sie aus dem öffentlichen Raum nicht sichtbar sind bzw. das Denkmal nicht beeinträchtigen.

### 4. Gestalterische Festsetzung zu Fenster und Türen

4.1 In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO Fenster und Außentüren aus Metall oder Kunststoff an allen Gebäudeteilen unzulässig. Hieraus ausgenommen sind Dachflächen- und Kellerfenster

### 5. Gestalterische Festsetzung zu Sichtschutz zwischen Terrassen

5.1 In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO zwischen benachbarten Terrassen seitliche Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m und bis zur Tiefe der Terrasse zulässig. Die Sichtschutzzäune sind in Form von begrünten Pergolen oder als Holzzäune aus naturbelassenen oder offenporig, dunkelbraun bis ebenholzfarbig lasierten senkrecht stehenden Brettern oder Latten auszuführen.

### 6. Gestalterische Festsetzung zu Einfriedungen der Grundstücke

6.1 In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO als Einfriedungen nur Hecken (Buchsbaum, Liguster, Feldahorn, Hainbuche) oder naturbelassene bzw. nicht deckend, offenporig lasierte Holzzäune aus senkrecht stehenden Latten zulässig. 6.2 Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen gemäß Absatz 1 bis zu einer max. Höhe von 1,00 Meter zulässig. 6.3 Entlang der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Fußweg - sind Einfriedungen als Zaun gemäß Absatz 1 bis zu einer max. Höhe von 1,00 Meter zulässig und als Hecken gemäß Absatz 1 bis zu einer max. Höhe von 1,60 Meter zulässig.

6.4 Entlang der Flächen zur freien Landschaft bzw. innerhalb der privaten Grünflächen sind Einfriedungen als Zaun gemäß Absatz 1 bis zu einer max. Höhe von 1,00 Meter zulässig und als Hecken gemäß Absatz 1 bis zu einer max. Höhe von 1,60 Meter zulässig.

6.5 Zwischen Privatgrundstücken sind Einfriedungen als Zaun gemäß Absatz 1 bis zu einer max. Höhe von 1,00 Meter zulässig und als Hecken gemäß Absatz 1 bis zu einer max. Höhe von 1,60 Meter zulässig.

6.6 Bei Vorliegen eines Gefälles entlang der Grundstücksgrenze ist die Einfriedung dem Gefälle anzupassen. Bezugspunkt für die Höhe ist die natürliche Geländeoberkante. Eine Überschreitung der Höhenfestsetzung (für Zaune/ Hecken) ist entsprechend des natürlichen Geländeunterschieds auf einer Zaunfeldlänge von max. 3 m zulässig.

### 7. Gestalterische Festsetzung zu Stellplätzen

7.1 In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO Einstellplätze so zu gestalten, dass sie auf das vorhandene Gebäude und die natürlichen Gegebenheiten (Gelände, Bepflanzung, Baumbestand etc.) Rücksicht nehmen; Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

7.2 Stellplatzbefestigungen und deren Zufahrten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO als Pflaster- oder Plattenbelag aus Buntsandstein oder Betonstein im identischen Farbton denkmalgerecht herzustellen. Die Materialität und der Farbton von Stellplatz und Zufahrt sind einheitlich zu wählen.

### 8. Gestalterische Festsetzung zu Hauszugängen

8.1 In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO Hauszugänge als Pflaster- oder Plattenbelag aus Buntsandstein oder Betonstein im identischen Farbton herzustellen.

### 9. Gestalterische Festsetzung am Marktplatz

9.1 An den zur Verkehrsflächen der Zweckbestimmung Marktplatz orientierten Fassaden der Bebauung im allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 2 NBauO Werbeanlagen und sonstige Einbauten nur zulässig, wenn sich die Vorhaben der Architektur unterordnen und wenn:

- Werbung ist grundsätzlich nur im Erdgeschossbereich zulässig bis maximal 0,30 m unterhalb der Unter- kante der Fensterbänke des 1. Obergeschosses.
- Werbeschilder und Ausleger sind als einfache, nicht selbstleuchtende Flächen auszubilden bis zu einer Größe von maximal 60/60 cm.
- Leuchtfarben, Blitzlichter und bewegte Schriftbänder sind unzulässig.
- Oberhalb von Schaufenstern sind Schriftzüge in Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 0,40 m – auch einzeln hinterleuchtet - zulässig.
- Feststehende Markisen und Korbmarkisen sind unzulässig. Einfache Rollmarkisen sind auf die Schaufensterbreite zu begrenzen.
- Glänzende Kunststoffe sind als Baumaterialien unzulässig.

## Nachrichtliche Übernahmen:

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich übernommen:

**D** Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gilt § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

**E** Die Erhaltungssatzung für den Steimker Berg vom 28.03.1985 ist weiterhin rechtsverbindlich

## Hinweise

Für das Gebiet besteht seit dem 28.03.1985 die »Satzung der Stadt Wolfsburg zur Erhaltung baulicher Anlagen gemäß §39h BBauG für den Stadtteil Steimker Berg«. Das Gebiet ist gemäß § 3 Denkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).