



Stadt Wolfsburg

Geschäftsbereich 06

Stadtplanung und  
Bauberatung



## Bebauungsplan der Stadt Wolfsburg

mit Örtlicher Bauvorschrift

### "Nördlich Stellfelder Straße"

im Ortsteil Sandkamp

**Entwurf**

Stand: 06.02.2023

Bearbeitung: BÖREGIO Dr. Rainer Mühlhölzer, Humboldtstr. 21, 38106 Braunschweig

Quellen: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Stadtgrundkarte der Stadt Wolfsburg, Geschäftsbereich IT - 15-3 GIS, 2001-2006

© 2021 LGLN

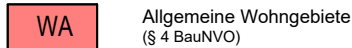
0 10 20 30 40 50



# Planzeichenerklärung

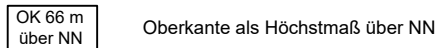
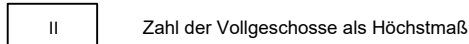
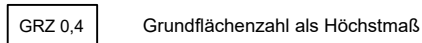
## Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



## Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 BauNVO)



## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

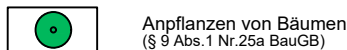


## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

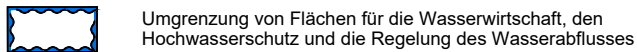


## Grünordnung

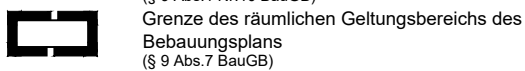
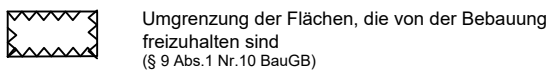
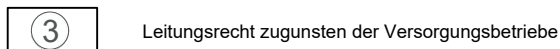
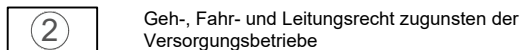


## Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

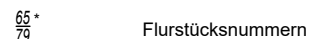
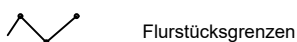
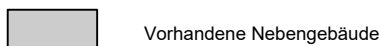
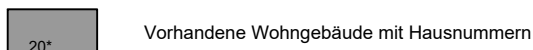
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)



## Sonstige Planzeichen



## Darstellung der Plangrundlage



\* beispielhaft

**Stadt Wolfsburg**  
**Bebauungsplan „Nördlich Stellfelder Straße“**

## Textliche Festsetzungen (Stand 06.02.2023)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### Überbaubare Grundstücksflächen

#### 2.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- a) Um die Zugänglichkeit des Gewässers III. Ordnung gewährleisten zu können, wird eine 5 Meter breite, von jeglicher Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt. Die Bebauung der Fläche mit Hochbauten und Nebenanlagen, auch solche, die nach der Niedersächsischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, sowie die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind nicht zulässig.
- b) Die Bebauung der nach textlicher Festsetzung 5 mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen mit der Bezeichnung "1" und "2" durch Hochbauten und Nebenanlagen, auch solche, die nach der Niedersächsischen Bauordnung genehmigungsfrei sind sowie die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind nicht zulässig.
- c) Die Bebauung der nach textlicher Festsetzung 5 mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen mit der Bezeichnung "3" durch Hochbauten und Nebenanlagen, auch solche, die nach der Niedersächsischen Bauordnung genehmigungsfrei sind sowie die Bepflanzung mit Bäumen sind nicht zulässig.
- d) In diesen Bereichen ausnahmsweise zulässig sind ebenerdige bauliche Anlagen wie Zuwegungen, Stellplätze und Fußwege.
- e) Die nicht überbauten 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.

#### 2.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

- a) Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
- b) Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

### **2.3 Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB und § 16 i.V.m. § 18 BauNVO)

- a) Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird auf max. II festgesetzt.
- b) Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe aller baulichen Anlagen ist die Höhenlage über Normalnull (ü. NN).
- c) Als absolute Höhenentwicklung wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine maximale Gebäudeoberkante (OK) von 66,00 m ü. NN festgesetzt.
- d) Als Gebäudeoberkante (OK) im Sinne dieser Festsetzung wird bei geneigten Dächern die Firsthöhe und bei Flachdächern der obere Abschluss der Außenwand (Attika) definiert.
- e) Die im Plangebiet ausgewiesene Höhenbegrenzung darf im erforderlichen Umfang durch technische Aufbauten wie bspw. Abgasschornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überschritten werden.

### **3. Aufschüttung, Abgrabungen und Höhenanpassungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

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 zählen als Stützmauer im Sinne der Festsetzung.

### **4. Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 12 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- a) Die mit der Bezeichnung "1" dargestellten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsbetriebe zu belasten.
- b) Die mit der Bezeichnung "2" dargestellten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belasten.
- b) Die mit der Bezeichnung "3" dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belasten.

### **6. Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Beschränkungen getroffen werden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a 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.

## **7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- a) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je angefangene 4 Stellplätze ein groß- oder mittelkroniger, standort- und klimagerechter Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm, gemessen in 1m Höhe, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen.
- b) An den festgesetzten Standorten sind standort- und klimagerechte Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm, gemessen in 1m Höhe, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

## **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)**

- a) Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind die Saumstrukturen und Gehölzbestände entlang des Grabens zu erhalten und regelmäßig zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Zusätzlich ist der Gehölzbestand um 3 einheimische Gehölze zu ergänzen.
- b) Auf dem Flurstück 9/28, Flur 3, Gemarkung Sandkamp sind eine Hecke mit mindestens 3 m Breite und 50 m Länge und einem vorgelagerten, halbruderalen Saum herzurichten sowie die vorhandene Obstwiese mit 3 einzelnen Obstbäumen regionaler Sorte (siehe Pflanzliste Regionale Obstbäume der Stadt Wolfsburg) zu ergänzen. Die regelmäßige Pflege der Fläche und der Abtransport des Mähguts sind zu gewährleisten. Diese Maßnahmen dienen der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.
- c) Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED-Leuchten einzusetzen. Um Lichtemissionen in die Fledermaus-Funktionsräume weitestgehend reduzieren zu können, sind ein Abstrahlen der Beleuchtung nach oben, flächige Fassadenanstrahlungen sowie stark reflektierende Bodenbeläge unter Außenlampen nicht zulässig. Die Lampen sind so aufzustellen, dass Blendwirkungen in die angrenzenden Gehölzbestände zu vermeiden sind.

## **9. Grünordnung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

- a) Für Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass mindestens 70 % der Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15° und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m<sup>2</sup> flächenhaft zu begrünen sind. Die Dachbegrünungen sind als einfache Gründächer mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm Stärke herzustellen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig, wenn sie mit der Dachbegrünung kombiniert werden.
- b) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Stellplätze in wasserdurchlässiger Form herzustellen.

## **10. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen in Zisternen vorzuhalten. Diese sind über (Not)-Überläufe an geeignete Retentionseinrichtungen, wie Mulden und/oder (Baum-)Rigolen anzuschließen, um überschüssiges Niederschlagswasser der Verdunstung und/oder Versickerung zuführen zu können.

## **11. Außerkrafttreten von Bebauungsplänen**

Auf den Flurstücken 65/76, 65/77, 65/78 und 65/79 der Flur 3 Gemarkung Sandkamp tritt der Bebauungsplan "Kippenweg II" im sich überschneidenden Geltungsbereich außer Kraft.

## **Örtliche Bauvorschrift**

Aufgrund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

### **1. Geltungsbereich**

#### 1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das allgemeine Wohngebiet (WA). Die Begrenzung ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplans ersichtlich.

#### 1.2. Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO und Einfriedungen im Sinne von § 14 BauNVO in der jeweils geltenden Fassung und regelt deren Gestaltung.

### **2. Anforderung an die Auswahl der Baustoffe**

(gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 u. 5 NBauO)

2.1. Fassaden baulicher Anlagen sind in den Materialien Putz, Mauerziegel oder Klinker auszuführen. Dies gilt nicht für Glasfassaden von Wintergärten und für die Installation von Solartechnik an Gebäudeflächen.

2.1.1. Als Sekundärmaterial sind zulässig: Putz, Klinker, Sichtbeton, Metallverkleidung, Fassadentafeln, Holz und Naturstein. Sekundärmaterialien sind auf bis zu 20% der Fläche einer Gebäudeseite zulässig. Türen und Fenster sind bei der Berechnung der Fläche mit inbegriffen.

2.1.2. Nicht zulässig sind glasierte und engobierte Oberflächen. Dieser Ausschluss gilt nicht für Glasfassaden von Wintergärten und für die Installation von Solartechnik an Gebäudeflächen. Durch Brennvorgang ohne Zusatzstoffe versinterte Oberflächen gelten nicht als glasiert. Fachwerkimitationen, Baustoffimitate aus Kunststoff oder bituminierte Pappen sind ausgeschlossen.

### **3. Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen**

(gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

- 3.1. Einfriedungen im Sinne dieser Gestaltungsvorschrift sind alle linearen Elemente (wie Zäune, Mauern oder Hecken) parallel zur Grundstücksgrenze, die dem Abgrenzungs- und Schutzbedürfnis der Privatgrundstücke dienen. Als solche gelten alle derartigen Elemente, die eine Länge von 3,00 m überschreiten und direkt an der Grundstücksgrenze oder im Abstand von bis zu 3,00 m von dieser entfernt auf dem Grundstück angeordnet sind.
- 3.2. Einfriedungen sind nur aus den Materialien Holz, Metall und Stein sowie Hecken zugelassen. Ausgeschlossen sind Einfriedungen aus Glas, Baustoffimitaten sowie Gabionen.
- 3.3. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Einfriedungen nur bis zu einer max. Höhe von 1,0 Meter zulässig. Bezugspunkt für die Höhe von Einfriedungen ist die Höhenlage der Begrenzung der anschließenden Straßenverkehrsfläche.

### **4. Ordnungswidrigkeiten**

(gem. § 80 Abs. 3 NBauO)

Ordnungswidrig handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Punkte 2 - 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

## **Hinweise**

### **Kampfmittel**

Vor bodeneingreifenden Maßnahmen ist für das Gebiet eine Freigabebescheinigung in Bezug auf Kampfmittel einzuholen.

### **Altlasten**

Im Zuge der Baumaßnahmen ist ein Verdacht auf Altlasten umgehend der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

### **Bodenfunde**

Sollten bei Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gem. § 13 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Wolfsburg oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig, anzuzeigen.

### **Regen- und Grundwasser**

Die Fläche für die Regelung des Wasserabflusses umfasst ein Gewässer 3. Ordnung, welches die Regenwasserkanalisation des Stadtteils aufnimmt. Dieses Gewässer darf während und nach den Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung muss sichergestellt bleiben. Die Versickerungsanlagen sind gem. DWA-A 138 zu bemessen und zu planen. Ein Grundwasserflurabstand von 1m ab der Sohle der Versickerungsanlage gemessen, ist einzuhalten.

### **Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt**

Eine Baufeldräumung darf nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01.10. -28.02. erfolgen. Bei der Ermittlung der vorhandenen Bäume können nur angerechnet werden, welche durch die

Nördlich Stellfelder Straße

Bautätigkeit keinen Schaden erlitten haben. Während der Bauzeit sind entsprechende Baumschutzmaßnahmen zu ergreifen. Dies beinhaltet auch die Bewässerung der Bäume, wenn Grundwasserabsenkungen vorgenommen werden.

### **Leitungsinfrastruktur**

Gemäß Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) sind Gebäude mit mehr als 5 Stellplätzen mit Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität auszustatten.

### **Pflanzliste Regionale Obstsorten der Stadt Wolfsburg (Auswahl)**

#### Apfelbäume:

Adersleber Calvill  
Baumanns Renette  
Biesterfeld Renette  
Bremer Doodapfel  
(Geheimrat) Breuhahn  
Danziger Kantapfel  
Finkenwerder Herbstprinz  
Goldparmäne (für geschützte Lagen)  
Großherzog Friedrich von Baden  
Halberstädter Jungfernapfel  
Herrenapfel Königslutter  
Kaiser Wilhelm  
Kasseler Renette  
Krügers Dickstiel  
Lippoldsberger (Hessische) Tiefblüte  
Lord Lambourne  
Schöner von Nordhausen  
Schwöbbersche Renette  
Sulinger Grünling

#### Birnenbäume:

Blumenbachs Butterbirne  
Gute Luise  
Kreuzbirne  
Queene

#### Kirschbäume:

Große Schwarze Knorpelkirsche

#### Zwetschge/Pflaume:

Bühler Frühzwetschge