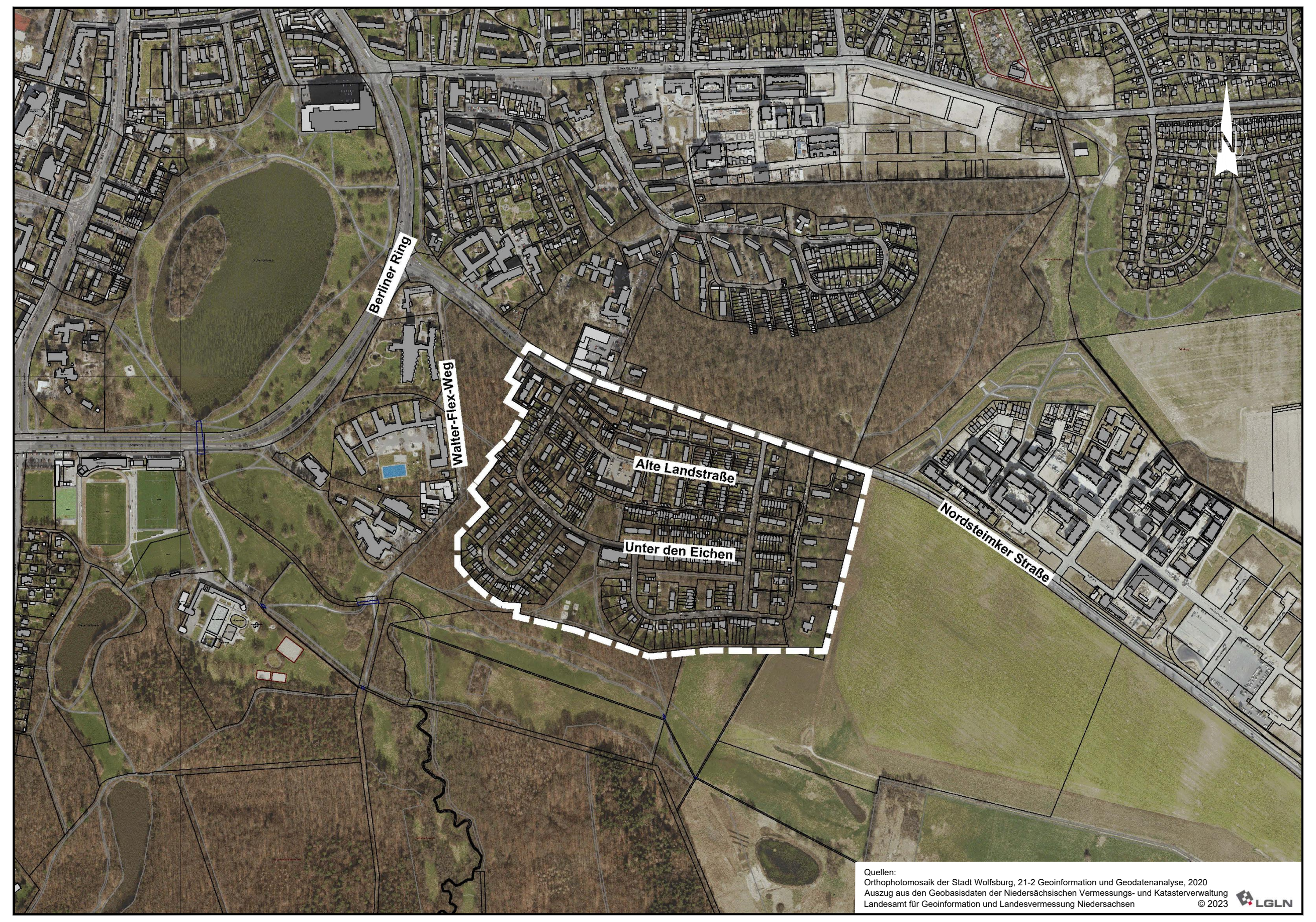
Bebauungsplan "Steimker Berg, 1. Änderung"
im Stadtteil Steimker Berg
erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) in Verbindung mit § 4a Baugesetzbuch (BauGB)

Lageplan



Quellen:
Orthophotomosaik der Stadt Wolfsburg, 21-2 Geoinformation und Geodatenanalyse, 2020
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2023 LGLN

Ziele und Zwecke der Planung

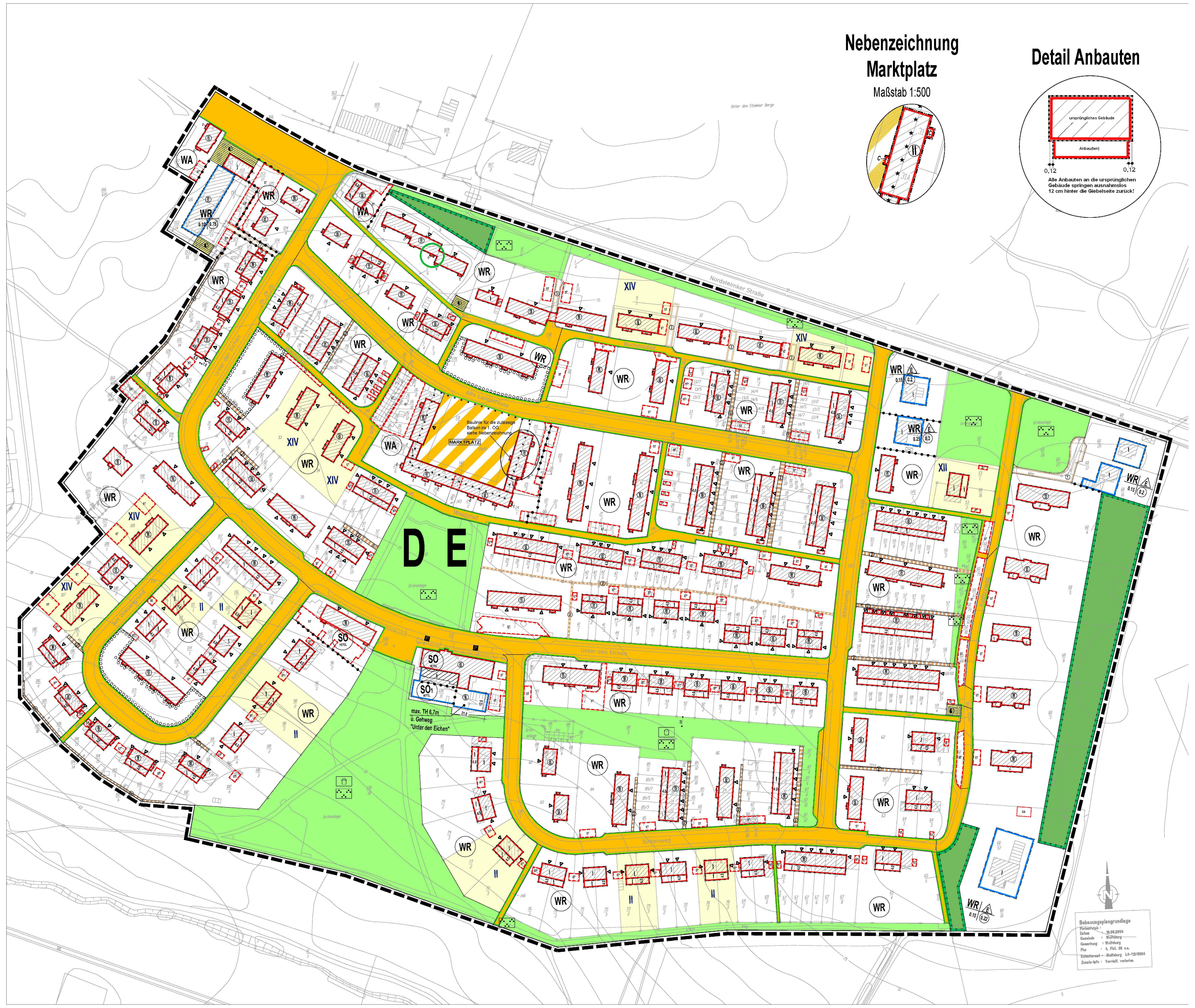
Der erste Bebauungsplan Steimker Berg erlangte am 28.10.1965 Rechtskraft. In den Jahren 1977 und 1985 wurde der Bebauungsplan mit ÖBV überarbeitet und neu aufgestellt. Seit dem 15.08.1990 ist der Bebauungsplan mit ÖBV in der jetzigen Fassung rechtsverbindlich. Der Charakter des »Steimker Berg« als Denkmal ist durch den Erlass einer Erhaltungssatzung am 28.03.1985 unterstrichen worden.

Die Stadt Wolfsburg hat im Jahr 2003 begonnen, die Öffentlichkeit frühzeitig und intensiv zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Steimker Berg" zu beteiligen. Ab 2003 wurden verschiedene Workshops für die Bewohner des Steimker Berges durchgeführt. Im Jahr 2010 wurde der Beirat „Steimker Berg" gegründet zur konkreten Erarbeitung der Gestaltungsleitlinien, der sogenannten „Fibel" Steimker Berg, als wesentliche Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes gegründet. Diese Fibel wurde Ende 2012 vom Beirat verabschiedet.

Die Änderung des Bebauungsplans Steimker Berg hat das Ziel, das Wohngebiet städtebaulich im Zusammenwirken mit dem Denkmalschutz neu zu ordnen.

Folgende Maßnahmen sollen umgesetzt werden:

- Denkmalgerechte Erweiterung der Wohnbebauung
- Denkmalgerechte Erweiterung des ansässigen Hotels
- Ordnung von Vermietungen, die unter die Begrifflichkeit der Boardingnutzung fallen
- Neuordnung von Stellplätzen auf privaten Grundstücken
- Überarbeitung der Gestaltungssatzung (ÖBV - örtliche Bauvorschrift)



Alle Anbauten an die ursprünglichen Gebäude springen ausnahmslos 12 cm hinter die Giebelseite zurück!

Planzeichenerklärung

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

WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
SO	Sondergebiet, Zweckbestimmung "Hotel" (§ 11 BauNVO)
SO_1	Sondergebiet, Zweckbestimmung "Hotel" (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 Abs. 2-5 und §17 Abs. 1,4 BauNVO)

0.7	Geschossflächenzahl, z.B. 0,7 (§ 19 BauNVO)
(0.3)	Grundflächenzahl, z.B. 0,3 (§ 19 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze), z.B. I (§ 20 BauNVO)
(II)	Zahl der Vollgeschosse (zwingend), z.B. II (§ 20 BauNVO)
C	Balkone

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

E	Nur Einzelhäuser zulässig
—	Baulinie
• • • •	Baulinie für das 1.Vollgeschoss (EG) (Buchenpfad Nr.6,7 und Alte Landstraße Nr. 25,27)
—	Baugrenze

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

🟧	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
MARKTPLATZ	Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung "Marktplatz"

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

🟨	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
◐	Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

🟩	öffentliche Grünflächen
🟩	private Grünflächen
⁘	Parkanlage
☐	Spielplatz

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

☐	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
○○○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Regelungen für Dekmalschutz und Stadterhaltung
(§ 9 Abs.6 und § 172 BauGB)

▭	Bereich der dem Denkmalschutz unterliegt (Deckungsgleich mit dem Geltungsbereich)

Sonstige Planzeichen

▭	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
ST	Stellplatz ohne Überdachung
ST*	Stellplatz mit Überdachung
GA	Garage
▬▬▬	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
①②③	Bezeichnung der unterschiedlichen Rechte und der Begünstigungen
•—•—•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
* * *	Zusätzliche gestalterische Vorschriften für den Marktplatz
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
II / XII / XIV	Schleppgauben
▶	Lage der Hauseingänge

Darstellungen der Plangrundlage

▨ 20	vorh. Gebäude (Wohnen, Handel, Erholung, Sport) mit Hausnummern
▥ 20	vorh. Gebäude (Gewerbe, Industrie, Verkehr) mit Hausnummern
▥	vorh. Nebengebäude
—···—	Flurgrenze
○—○	vorh. Flurstücksgrenze
z.B. 78/3	Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen

Art der bauliche Nutzung

1. In den reinen Wohngebieten (WR) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, einschließlich Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO und die Unterart Boardingnutzungen, unzulässig.

2. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungszwecke), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) unzulässig.

3. Die Sondergebiete SO und SO 1 gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO, mit der Zweckbestimmung Hotel, dienen vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie von Schank- und Speisewirtschaften. Zulässig sind nicht wesentlich störende:
   - Beherbergungs- und Übernachtungsbetriebe wie beispielsweise Hotels, Gästehäuser (Boarding-Houses), Pensionen,
   - Schank- und Speisewirtschaften,
   - untergeordnet Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber,
   - untergeordnet Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

   Ausnahmsweise zulässig sind nicht wesentlich störende:
   - Wohnheime ohne zugeordnete Küchen und/oder Kochstellen.

4. Im Sondergebiet SO 1 der Zweckbestimmung Hotel ist gemäß § 11 Abs.1 BauNVO auf der als eingeschossig festgesetzte überbaubare Fläche nur eine Nutzung als Terrasse / Wintergarten zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

5. Auf den Grundstücken „Unter den Eichen Nr. 24 bis 32 und Nr. 38 bis 46" und „Ahornweg Nr. 15-22" sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Anbauten auf die südliche Gartenseite erst dann zulässig, wenn die vorhandenen Vorbauten auf die nördliche Hauseingangsseite zurückgebaut sind.

6. In den reinen und allgemeinen Wohngebieten können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO mit der Hauptanlage des Wohngebäudes verbundene, befestigte Terrassen ausnahmsweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, angrenzend an den zulässigen Wohnraum bis zu einer maximalen Tiefe von 3 m und einer maximalen Fläche von 20 m² zugelassen werden, soweit sie keine Abstandsflächen i. S. der Landesbauordnung nach § 5 NBauO i.d.F. vom 3.4.2012 begründen.

Nicht überbaubare Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und deren Nutzung

7. Die nicht überbauten Flächen des Grundstücks, sofern sie nicht für die Zuwegung des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen benötigt werden, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB 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.

Nebenanlagen

8. In den reinen (WR) und allgemeinen (WA) Wohngebieten sind Nebenanlagen i.S.v. Gartengerätehäuschen, Fahrradboxen oder ähnlichem gemäß § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO auf der Straßenseite abgewandten Grundstücksteil (Garten) je Wohneinheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO bis zu einer Grundfläche von 6 qm und einer Firsthöhe von 2,30 m zulässig. Das Zusammenlegen von höchstens 4 Unterstellmöglichkeiten mit einer maximalen Länge von 8 m ist zulässig.

9. In den reinen (WR) und allgemeinen (WA) Wohngebieten sind Nebenanlagen i.S.v. Müllsammelanlagen gemäß § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 2,5 m² zulässig. Eine Einhausung mit einer max. Höhe von 1,20 m ist möglich.

10. In den reinen (WR) und allgemeinen (WA) Wohngebieten, deren Gärten ohne direkten Zugang zu öffentlichen Verkehrsflächen liegen und/oder rückwärtig durch Flächen mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger erschlossen werden, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO Nebenanlagen auf der Hauseingangsseite pro Wohneinheit bis zu einer Grundfläche von 2 m² und einer Höhe von 1,30 m, zusätzlich zu den in Nr. 9 genannten Müllsammelanlagen, zulässig.

11. Andere Nebenanlage, die in den Abmaßen deutlich geringer ausfallen, als die in den Punkten 7 bis 9 angeführten, können zugelassen werden.

Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen

12. In allen Baugebieten sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
    Überdachte Stellplätze sind nur auf den mit ST* festgesetzten Flächen oder innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Nur mit auf Stützen ruhende Flachdächer ohne seitliche oder rückwärtige Wandabschlüsse oder Verkleidungen sind zulässig. Die Außenmaße eines überdachten Stellplatzes betragen maximal 5,00 m x 3,20 m bei einer Oberkante der Nebenanlage von 2,35 m.
    Stellplätze ohne Überdachung sind nur auf den mit ST festgesetzten Flächen oder innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Seitliche oder rückwärtige Wände sind nicht zulässig. Die Außenmaße eines nicht überdachten Stellplatzes betragen maximal 5,00 m x 3,20 m.
    Garagen sind nur auf den mit GA festgesetzten Flächen oder innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
    Die Lage der zeichnerisch festgesetzten Stellplätze (überdacht und nicht überdacht) und Garagen kann um max. 1,00 m verschoben werden, soweit die Örtlichkeit das erfordert. Gründe sind insbesondere Topografie, vorhandene denkmalgeschützte Bauteile, vorhandener Baumbestand und Infrastrukturleitungen. Paarweise angeordnete Stellplätze sollen als Doppelaufstellung beibehalten werden.

Grünfestsetzungen

13. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke „Unter den Eichen" Nr. 14 und Nr. 16 sowie „Am Wiesengrund" Nr. 14 und Nr. 16 mit vorgelagerten Flächen mit Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind zur fußläufigen Erschließung bis zu 2,5 m breite Durchwegungen zulässig.

14. Die privaten Grünflächen sind gemäß § 9 Abs. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB in ihrem waldähnlichen Charakter mit Waldbäumen und mit lichter Strauchvegetation weiter zu entwickeln.

Erschließung

15. Die mit (1) bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der reinen Wohngebiete sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zur Verlegung und Wartung von Versorgungsleitungen (ELT, Wasser, Fernwärme), einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wolfsburg zur Verlegung und Wartung von Entsorgungsleitungen (Regen- und Schmutzwasserkanal) zu belasten.

16. Die mit (2) bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der reinen Wohngebiete sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

17. Die mit (3) bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der reinen Wohngebiete sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

Immissionsschutz

18. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die zur Nordsteimker Straße orientierten Außenbauteile ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) nach DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau vom Januar 2018 von 30 dB(A) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufweisen.

Örtliche Bauvorschrift

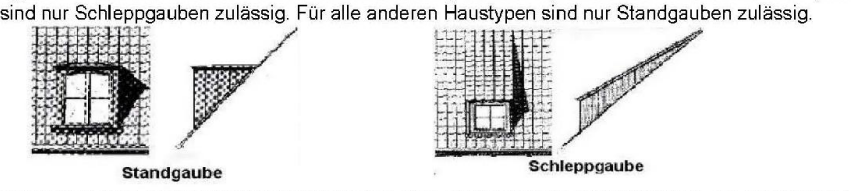
Hinweise

Die Siedlung „Steimker Berg" innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist Kulturdenkmal i.S. des § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). **Das Denkmalrecht sowie die in der »Gestaltungsfibel« vorgesehene Gestaltung ist hier vorrangig zu berücksichtigen!**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass über die in diesem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Regelungen und Festsetzungen hinaus für alle Veränderungen, Sanierungs-, Modernisierungs- und Unterhaltungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb der geschützten baulichen Anlagen und die sie umgebenen Freiflächen eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 10 NDSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde/ Unteren Bauaufsichtsbehörde (Bau-Bürger-Büro) erforderlich ist oder gemäß § 11 Abs. 2 NDSchG eine Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde besteht.

1. Gestalterische Festsetzungen zu Dachauf- und Dacheinbauten

In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO Dachgauben und Dachflächenfenster nur in der 1. Dachebene zulässig. Im Bereich der darüber liegenden 2. Dachebene / Spitzboden sind sie unzulässig. Für die Haustypen auf den Grundstücken mit der Kennzeichnung römisch II, römisch XII und römisch XIV (mit farblicher Hinterlegung) sind nur Schleppgauben zulässig. Für alle anderen Haustypen sind nur Standgauben zulässig.



1.1. Zu vorhandenen Gauben und/oder Dachflächenfenstern und zu den Giebelwänden ist mindestens ein Sparrenfeld Abstand zu halten.

1.2 Dachgauben und Dachflächenfenster sind nur in der 1. Dachebene zulässig. Je Wohneinheit im Dachgeschoss sind maximal zwei Gauben oder Dachflächenfenster pro Dachseite zulässig. Die Gauben und Dachflächenfenster dürfen die Breite eines Sparrenfeldes nicht überschreiten. Das Verhältnis von Höhe zu Breite der Dachfenster darf 1,3 nicht unterschreiten und 1,8 nicht überschreiten bis zu einer maximalen Größe von 0,70 x 1,25 m Blendrahmen-Außenmaß. Von vorhandenen Gauben, Dachflächenfenstern, Giebeln und Haustrennwänden ist mindestens ein Sparrenfeld Abstand zu halten. Ergänzende Gauben und Dachflächenfenster sind mit ihrer Unterkante analog zu den bauzeitlichen Bestandsgauben in die Dachfläche einzusetzen. Wenn keine bauzeitlichen Elemente vorhanden sind, sind sie oberhalb der dritten Ziegelreihe über der Traufe einzusetzen.

1.3 Dachflächenfenster sind in der Ebene und in der Neigung der Dachhaut zulässig.

1.4 Ergänzende Standgauben sind vollständig mit einer Zinkblechverkleidung (natur oder grau vorbewittert) zu versehen. Ergänzende Schleppgauben erhalten – analog zur Dachfläche – eine Ziegeldeckung. Die Wangen der Gauben sollen mit einer Brettverschalung (vertikale Bretter) oder mit einer Zinkblechverkleidung ausgeführt werden.

Hinweis: Die Anordnung zusätzlicher Gauben sollte der Gestaltungsfibel entnommen werden.

2. Gestalterische Festsetzungen zu Balkonen

2.1 Die Lage der durch Baulinie festgesetzten Balkone und der darunterliegenden Terrasse kann beim ergänzenden Anbau von nicht bauzeitlichen vorhandenen Balkonen und Terrassen entlang der Fassade um 0,50 m verschoben werden, soweit dies aus denkmalrechtlichen Gründen, insbesondere zur Anpassung an Achsmaße oder vorhandene Bauteile, notwendig ist. Ebenfalls kann aus diesen denkmalrechtlichen Gründen das Längenmaß der Baulinie für die Balkone und darunterliegenden Terrassen in allen Geschossen gleich um bis zu 0,50 m über- oder unterschritten werden.

3. Gestalterische Festsetzung zu Antennen

3.1 In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 84 Abs. 3 Nr. 4 NBauO Außenantennen und Satellitenschüsseln an/auf Hauptgebäuden unzulässig. Auf den Grundstücken oder an/auf Nebenanlagen können diese zugelassen werden, sofern sie aus dem öffentlichen Raum nicht sichtbar sind bzw. das Denkmal nicht beeinträchtigen.

~~**4. Gestalterische Festsetzung zu Erneuerbare Energien**~~

~~4.1 In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO Solar- oder Photovoltaikanlagen an/auf Hauptgebäuden zulässig, sofern sie sich auf den zulässigen Anbauten befinden. Reicht die Leistung zur benötigten Eigenversorgung nicht aus, so können sie zusätzlich an/auf den Dächern der denkmalgeschützten Hauptgebäude angebracht werden, wenn sie sich auf einer von den öffentlichen Verkehrsflächen überwiegend abgewandten Gebäudeseite gemäß Abbildung befinden.~~

~~Auf den Grundstücken oder an/auf Nebenanlagen sind Solar- oder Photovoltaikanlagen zulässig, sofern sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht direkt sichtbar sind bzw. das Denkmal nicht beeinträchtigen.~~

4. Gestalterische Festsetzung zu Fenster und Türen

4.1 In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO Fenster und Außentüren aus Metall oder Kunststoff an allen Gebäudeteilen unzulässig. Hieraus ausgenommen sind Dachflächen- und Kellerfenster.

5. Gestalterische Festsetzung zu Sichtschutz zwischen Terrassen

5.1 In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO zwischen benachbarten Terrassen seitliche Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m und bis zur Tiefe der Terrasse zulässig. Die Sichtschutzzäune sind in Form von begrünten Pergolen oder als Holzzäunen aus naturbelassenen oder offenporig, dunkelbraun bis ebenholzfarbig lasierten senkrecht stehenden Brettern oder Latten auszuführen.

6. Gestalterische Festsetzung zu Einfriedungen der Grundstücke

6.1 In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO als Einfriedungen nur Hecken (Buchsbaum, Liguster, Feldahorn, Hainbuche) oder naturbelassene bzw. nicht deckend, offenporig lasierte Holzzäune aus senkrecht stehenden Latten zulässig.

6.2 Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen gemäß Absatz 1 bis zu einer max. Höhe von 1,00 Meter zulässig.

6.3 Entlang der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Fußweg - sind Einfriedungen als Zaun gemäß Absatz 1 bis zu einer max. Höhe von 1,00 Meter zulässig und als Hecken gemäß Absatz 1 bis zu einer max. Höhe von 1,60 Meter zulässig.

6.4 Entlang der Flächen zur freien Landschaft bzw. innerhalb der privaten Grünflächen sind Einfriedungen als Zaun gemäß Absatz 1 bis zu einer max. Höhe von 1,00 Meter zulässig und als Hecken gemäß Absatz 1 bis zu einer max. Höhe von 1,60 Meter zulässig.

6.5 Zwischen Privatgrundstücken sind Einfriedungen als Zaun gemäß Absatz 1 bis zu einer max. Höhe von 1,00 Meter zulässig und als Hecken gemäß Absatz 1 bis zu einer max. Höhe von 1,60 Meter zulässig.

6.6 Bei Vorliegen eines Gefälles entlang der Grundstücksgrenze ist die Einfriedung dem Gefälle anzupassen. Bezugspunkt für die Höhe ist die natürliche Geländeoberkante. Eine Überschreitung der Höhenfestsetzung (für Zäune/ Hecken) ist entsprechend des natürlichen Geländeunterschieds auf einer Zaunfeldlänge von max. 3 m zulässig.

7. Gestalterische Festsetzung zu Stellplätzen

7.1 In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO Einstellplätze so zu gestalten, dass sie auf das vorhandene Gebäude und die natürlichen Gegebenheiten (Gelände, Bepflanzung, Baumbestand etc.) Rücksicht nehmen; Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

7.2 Stellplatzbefestigungen und deren Zufahrten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO als Pflaster- oder Plattenbelag aus Buntsandstein oder Betonstein im identischen Farbton denkmalgerecht herzustellen. Die Materialität und der Farbton von Stellplatz und Zufahrt sind einheitlich zu wählen.

8. Gestalterische Festsetzung zu Hauszugängen

8.1 In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO Hauszugänge als Pflaster- oder Plattenbelag aus Buntsandstein oder Betonstein im identischen Farbton herzustellen.

9. Gestalterische Festsetzung am Marktplatz

9.1 An den zur Verkehrsflächen der Zweckbestimmung Marktplatz orientierten Fassaden der Bebauung im allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 2 NBauO Werbeanlagen und sonstige Einbauten nur zulässig, wenn sich die Vorhaben der Architektur unterordnen und wenn:
1. Werbung ist grundsätzlich nur im Erdgeschossbereich zulässig bis maximal 0,30 m unterhalb der Unter- kante der Fensterbänke des 1. Obergeschosses.
2. Werbeschilder und Ausleger sind als einfache, nicht selbstleuchtende Flächen auszubilden bis zu einer Größe von maximal 60/60 cm.
3. Leuchtfarben, Blitzlichter und bewegte Schriftbänder sind unzulässig.
4. Oberhalb von Schaufenstern sind Schriftzüge in Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 0,40 m – auch einzeln hinterleuchtet - zulässig.
5. Feststehende Markisen und Korbmarkisen sind unzulässig. Einfache Rollmarkisen sind auf die Schaufensterbreite zu begrenzen.
6. Glänzende Kunststoffe sind als Baumaterialien unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich übernommen:

D	Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).
E	Die Erhaltungssatzung für den Steimker Berg vom 28.03.1985 ist weiterhin rechtsverbindlich

Hinweise

Für das Gebiet besteht seit dem 28.03.1985 die »Satzung der Stadt Wolfsburg zur Erhaltung baulicher Anlagen gemäß §39h BBauG für den Stadtteil Steimker Berg«. Das Gebiet ist gemäß § 3 Denkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 1-3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wolfsburg diesen Bebauungsplan "Steimker Berg, 1. Änderung" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Wolfsburg, den ....

Siegel ....
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wolfsburg hat in seiner Sitzung am .... die Änderung des Bebauungsplanes "Steimker Berg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Wolfsburg, den .... Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:
....

Planunterlage

die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ....). 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 .... Katasteramt Wolfsburg
....
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf der teilweisen Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Büro Plan und Praxis GbR, 10997 Berlin.

Berlin, den ....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Wolfsburg hat in seiner Sitzung am 10.03.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Steimker Berg, 1. Änderung" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.11.2005 bis 29.01.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wolfsburg, den .... Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:
....

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Wolfsburg hat in seiner Sitzung am 26.05.2021 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes "Steimker Berg, 1. Änderung" und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.07.2021 bis 10.09.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wolfsburg, den .... Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:
....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wolfsburg hat den Bebauungsplan "Steimker Berg, 1. Änderung" nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen gem. §§ 3 und 4 BauGB in seiner Sitzung am .... als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wolfsburg, den .... Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:
....

Inkrafttreten

Der Beschluss des Rates der Stadt Wolfsburg über den Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Wolfsburg bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am .... tritt der Bebauungsplan in Kraft.

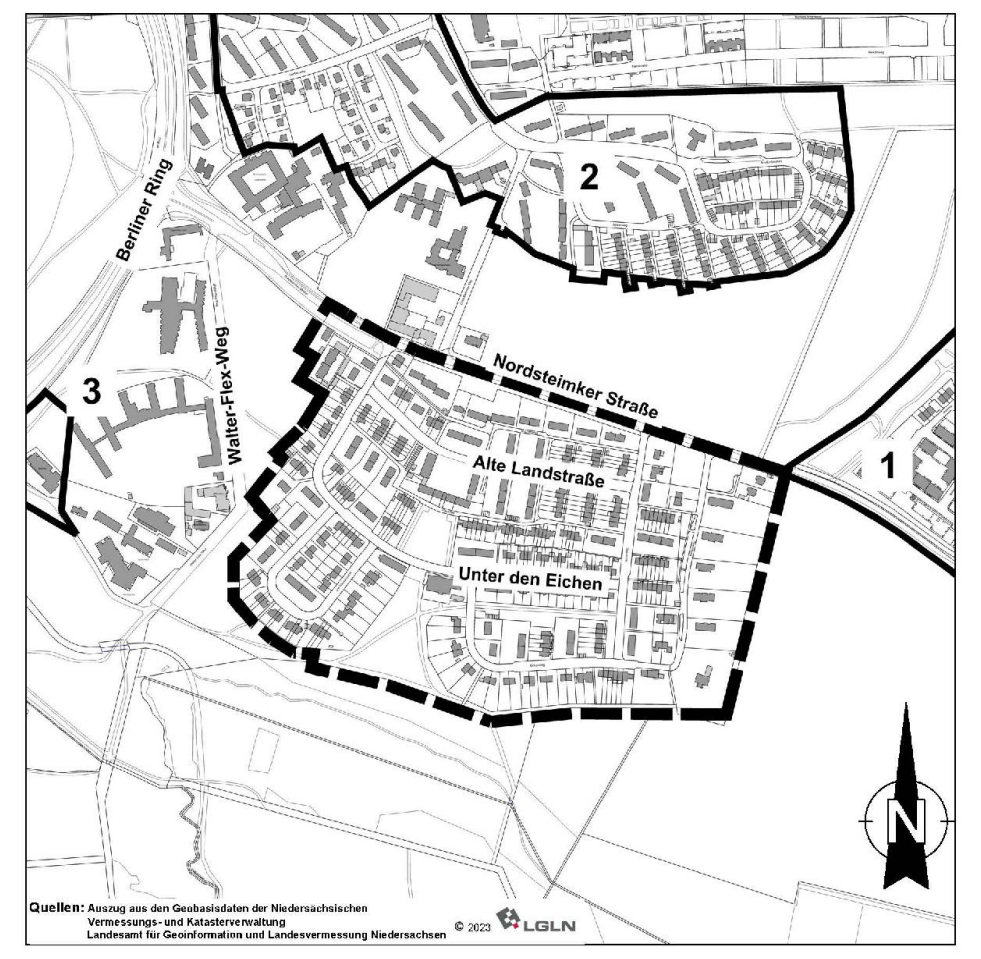
Wolfsburg, den .... Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:
....

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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 Auftrag:
....

Benachbarte Bebauungspläne:
1. Steimker Gärten + Änderungen
2. Hellwinkel Süd + 1.Änderung
3. Islamisches Gemeindezentrum



Quellen: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2023 LGLN

Übersichtsplan ohne Maßstab

Stadt Wolfsburg
Geschäftsbereich 06
Stadtplanung und
Bauberatung

WOLFSBURG

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

Entwurf

Stand: 16.01.2023 | **Maßstab 1:1000**
Bearbeitung: Plan und Praxis GbR, Berlin

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
© 2004 LGLN

WOLFSBURG