Bebauungsplan "Hellwinkel, 1. Änderung" im Stadtteil Hellwinkel

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

Bebauungsplan

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1, 2, 4, 8, 9, 11, 12 und 15

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

- (5,0) — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 0,6 — Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 7
- XII — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 3, 4
- (XII) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 3, 4
- III - IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 3, 4

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 5
- Baulinie, ggf. zugl. Straßenbegrenzungslinie, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 6
- Baugrenze, ggf. zugl. Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze ausschließlich für unterirdische Anlagen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F — Fußweg, privat
- R — Fuß- und Radweg
- K — Komfortradweg
- Fußgängerbereich/ Quartiespromenade, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 16 und 18
- E — Forst- und Landwirtschaft
- Ein- und Ausfahrtsbereich, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 10
- Ausfahrtsbereich für Lieferverkehr
- Sichtdreieck
- Sichtfläche, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 17

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 18
- Spielbereich
- Parkanlage
- Private Grünflächen, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 13 und 14
- Gartenland, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 14

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit Zweckbestimmung
- R — Regenwasserrückhaltung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Bäume anpflanzen, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 18
- Baumreihe anpflanzen, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 18
- Baumreihe anpflanzen, Anzahl der Bäume als Mindestmaß, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 18
- Bäume erhalten, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 19

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung der Zahl der Vollgeschosse innerhalb eines Baugebiets (§ 16 BauNVO)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung und der Bauweise innerhalb eines Baugebiets (§ 16 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Anforderungen an die Geschosshöhe des Erdgeschosses, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 4a
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Tiefe der Abstandsflächen, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 11
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24BauGB), siehe textliche Festsetzungen Ziff. 2
- Abgrenzung zu unterschiedlichen Regelungen zu Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen Ziff. 8
- Bereichskennzeichnung, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 6c
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Begünstigte:
  - F Fußgänger, Ver- und Entsorgungsträger
  - R Fußgänger und Radfahrer, Ver- und Entsorgungsträger
  - Ver- und Entsorgungsträger
- Nutzungsschablone
- 4,0 / II / o / 500 — Baublock Nr.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), siehe textliche Festsetzungen Ziff. 20

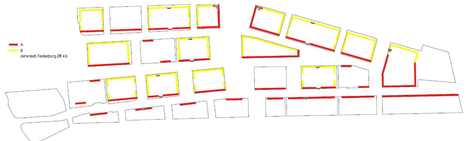
Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

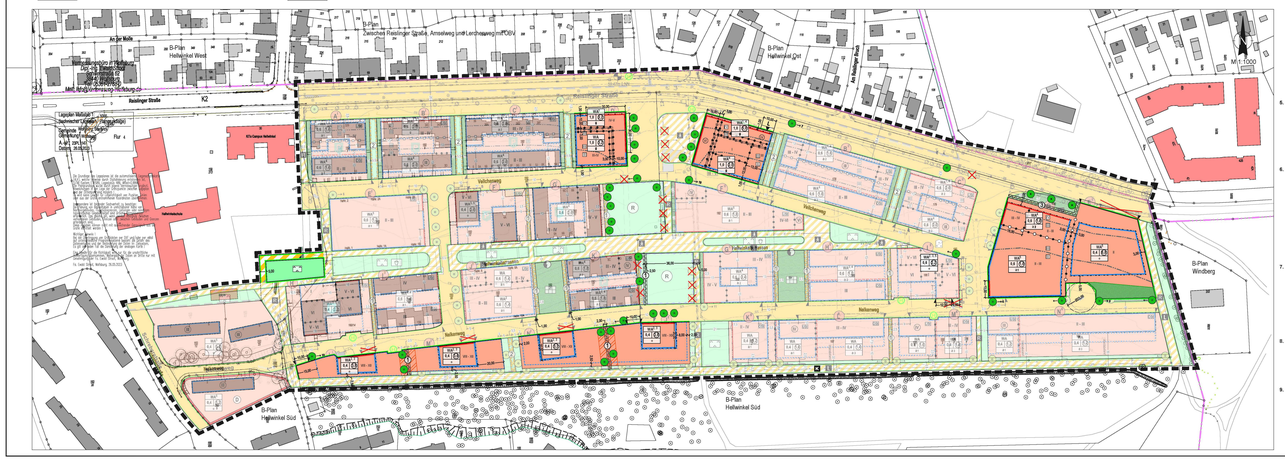
- Welterbe
- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Hinweise

- D — Bushaltestelle
- Höhenpunkt, ... m üNN

Skizze 1





Textliche Festsetzungen

Die im Rahmen der 1. Änderung geänderten/ ergänzten Textpassagen sind in "Rot" hervorgehoben.

1. Allgemeine Wohngebiete (WA)
gem. § 4 BauNVO

a) Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

b) Grundstücksbegrünung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Nicht überbaute und nicht für die Erschließung beanspruchte Dächer von Tiefgaragen sind zu begrünen. Für die Begrünung ist eine Bodenaufbaustärke von mindestens 0,30 m vorzusehen. Die Mindestmaß der Begrünung von Tiefgaragen im Sinne der Festsetzung ist im Bauantrag- oder genehmigungsverfahren statisch nachzuweisen.

2. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

a) In Abhängigkeit der Lage innerhalb der jeweiligen Lärmpegelbereiche sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) gemäß dem jeweiligen Lärmpegelbereich erfüllt werden (siehe auch: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungplan "Hellwinkel", Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Nr. 120021, Garbsen, den 23.01.2014).

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB

Wenn im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung nach Ziff. 5.5 der DIN 4109 ein "Maßgeblicher Außenlärmpegel" ermittelt wird, dem in Tabelle 8 der DIN 4109 ein niedriger Lärmpegelbereich zugeordnet ist, so kann dieser niedrigere Lärmpegelbereich für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde gelegt werden.
b) Für Schlafräume ist sicherzustellen, dass bei geöffneter Fensterstellung die Anforderungen erforderlich, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den für die Raumlüftung maßgeblichen Fenstern ein Immissionswert von 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) unterschritten wird (siehe: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungplan "Hellwinkel", Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Nr. 120521, Garbsen, den 23.01.2014).

3. Höhe baulicher Anlagen/ Zahl der Vollgeschosse
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO

a) In Abhängigkeit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse dürfen Gebäude die folgenden Traufhöhen über Bezugspunkt nicht überschreiten:

Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe	Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe
I	4,50 m	VII	22,50 m
II	7,50 m	VIII	25,50 m
III	10,50 m	IX	28,50 m
IV	13,50 m	X	31,50 m
V	16,50 m	XI	34,50 m
VI	19,50 m	XII	37,50 m

b) Die Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist bei geneigten Dächern die Schnittlinie der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks der Außenwand. Bei Flachdächern entspricht die Traufhöhe der Oberkante der Attika.
c) Der Bezugspunkt ist die Höhenlage des höchsten Punktes auf der fertigen Oberfläche der das jeweilige Baugebiet (A1-A7) nach Norden oder nach Süden begrenzenden Gehweg-Hinterkante (Begrenzungslinie der Verkehrsfläche).
Die Zuordnung der Gebäude, entweder zur Nordseite oder zur Südseite des Baugebietes, richtet sich nach dem Gehweg, von dem aus das Gebäude fußläufig erschlossen wird. Bei einer Erschließung von Osten oder von Westen entscheidet die kürzere Entfernung des Haupteingangsbereichs des Gebäudes zur Nord- oder zur Südseite des Baugebietes bei der Zuordnung zur Bezugsseite.
Als Bezugspunkt gilt demnach:
Es ist zulässig, den fertiggestellten Bezugspunkt um das Maß der Steigung oder des Gefälles des das Baugebiet auf dieser Seite begrenzenden Gehweges anzupassen. Maßgeblich hierfür ist die Höhenlage des Punktes auf der fertigen Oberfläche der Gehweg-Hinterkante (Begrenzungslinie der Verkehrsfläche) an der Stelle, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der gehwegzugewandten Gebäudeseite führt.

4. Höhe baulicher Anlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB u. § 16 BauNVO

a) Anforderungen an die Geschosshöhe des Erdgeschosses
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Bereichskennzeichnung 1 (WA1) müssen die Geschosshöhen der Hauptgebäude in der Erdgeschosszone eine Rauminhöhe (lichte Höhe) von mindestens 3,00 m aufweisen. Ausgenommen hiervon sind Garagengeschosse.
b) Anforderungen an die Gebäudehöhe des Erdgeschosses
- Innerhalb der mit A bezeichneten Flächen der Skizze 1 darf die Oberfläche des Erdgeschossfußbodens OKFE nicht unterhalb des Bezugspunktes sowie nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Innerhalb der mit B bezeichneten Flächen der Skizze 1 darf die Oberfläche des Erdgeschossfußbodens OKFE nicht unterhalb des Bezugspunktes sowie nicht höher als 1,20 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die Breite der Flächen gem. Skizze 1 beträgt jeweils 3,00 m, gemessen von dem Rand der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, der der Begrenzungslinie der Straßenverkehrsflächen oder der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugewandt ist.
Der Bezugspunkt ist die Höhenlage des Punktes auf der fertigen Oberfläche der das Baugrundstück begrenzenden Gehweg-Hinterkante (Begrenzungslinie der Verkehrsfläche) an der Stelle, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der gehwegzugewandten Gebäudeseite führt. Maßgeblich sind ausschließlich in Ost-West-Richtung verlaufende Gehwege.

5. Abweichende Bauweise (a)
gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise gilt:
a1: Gebäude dürfen in einseitem oder allen Geschossen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
a2: Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten und in einzelnen oder allen Geschossen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
a3: Gebäude dürfen in einseitem oder allen Geschossen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Zur Ausbildung von Traufgassen, darf bei einer Grenzabsetzung mit der Außenwand des Gebäudes um bis zu 0,80 m von der seitlichen Grundstücksgrenze abgerückt werden.

6. Baulinie
gem. § 23 Abs. 2 BauNVO

a) In der Erdgeschosszone ist ein Zurücktreten von der Baulinie um bis zu 3,00 m durch Rücksprünge oder Hauseingänge auf ganzer Länge des Gebäudes zulässig. Hilfsbaulinien und Hilfsgebäude sind zulässig.
b) Sofern die städtebaulich v. Zielsetzung nicht beeinträchtigt wird, können innerhalb der allgemeinen Wohngebiete, die den Hauptstraßenfrontbereich in das Quartier "Hellwinkel" gegenüber dem Lerchenweg begrenzen, geschossweise Rücksprünge von der Baulinie ausnahmsweise zugelassen werden.
c) Die gem. § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Baulinie durch untergeordnete Gebäudeteile ist für die Baugebiete F, H' und I' innerhalb der mit B - B gekennzeichneten Bereiche oberhalb öffentlicher Verkehrsflächen bis in einer Tiefe von 2,00 m zulässig. Bei der Anordnung der Gebäude ist ein lichter Verkehrsraumquerprofil von 4,70 m, gemessen von der Oberfläche fertiger Gehweg, einzuhalten.

7. Grundflächenzahl (GRZ)
gem. § 23 Abs. 2 BauNVO

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind über die zulässigen Überschreitungen der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehende Überschreitungen durch die Grundflächen (GR) von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird:
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Bereichskennzeichnung 1 (WA^1) auf bis zu 80 % der Grundstücksfläche,
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Bereichskennzeichnung 1 (WA^1) auf bis zu 100 % der Grundstücksfläche zulässig.

8. Stellplätze und Garagen
gem. § 12 BauNVO

a) Innerhalb der mit U/St bezeichneten Teilflächen der Baugebiete sind Stellplätze, Garagen und zugehörige Nebenanlagen/einrichtungen gem. § 12 Abs. 4 BauNVO nur in Kellergeschossen zulässig.
b) Innerhalb der mit O/St bezeichneten Teilflächen der Baugebiete sind oberirdische Garagengeschosse gem. § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

9. Stellplätze und Garagen
gem. § 12 BauNVO

Die Anlage oberirdischer Stellplätze und Garagen ist außerhalb der überbaubaren sowie der unterbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für Schank- und Speisewirtschaften.

10. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 11 BauGB

Je Grundstück ist nur 1 Zufahrt in einer Breite von max. 3,50 m zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Zufahrten von Sammelgaragen. Für Sammelgaragen sind entweder 1 Zufahrt bis max. 7,00 m Breite oder alternativ 2 Zufahrten bis jeweils max. 3,50 m zulässig.
Notwendige Zufahrten für Rettungsfahrzeuge sind von den Einschränkungen ausgenommen.

11. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Abweichend von § 9 Abs. 2 und § 7 Abs. 1 NBauO wird der einzuhaltende Abstand in Abhängigkeit von der Höhe der jeweiligen Außenwand des Gebäudes (H)
- in den allgemeinen Wohngebieten auf 0,4 H,
- in den allgemeinen Wohngebieten mit der Bereichskennzeichnung 1 (WA^1) auf 0,2 H, mindestens jedoch auf 2,50 m festgesetzt.

12. Nebenanlagen
gem. § 14 BauNVO

Innerhalb einer Fläche von 6,00 m Breite, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsflächen bzw. der Begrenzungslinie der Quartierspromenade aus, sind Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, von den Hauseingangsbereichen (Hausvorbereiche) unzulässig.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Baugebiete mit der Bereichskennzeichnung 1 (WA^1).

13. Private Grünflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Anlage von Oberflächen und Aufstellflächen für die Feuerwehr zulässig. Die Gestaltung der Oberflächen und Aufstellflächen hat im Sinne der Grünflächenfestsetzung als Schotterrasen, Rasengittersteine o. ä. zu erfolgen.

14. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

a) Innerhalb der privaten Grünflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB jeweils mindestens 5 standortgerechte Obstbäume zu pflanzen.
b) Je Gartenanteil ist ein Gerätekunststand bis zu einer Grundfläche von 4 m² zulässig.
c) Die Anlage der Einbau von Löschwasserzisternen ist zulässig.

15. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bei der Außenraumbeleuchtung sind als künstliche Lichtquellen ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen zulässig.

16. Quartierspromenade
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Quartierspromenade und die darin befindlichen öffentlichen Grünflächen dienen dem Aufenthalt der Bevölkerung und insbesondere dem Spielbedürfnis der Kinder.

17. Sichtflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb der Sichtflächen sind unzulässig:
a) Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO
b) Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnniveau. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

18. Anpflanzen von Bäumen und von Baumreihen
gem. § 9 Abs. 1Nr. 25a) BauGB

a) Innerhalb der öffentlichen Flächen sind gem. Planzeichnung standortgerechte Laubbäume folgender Arten zu pflanzen:
Rastinger Straße: Quercus robur 'Fastigiata Koster'
Alnus x spaethii
Quercus frainetto 'Trump'
Nord-Süd Verbindungen: Prunus avium 'Plena'
Sophora japonica 'Regent'
Liquidambar styraciflua
Ost-West Verbindungen: Carpinus betulus 'Frans Fontaine'
Ginkgo biloba 'Princeton Sentry'
Ulmus Resista 'New Horizon'
Acer platanoides 'Columnare'
Öffentliche Grünflächen am Nordrand des Komfortradweges (je angefangener 10 lfm jeweils ein Wildobstbaum):
Malus sylvestris
Pyrus pyraster
Prunus cerasifera
Prunus domestica ssl. domestica
Crataegus
Mespilus
Quartiersprromenade/ Fußgangerbereich und der hier eingebetteten Grünflächen:
Acer platanoides 'Cleveland'
Tilia tomentosa 'Brabant'
Gleditsia triacanthos 'Skyline'
Betula pendula
Amelanchier arborea 'Robin Hill'
Fraxinus ornus 'Rotterdam'
Ostrya carpinifolia
Robinia 'Casque Rouge'
b) Die Pflanzqualität für Bäume beträgt mindestens:
- Hochstämme 3xv, STU 18 - 20 cm in 1,00 m Höhe
- Obstbäume als Hochstamm, 3xv, STU 12 - 18 cm in 1,00 m Höhe
Für jeden Baum muss ein Wurzelvolumen von 12 cbm für eine Bepflzung mit FLL-Substrat zur Verfügung stehen. Alle Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind gegen Oberflächen und Beschädigung zu schützen.

19. Erhalt von Bäumen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB

Die Bäume sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges gem. textlicher Festsetzung Ziff. 18 zu ersetzen.

20. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a) Auf und oberhalb der Geländeoberfläche sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen, soweit diese nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind,

ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon ist die Anlage von Fußwegen gem. den beschlossenen Bebauungsplänen.
b) Für die gem. Planzeichnung zu pflanzenden Bäume gelten die Vorgaben gem. textlicher Festsetzung Ziff. 18 (Baumarten für Nord-Süd Verbindungen).

Nachrichtliche Übernahme
gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Die Wohnhauszeile Neilerweg 2-4/6 steht als Teil einer Gruppe baulicher Anlagen im Sinne des § 3 NDSchG unter Denkmalschutz. Auf die entsprechende Genehmigungspflicht gem. § 10 NDSchG vor Beginn von Bauvorhaben und dem Beeinträchtigungsgebot gem. § 8 NDSchG innerhalb des Ensembles und auch im benachbarten Umfeld wird hingewiesen.

Hinweise

Bodendenkmalpflege
Bei Antreffen eventueller Bodenfunde während Gründungs- oder anderer Erdarbeiten ist die untere Bodendenkmalpflege bei der Stadt Wolfsburg zu beteiligen.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB
Den Eingriffen in Natur und Landschaft im Plangebiet sind gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Zuge der anteiligen Ausgleichsgeschlossen zum Bebauungplan Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 3602/ der Flur 3 in der Gemarkung Reislingen, auf dem Flurstück 13 der Flur 12 in der Gemarkung Hattorf und auf dem Flurstück 319/06 der Flur 1 in der Gemarkung Heiligendorf zugeordnet.

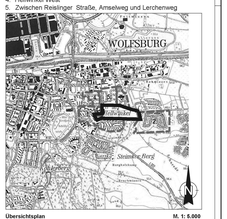
Vorkehrungen zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm
Die in der textlichen Festsetzung Ziff. 2 aufgeführte Ctrl-Vorschrift kann im Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung im Rathaus der Stadt Wolfsburg eingesehen werden.

Lageplan

Ziele und Zwecke der Planung

Ziel ist, die Entwicklungen, die in den Jahren seit Satzung des Bebauungsplanes „Hellwinkel" aufgetreten sind, rechtlich zu sichern. Hierzu zählt neben der Entwicklung eines Nahversorgers innerhalb des Gebietes auch die Errichtung einer Quartiersgarage. Um diese Nutzungen zu ermöglichen, werden u.a. Baugrenzen, Baulinien, Grundflächenzahlen und Gebäudehöhen angepasst. Darüber hinaus erfolgen Korrekturen an den Verkehrsflächen, den Baumstandorten und den Örtlichen Bauvorschriften.

Benachbarte Bebauungspläne:
1. Hellwinkel Süd
2. Windberg
3. Hellwinkel Ost
4. Hellwinkel West
5. Zwischen Reislinger Straße, Amseleweg und Lerchenweg



Übersichtsplan M. 1: 5.000

Stadt Wolfsburg
Geschäftsbereich Ob
Stadtplanung und Bauberatung
WOLFSBURG

Bebauungsplan der Stadt Wolfsburg
mit örtlicher Bauvorschrift
"Hellwinkel , 1. Änderung"
im Stadtteil Hellwinkel

Vorentwurf

Stand: § 3 (1) BauGB, 24.05.2023 | Maßstab 1:1000

Bearbeitung: Dr. -Ing. M. Bohnenk, Büro für Städtebau Fachanwalt nrkS. Wasserhausstieg 7, 38100 Braunschweig

Quellen: Vermessungsbüro Wolfsburg, J. Stein und E. Strout, Schäferstraße 62, 38440 Wolfsburg
Auszug aus den Grundeigentum des
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2023 LGLN

WOLFSBURG