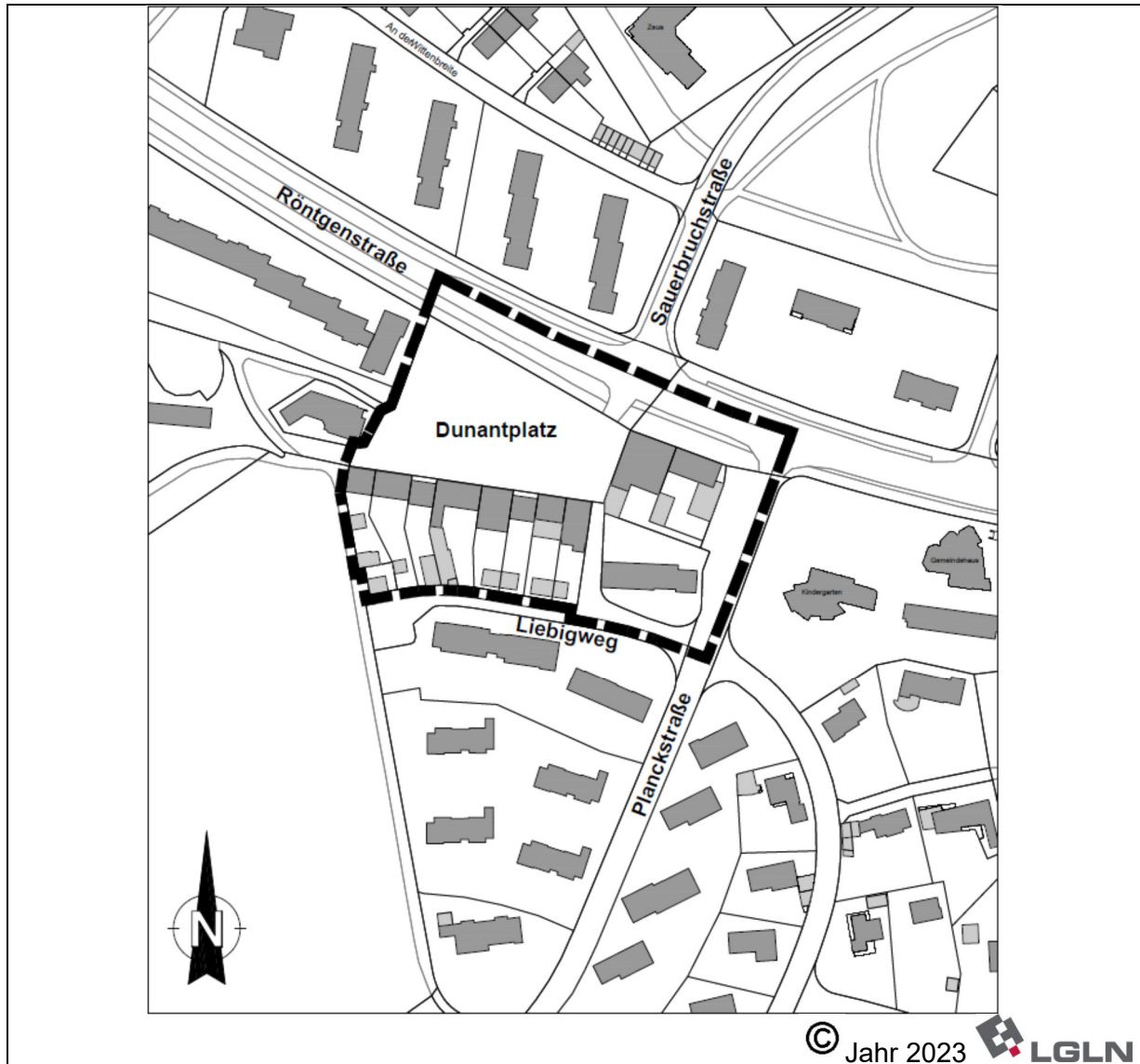


**Textliche Festsetzungen
 zum Bebauungsplan
 "Dunantplatz – östlicher Bereich"**



Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	Frühzeitige Öffentlichkeits- beteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Beteiligung der Behörden + sonstigen TÖB gem. § 4 (1) BauGB	Beteiligung der Behörden + sonstigen TÖB gem. § 4 (2) BauGB	Öffentlichkeits- beteiligung gem. § 3 (2) BauGB	erneute Öffentlichkeits- beteiligung gem. § 4a (3) BauGB	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
12.07.2022						

Stand vom 11.10.2023

Bearbeitet von FIRU mbH

in Abstimmung mit dem Geschäftsbereich für Stadtplanung und Bauberatung der Stadt Wolfsburg

1. Art der baulichen Nutzung

gem. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO

„Im Urbanen Gebiet mit den Teilflächen MU1.1, MU1.2, MU2 und MU3 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten, Spielhallen und Wettbüros,
- Tankstellen.“

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

„Die festgesetzten Gebäudehöhen können durch haustechnisch notwendige Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 Meter überschritten werden. Schornsteine können die festgesetzten Gebäudehöhen überschreiten. Nicht erforderliche technische Aufbauten sind auf Dachflächen unzulässig.“

3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

gem. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

„Für das MU1.2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind jeweils mit einer Gebäudeseite auf die Grundstücksgrenze zu bauen und mit der anderen Gebäudeseite mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.“

4. Abstandsflächen

gem. Rechtsgrundlage: § 2a BauGB

„Im Urbanen Gebiet beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen entlang der Baulinien 2,70 m.“

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 24 und Nr. 25 a BauGB

- 5.1** „Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. 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 Wege, Terrassen 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. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

- 5.2** "In MU1.1, MU1.2 und MU2 ist je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein groß- oder mittelkroniger Baum der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm, gemessen in 1m Höhe, anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen. Die Fertigstellung hat spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu erfolgen."
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)
- 5.3** "Die Dachflächen von Hauptbaukörpern mit einer Neigung von bis zu 10° sind zu mindestens 70 % flächenhaft zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Die Dachbegrünungen sind als einfache Gründächer mit einem Substrataufbau von mindestens 8 cm herzustellen."
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)
- 5.4** „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.“
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

gem. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

ÖBV 1

"Als Material für die Außenwände sind Glatt- und Rauputz sowie Klinker und Mauerziegel zulässig.

Für die Fassadengestaltung der baulichen Anlagen sind Fachwerkimitationen, Baustoffimitate aus Kunststoff oder bituminierte Pappen sowie die Verwendung von glasierten und glänzenden Materialien ausgeschlossen. Der Ausschluss von glasierten und glänzenden Materialien gilt nicht für Glasfassaden von Wintergärten und für die Installation von Solartechnik an Gebäudeflächen."

"Die Farben für die Fassaden von Hauptbaukörpern, Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind aus den Farbspektren Weiß und Beige zu wählen. Dabei sind die folgenden RAL-Farbtöne zulässig:

Die zulässigen RAL-Nummern werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Andere Töne, welche numerisch im RAL-Verzeichnis zwischen den zulässigen Farben liegen, sind unzulässig. Produktionsbedingte Abweichungen sind zulässig."

ÖBV 2

„Im MU1.1 und MU3 sind die Dächer von Gebäuden als Flachdächer mit Dachneigungen von maximal 15 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.“