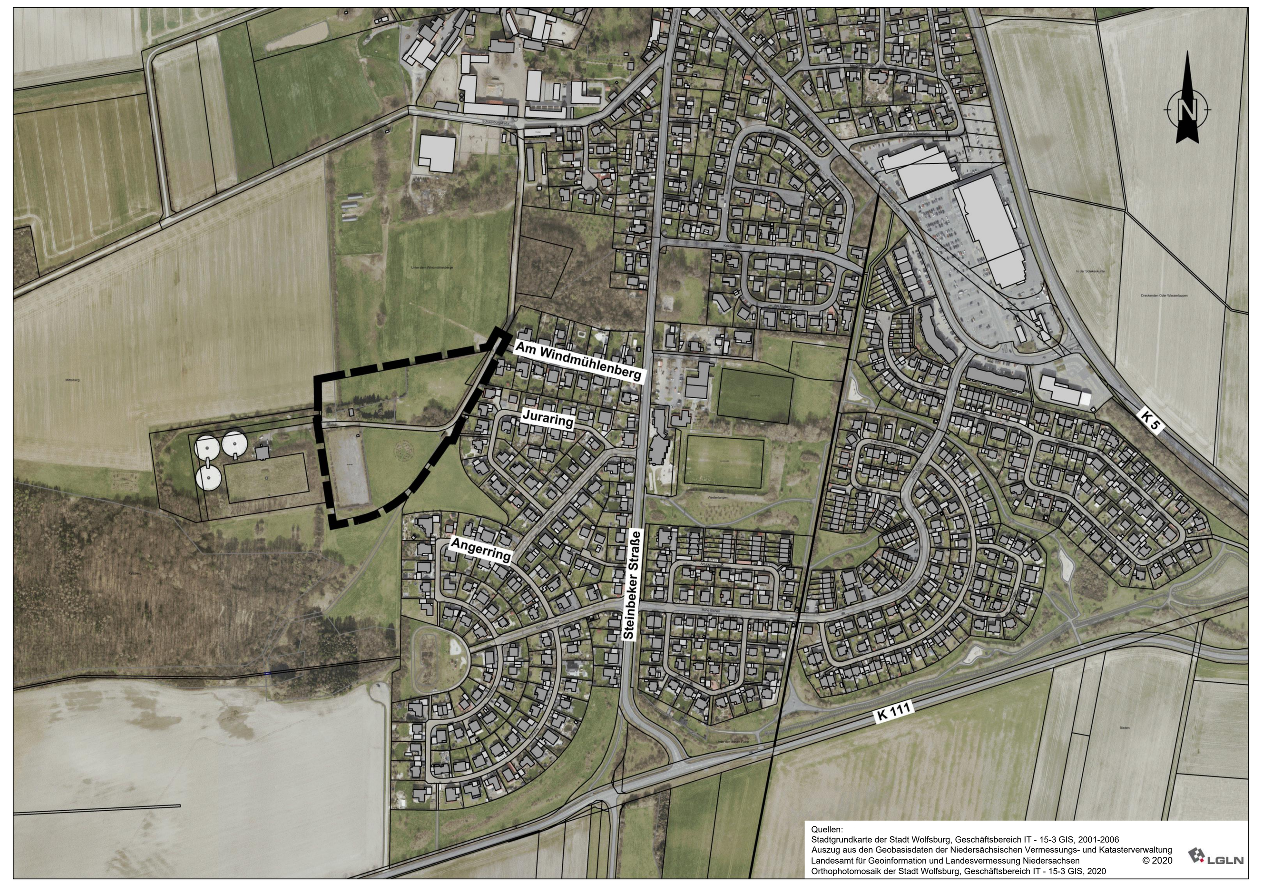
Bebauungsplan der Stadt Wolfsburg "Windmühlenberg II" im Ortsteil Nordsteimke
Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) des Baugesetzbuches (BauGB)

Lageplan



Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Windmühlenberg II im Ortsteil Nordsteimke verfolgt das Ziel, die Voraussetzungen für die Anlage einer Wohnsiedlung zu schaffen, um dem Wohnflächenbedarf der Stadt Wolfsburg für den Einfamilienhausbau Rechnung zu tragen.

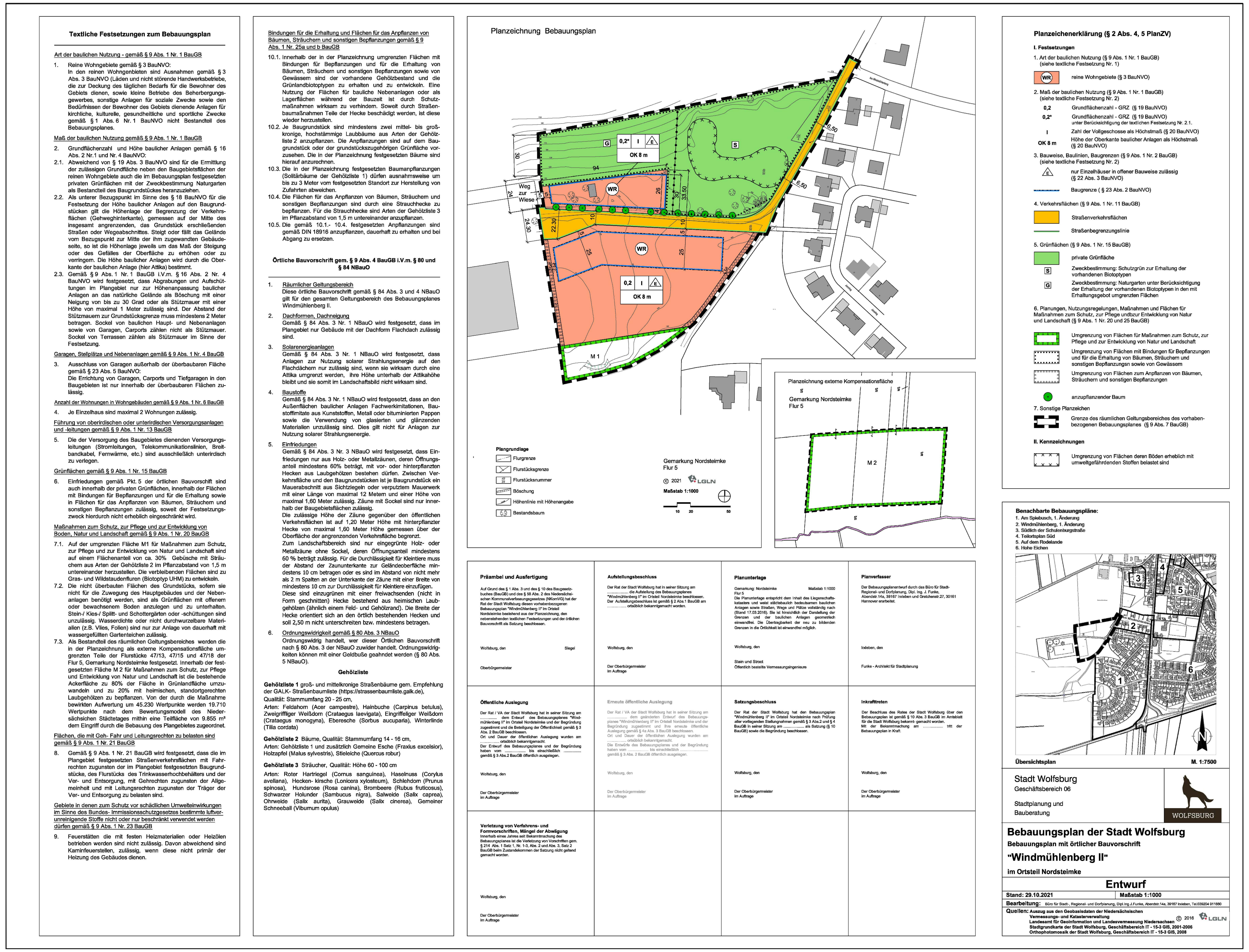
Das vorliegende Wohngebiet soll dem Bedarf an größeren Einfamilienhäusern auf größeren Baugrundstücken dienen. Vorgesehen ist die Errichtung von sechs Wohngebäuden auf ca. 2.000 bis 3.250 m² großen Grundstücken, die neben den Baugebietsflächen auch private Grünflächen umfassen.

Die Fläche ist derzeit im Flächennutzungsplan 2020 plus der Stadt Wolfsburg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, die sich in Aufstellung befindet, beinhaltet die Änderung der Darstellung in Wohnbaufläche und Grünfläche. Der Bebauungsplan wird aus dem parallel geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes zu gewährleisten. Es wird Gelände, das sich derzeit im Außenbereich befindet, als Bauland festgesetzt.

Bebauungsentwurf

Bebauungsplan



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO: In den reinen Wohngebieten sind Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2. Grundflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr.1 und Nr. 4 BauNVO:

2.1. Abweichend von § 19 Abs. 3 BauNVO sind für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche neben den Baugebietsflächen der reinen Wohngebiete auch die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Naturgarten als Bestandteil des Baugrundstückes heranzuziehen.

2.2. Als unterer Bezugspunkt im Sinne des § 18 BauNVO für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen auf den Baugrundstücken gilt die Höhenlage der Begrenzung der Verkehrsflächen (Gehweghinterkante), gemessen auf der Mitte des insgesamt angrenzenden, das Grundstück erschließenden Straßen oder Wegeabschnittes. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der ihm zugewandten Gebäudeseite, so ist die Höhenlage jeweils um das Maß der Steigung oder des Gefälles der Oberfläche zu erhöhen oder zu verringern. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Oberkante der baulichen Anlage (hier Attika) bestimmt.

2.3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Abgrabungen und Aufschüttungen im Plangebiet nur zur Höhenanpassung baulicher Anlagen an das natürliche Gelände als Böschung mit einer Neigung von bis zu 30 Grad oder als Stützmauer mit einer Höhe von maximal 1 Meter zulässig sind. Der Abstand der Stützmauern zur Grundstücksgrenze muss mindestens 2 Meter betragen. Sockel von baulichen Haupt- und Nebenanlagen sowie von Garagen, Carports zählen nicht als Stützmauer. Sockel von Terrassen zählen als Stützmauer im Sinne der Festsetzung.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3. Ausschluss von Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO: Die Errichtung von Garagen, Carports und Tiefgaragen in den Baugebieten ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

4. Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

5. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Versorgungsleitungen (Stromleitungen, Telekommunikationslinien, Breitbandkabel, Fernwärme, etc.) sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

6. Einfriedungen gemäß Pkt. 5 der örtlichen Bauvorschift sind auch innerhalb der privaten Grünflächen, innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sowie in Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig, soweit der Festsetzungszweck hierdurch nicht erheblich eingeschränkt wird.

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

7.1. Auf der umgrenzten Fläche M1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind auf einem Flächenanteil von ca. 30% Gebüsche mit Sträuchern aus Arten der Gehölzliste 2 im Pflanzabstand von 1,5 m untereinander herzustellen. Die verbleibenden Flächen sind zu Gras- und Wildstaudenfluren (Biotoptyp UHM) zu entwickeln.

7.2. 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 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 wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

7.3. Als Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches werden die in der Planzeichnung als externe Kompensationsfläche umgrenzten Teile der Flurstücke 47/13, 47/15 und 47/18 der Flur 5, Gemarkung Nordsteimke festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Fläche M 2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist die bestehende Ackerfläche zu 80% der Fläche in Grünlandfläche umzuwandeln und zu 20% mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Von der durch die Maßnahme bewirkten Aufwertung um 45.230 Wertpunkte werden 19.710 Wertpunkte nach dem Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages mithin eine Teilfläche von 9.855 m² dem Eingriff durch die Bebauung des Plangebietes zugeordnet.

Flächen, die mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belasten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

8. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird festgesetzt, dass die im Plangebiet festgesetzten Straßenverkehrsflächen mit Fahrrechten zugunsten der im Plangebiet festgesetzten Baugrundstücke, des Flurstücks des Trinkwasserhochbehälters und der Ver- und Entsorgung, mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten sind.

Gebiete in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

9. Feuerstätten die mit festen Heizmaterialien oder Heizölen betrieben werden sind nicht zulässig. Davon abweichend sind Kaminfeuerstellen, zulässig, wenn diese nicht primär der Heizung des Gebäudes dienen.

Bindungen für die Erhaltung und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

10.1. Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind der vorhandene Gehölzbestand und die Grünlandbiotoptypen zu erhalten und zu entwickeln. Eine Nutzung der Flächen für bauliche Nebenanlagen oder als Lagerflächen während der Bauzeit ist durch Schutzmaßnahmen wirksam zu verhindern. Soweit durch Straßenbaumaßnahmen Teile der Hecke beschädigt werden, ist diese wieder herzustellen.

10.2. Je Baugrundstück sind mindestens zwei mittel- bis großkronige, hochstämmige Laubbäume aus Arten der Gehölzliste 2 anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind auf dem Baugrundstück oder der grundstückszugehörigen Grünfläche vorzusehen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.

10.3. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumanpflanzungen (Solitärbäume der Gehölzliste 1) dürfen ausnahmsweise um bis zu 3 Meter vom festgesetzten Standort zur Herstellung von Zufahrten abweichen.

10.4. Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind durch eine Strauchhecke zu bepflanzen. Für die Strauchhecke sind Arten der Gehölzliste 3 im Pflanzabstand von 1,5 m untereinander anzupflanzen.

10.5. Die gemäß 10.1.- 10.4. festgesetzten Anpflanzungen sind gemäß DIN 18916 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 80 und § 84 NBauO

1. Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 und 4 NBauO gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Windmühlenberg II.

2. Dachformen, Dachneigung
Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO wird festgesetzt, dass im Plangebiet nur Gebäude mit der Dachform Flachdach zulässig sind.

3. Solarenergieanlagen
Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO wird festgesetzt, dass Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Flachdächern nur zulässig sind, wenn sie wirksam durch eine Attika umgrenzt werden, ihre Höhe unterhalb der Attikahöhe bleibt und sie somit im Landschaftsbild nicht wirksam sind.

4. Baustoffe
Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO wird festgesetzt, dass an den Außenflächen baulicher Anlagen Fachwerkimitationen, Baustoffimitate aus Kunststoffen, Metall oder bituminierten Pappen sowie die Verwendung von glasierten und glänzenden Materialien unzulässig sind. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

5. Einfriedungen
Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO wird festgesetzt, dass Einfriedungen nur aus Holz- oder Metallzäunen, deren Öffnungsanteil mindestens 60% beträgt, mit vor- oder hinterpflanzten Hecken aus Laubgehölzen bestehen dürfen. Zwischen Verkehrsfläche und den Baugrundstücken ist je Baugrundstück ein Mauerabschnitt aus Sichtziegeln oder verputztem Mauerwerk mit einer Länge von maximal 12 Metern und einer Höhe von maximal 1,60 Meter zulässig. Zäune mit Sockel sind nur innerhalb der Baugebietsflächen zulässig.
Die zulässige Höhe der Zäune gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen ist auf 1,20 Meter Höhe mit hinterpflanzter Hecke von maximal 1,60 Meter Höhe gemessen über der Oberfläche der angrenzenden Verkehrsfläche begrenzt.
Zum Landschaftsbereich sind nur eingegrünte Holz- oder Metallzäune ohne Sockel, deren Öffnungsanteil mindestens 60 % beträgt zulässig. Für die Durchlässigkeit für Kleintiere muss der Abstand der Zaununterkante zur Geländeoberfläche mindestens 10 cm betragen oder es sind im Abstand von nicht mehr als 2 m Spalten an der Unterkante der Zäune mit einer Breite von mindestens 10 cm zur Durchlässigkeit für Kleintiere einzufügen.
Diese sind einzugrünen mit einer freiwachsenden (nicht in Form geschnitten) Hecke bestehend aus heimischen Laubgehölzen (ähnlich einem Feld- und Gehölzrand). Die Breite der Hecke orientiert sich an den örtlich bestehenden Hecken und soll 2,50 m nicht unterschreiten bzw. mindestens betragen.

6. Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 NBauO
Ordnungswidrig handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift nach § 80 Abs. 3 der NBauO zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Gehölzliste

Gehölzliste 1 groß- und mittelkronige Straßenbäume gem. Empfehlung der GALK- Straßenbaumliste (https://strassenbaumliste.galk.de),
Qualität: Stammumfang 20 - 25 cm,
Arten: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata)

Gehölzliste 2 Bäume, Qualität: Stammumfang 14 - 16 cm,
Arten: Gehölzliste 1 und zusätzlich Gemeine Esche (Fraxius excelsior), Holzapfel (Malus sylvestris), Stieleiche (Quercus robur)

Gehölzliste 3 Sträucher, Qualität: Höhe 60 - 100 cm
Arten: Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Hecken- kirsche (Lonicera xylosteum), Schlehdorn (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea), Ohrweide (Salix aurita), Grauweide (Salix cinerea), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Planzeichnung Bebauungsplan

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4, 5 PlanZV)

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)
   - WR — reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
   - 0,2 — Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
   - 0,2* — Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO) unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 2.1.
   - I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
   - OK 8 m — Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
   - E — nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
   - Baugrenze (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - private Grünfläche
   - S — Zweckbestimmung: Schutzgrün zur Erhaltung der vorhandenen Biotoptypen
   - G — Zweckbestimmung: Naturgarten unter Berücksichtigung der Erhaltung der vorhandenen Biotoptypen in den mit Erhaltungsgebot umgrenzten Flächen
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege undbzur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungsn sowie von Gewässern
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - anzupflanzender Baum
7. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Kennzeichnungen

- Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Benachbarte Bebauungspläne:

1. Am Spiebusch, 1. Änderung
2. Windmühlenberg, 1. Änderung
3. Südlich der Schulenburgstraße
4. Teilortsplan Süd
5. Auf dem Rodelande
6. Hohe Eichen

Übersichtsplan M. 1:7500

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wolfsburg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Windmühlenberg II" im Ortsteil Nordsteimke bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Wolfsburg, den Siegel

Oberbürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wolfsburg hat in seiner Sitzung am .... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Windmühlenberg II" im Ortsteil Nordsteimke beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am .... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wolfsburg, den

Der Oberbürgermeister im Auftrage

Planunterlage

Gemarkung: Nordsteimke Maßstab 1:1000 Flur 5
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 17.03.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfsburg, den

Stein und Stroot Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Planverfasser

Der Bebauungsplanentwurf durch das Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr.14a, 39167 Irxleben und Gretchenstr.27, 30161 Hannover erarbeitet.

Irxleben, den

Funke - Architekt für Stadtplanung

Öffentliche Auslegung

Der Rat / VA der Stadt Wolfsburg hat in seiner Sitzung am .... dem Entwurf des Bebauungsplanes "Windmühlenberg II" im Ortsteil Nordsteimke und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom .... bis einschließlich .... gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wolfsburg, den

Der Oberbürgermeister im Auftrage

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat / VA der Stadt Wolfsburg hat in seiner Sitzung am .... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes "Windmühlenberg II" im Ortsteil Nordsteimke und der Begründung zugestimmt und ihre erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom .... bis einschließlich .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wolfsburg, den

Der Oberbürgermeister im Auftrage

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wolfsburg hat den Bebauungsplan "Windmühlenberg II" im Ortsteil Nordsteimke nach Prüfung aller vorliegenden Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 und § 4 BauGB in seiner Sitzung am .... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wolfsburg, den

Der Oberbürgermeister im Auftrage

Inkrafttreten

Der Beschluss des Rates der Stadt Wolfsburg über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Wolfsburg bekannt- gemacht worden. Mit der Bekanntmachung am .... tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Wolfsburg, den

Der Oberbürgermeister im Auftrage

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1-3, Abs. 2 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Wolfsburg, den

Der Oberbürgermeister im Auftrage

Stadt Wolfsburg
Geschäftsbereich 06
Stadtplanung und Bauberatung

WOLFSBURG

Bebauungsplan der Stadt Wolfsburg
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
"Windmühlenberg II"
im Ortsteil Nordsteimke

Entwurf

Stand: 29.10.2021	Maßstab 1:1000

Bearbeitung: Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.Ing.J.Funke, Abendstr.14a, 39167 Irxleben, Tel.039204 911660

Quellen: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2016 LGLN
Stadtgrundkarte der Stadt Wolfsburg, Geschäftsbereich IT - 15-3 GIS, 2001-2006
Orthophotomosaik der Stadt Wolfsburg, Geschäftsbereich IT - 15-3 GIS, 2008

WOLFSBURG