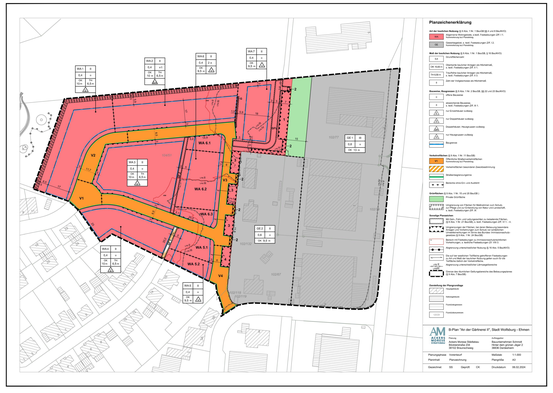
Bebauungsplan der Stadt Wolfsburg "An der Gärtnerei II" im Ortsteil Ehmen
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

Lageplan

Bebauungsplan



Bebauungskonzept

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

B-Plan „An der Gärtnerei II" – Vorentwurf Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
(Stand: 06 Februar 2024)

I Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 § BauGB i.V.m. §§ 4 und 6 BauNVO)

1. Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO
1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA7 sind die folgenden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO
2.1. In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind die folgenden nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Tankstellen

2.2. In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind die folgenden Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Vergnügungsstätten

II Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB i. § 18 BauNVO)

1. Oberkante im Sinne der Festsetzung ist der höchste äußere Punkt des Gebäudes (Dachfirst bei geneigten Dächern bzw. Attika bei Flachdächern).
2. First im Sinne dieser Festsetzung ist die obere Begrenzungskante der Dachflächen.
3. Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
4. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der im Baugebiet geplanten Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, die der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseiten am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe, um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

III Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 bis 23 BauNVO)

1. Abweichende Bauweise
Die abweichende Bauweise a1 entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bis auf die Gebäudelänge, die hier keiner Beschränkung unterliegt. Hauptgebäude, Nebenanlagen und Garagen dürfen ohne seitlichen Grenzabstand zu benachbarten Grundstücken errichtet werden.
Die abweichende Bauweise a2 entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bis auf die Gebäudelänge, die hier keiner Beschränkung unterliegt. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

2. Baulich zusammenhängende Einheiten von Doppelhäusern sind in Bezug auf Firsthöhlung und Geschosslagen aufeinander abzustimmen. Sobald eine Doppelhaushälfte errichtet wurde, ist auf dem zugehörigen Nachbargrundstück nur mehr die dazugehörige zweite Doppelhaushälfte zulässig.

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

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 sowie WA5.2, WA6.1 und WA6.3 sind Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagenzufahrten, die gleichzeitig als zweiter Stellplatz genutzt werden.
2. In den allgemeinen Wohngebieten WA5.2 und WA6.3 sind Garagen, offene Garagen (Carports) nur auf der Südseite des Grundstückes/ des Hauptgebäudes zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet WA6.1 sind Garagen, offene Garagen (Carports) nur auf der Nordseite des Grundstückes/ des Hauptgebäudes zulässig.
3. In den allgemeinen Wohngebieten WA5.1, WA6.2 und WA7 sind offene Garagen (Carports) nur innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Kennzeichnung 1, 3 und 4 zu errichten. Hierbei ist die Ausführung gemäß Punkt VIII 2.1 der textlichen Festsetzungen zwingend zu berücksichtigen.
4. Je Grundstück ist eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 3,50 m zulässig.
5. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 müssen Garagen, offene Garagen (Carports) an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mind. 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

V Anpflanzung, Erhalt und Pflege von Bäumen und Gehölzen sowie Dachbegrünung

1. Baumpflanzungen im Straßenraum
Innerhalb der Verkehrsflächen VI ist ein großkroniger hochstämmiger Laubbaum als Solitär zu pflanzen und sind 60 m² nicht versiegelter Freiraum zu schaffen.
Innerhalb der Verkehrsflächen V2 sind 5 Stellplätze zu errichten und mind. 2 mittelkronige hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Zudem sind mind. 100 m² nicht versiegelter Freiraum zu schaffen.
Innerhalb der Verkehrsflächen V3 sind mind. 10 mittelkronige hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Zudem sind mind. 150 m² nicht versiegelter Freiraum zu schaffen.
Innerhalb der Verkehrsflächen V4 sind mind. 2 mittelkronige hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und mind. 120 m² nicht versiegelter Freiraum zu schaffen.
2. Zu pflanzen sind standortgerechte Laubbäume und Gehölze.
3. Zuvor genannte Baumpflanzungen sind in offenen Pflanzquartieren mit min. 12 cbm Substratvolumen zu pflanzen. Die Bäume sind gegen Überfahren und Beschädigung zu schützen.
4. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss min. 10 cm betragen. Ausgenommen davon sind Anlagen für den Aufenthalt (z.B. Dachterrassen) bzw. Bereich mit Anlagen von Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen.

VI Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1. Die festgesetzten Flächen G1 und G2 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
2. Die festgesetzte Fläche F1 ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger*innen des WA5 zu belasten. Die festgesetzte Fläche F2 ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger*innen des WA6 zu belasten. Innerhalb des dargestellten Bereiches ist ein befestigter Weg mit 3 m Breite anzulegen.
3. Die festgesetzte Fläche GFL ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger*innen und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten.
4. Die festgesetzte Fläche G ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger*innen zu belasten.

VII Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1. Der Bau von Erdwärmesonden ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
2. Grundwasserabsenkungen sind nur temporär im oberflächennahen Grundwasserstockwerk zulässig.
3. Bei Flachdächern ist die Verwendung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen in Kombination mit einer Dachbegrünung zulässig.
4. Die Oberflächen von Anlagen der Photovoltaik, der Solarthermie sowie andere große spiegelnde Flächen (z.B. Verglasungsflächen) im Dachbereich sind so zu errichten, dass sie nicht störend auf die angrenzende Bebauung einwirken (Blendwirkung).

VIII Immissionsschutzrechtliche Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Passiver Schallschutz
1.1. Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die außenseitigen Bauteile entsprechend den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 auszubilden. In Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich dürfen die resultierenden Luftschallämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die erforderlichen Schallämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgeometrie im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,ges}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45
VII	> 80	55	50

Wenn im Rahmen einer konfligten 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.
Für den Nachweis, dass die tatsächlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Einzelfall durch geringere passive Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden, ist ein schalltechnischer Einzelnachweis zulässig.

2. Aktiver Schallschutz
2.1. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen (1 - 4) ist aus Schallschutzgründen eine geschlossene Wand mit einer wirksamen Schirmhöhe von 3,50 m vorzusehen.

3. Gewerblärm
3.1. Offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind innerhalb des durch *** gekennzeichneten Bereichs nur dann zulässig, wenn ein schalltechnischer Nachweis darüber erbracht wird, dass durch bauliche Maßnahmen (z.B. vorgesetzte Loggien mit einer Tiefe von mehr als 0,5 m, Laubengänge oder Prallscheiben) die Vorgaben der TA-Lärm eingehalten werden (55 dB(A) am Tag bzw. 40 dB(A) in der Nacht).

4. Von den Festsetzungen 1. bis 3. kann abgewichen werden, sofern ein gesonderter Nachweis darüber erbracht wird, dass die zugrunde liegenden schalltechnischen Anforderungen auf andere Weise eingehalten werden.

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

Festsetzungen müssen in Abstimmung mit Büro Stadtlandschaft im weiteren Verfahren konkretisiert werden.

X Gebiete, in denen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen Beschränkungen getroffen werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) und b) BauGB)

1. Im allgemeinen Wohngebiet ist die Verwendung von festen Heizmaterialien und Hölzern ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind zusätzliche Kaminöfen/ofen, sofern diese nicht vorrangig der Heizung des Gebäudes dienen. Auf die Bestimmung der 1. BImSchV „Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen" wird hingewiesen.

2. Das allgemeine Wohngebiet wird an die Fernwärmeversorgung angeschlossen.

3. Das Plangebiet liegt in einem Heilquellenschutzgebiet. Die Nutzung von Erdwärme in dem Gebiet ist ausgeschlossen, es sei denn es wird ein entsprechender Nachweis geführt, dass die angestrebte Nutzung nicht zu Beeinträchtigungen des Grundwassers führt. Es sind nur temporäre Absenkungen des Grundwasserspiegels zulässig.

Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO

I Standplätze von Mülbehältern

1. Standplätze für Mülbehälter sind in die Gebäude zu integrieren bzw. so anzuordnen und zu gestalten, dass sie nicht von der Straße aus einsehbar sind. Die Standplätze sind so zu gestalten, dass sie vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung geschützt sind.

II Einfriedungen

1. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie den festgesetzten Flächen GF2 dürfen die Höhe von 1,6 m nicht überschreiten.

2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 bis WA7 dürfen Einfriedungen entlang der seitlichen Grundstücksgrenze entlang öffentlicher Verkehrsflächen bzw. der festgesetzten Fläche GFL die Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

3. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der im Baugebiet geplanten Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, die der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseiten am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe, um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

Hinweise:

1. Bodendenkmalpflege
In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich die jungsteinzeitliche Fundstelle 3. Bei Antreffen eventueller Bodenfunde während Grundungs- oder anderer Erdarbeiten ist die untere Bodendenkmalpflege bei der Stadt Wolfsburg zu beteiligen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig wie e.g Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

2. DIN-Vorschriften
Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten DIN-Vorschriften können im Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung im Rathaus der Stadt Wolfsburg eingesehen werden.

WOLFSBURG