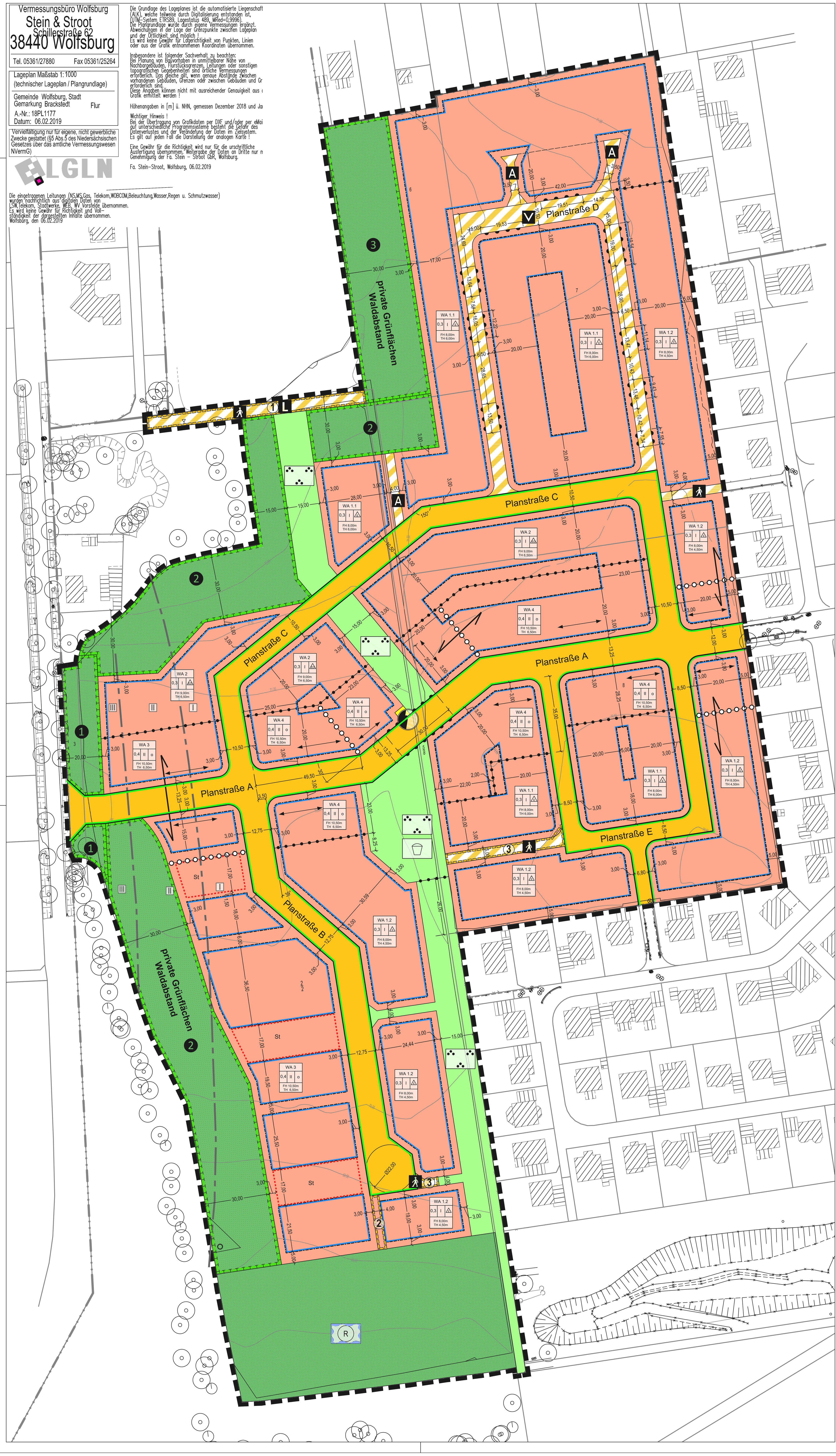


Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete mit Kennzeichnung s. textl. Festsetzungen Ziff. 1, 2, 3.2, 3.3 und 7.2

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

Nutzungsschablone

Grundflächenzahl	0,4	s. textl. Festsetzungen Ziff. 3.2
offene Bauweise:	o	s. textl. Festsetzungen Ziff. 3.3
Vollgeschosse als Höchstmaß:	II	
Einzelhäuser	E	s. textl. Festsetzungen Ziff. 3.3
Einzel- und Doppelhäuser	ED	s. textl. Festsetzungen Ziff. 3.3
Höhe baulicher Anlagen		
Traufhöhe als Höchstmaß	TH 6,50m	
Firsthöhe als Höchstmaß	FH 10,50m	s. textl. Festsetzungen Ziff. 3.4

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

Baugrenze

Hauptfirstrichtung

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen s. textl. Festsetzungen Ziff. 7.1

Straßenbegrenzungslinie

A — Private Verkehrsfläche Gemeinschaftsanlage privater Wohnweg

Öffentliche Verkehrsfläche Fußweg

L — Öffentliche Verkehrsfläche Landwirtschaftlicher Erschließungsweg

V — Öffentliche Verkehrsfläche Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 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 Grünfläche s. textl. Festsetzungen Ziff. 7.3

Parkanlage s. textl. Festsetzungen Ziff. 6

Spielplatz s. textl. Festsetzungen Ziff. 6

Regenwasserrückhaltung s. textl. Festsetzungen Ziff. 7.4b) und 9

Private Grünfläche s. textl. Festsetzungen Ziff. 7.4

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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textl. Festsetzungen Ziff. 8
1. Anpflanzung Maßnahmenfläche
2. Anpflanzung Waldabstand
3. Entwicklung Mesophiles Grünland

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche s. textl. Festsetzungen Ziff. 4

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen, hier: Hauptfirstrichtung (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Begünstigte:
(1) Stadt Wolfsburg, Ver- und Entsorgungsträger, Land-E GmbH, Anlieger Feldmarkinteressenschaft Brackstedt und Allgemeinheit
(2) Notwasserweg zum Regenwasserrückhaltebecken, Ver- und Entsorgungsträger, Wolfsburger Entwässerungsbetriebe
(3) Anlieger

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Zugehörigkeitshaken

Darstellung der Plangrundlage

Vorhandene Wohngebäude mit Hausnummern

Vorhandene Nebengebäude

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern (z.B. 78/3)

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeine Wohngebiete (WA)
gem. § 9 Abs.1 Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB), § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
a) Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
b) Auf den privaten Grundstücken mit der Kennzeichnung WA 3 ist die Anlage von Überfahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr zulässig. Die Gestaltung der Überfahrten und Aufstellflächen hat als Schotterrasen, Rasengittersteine o. ä. zu erfolgen.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
a) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 sind nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung
Überbaubare Grundstücksflächen
3.1 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und deren Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
a) Nach den Vorgaben des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) besteht eine von der Bebauung freizuhaltende Bauverbotszone, 20 m gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. Diese ist deckungsgleich mit der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr.1 In diesem Bereich dürfen Hochbauten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden.
Im gesamten Bereich gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot.
b) 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.
c) Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenverkehrsfläche zu errichten.

3.2 Grundflächenzahlen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO
a) Die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet beträgt 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, und WA 2 bzw. 0,4 in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4.
b) In den allgemeinen Wohngebieten ist die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf 30 % beschränkt.
Das allgemeine Wohngebiet (WA 3) ist von der Einschränkung der Überschreitung ausgenommen. Hier kann die Grundflächenzahl um bis zu 50 % durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

3.3 Bauweisen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO
a) Im Plangebiet gilt grundsätzlich die offene Bauweise (o), die Gebäudelangen bis 50 m zulässt, darüber hinaus gelten in den einzelnen Teilbereichen folgende Einschränkungen/ Möglichkeiten:
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 - nur Einzelhäuser (E),
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 - nur Einzel- und Doppelhäuser (ED),
In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 - auch Hausgruppen/ Reihenhäuser (RH).

3.4 Höhen baulicher Anlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB u. § 16 BauNVO
a) Als Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe aller baulichen Anlagen gilt die Höhenlage der Begrenzung der Verkehrsfläche, gemessen auf der Mitte des insgesamt angrenzenden, das Grundstück erschließenden Straßen- oder Wegeabschnittes.
b) In den allgemeinen Wohngebieten darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) über dem Bezugspunkt höchstens 0,60 m betragen.
c) Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird u.a. über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse geregelt:
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 - 1 Vollgeschoss,
In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 - 2 Vollgeschosse.
d) Die absolute Höhenentwicklung wird wie folgt festgesetzt:
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 -
Firsthöhe (FH) 8,00 m/ Traufhöhe (TH) 6,00 m,
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2 -
Firsthöhe (FH) 8,00 m/ Traufhöhe (TH) 4,50 m,
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 -
Firsthöhe (FH) 9,00 m/ Traufhöhe (TH) 6,50 m,
In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 -
Firsthöhe (FH) 10,50 m/ Traufhöhe (TH) 6,50 m.
e) Firsthöhe (FH) im Sinne dieser Festsetzung ist der höchste äußere Punkt der Begrenzung der am höchsten gelegenen Dachfläche.
f) Traufhöhe (TH) im Sinne dieser Festsetzung ist die gedachte Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
g) Die im Plangebiet ausgewiesene Höhenbegrenzung in den jeweiligen allgemeinen Wohngebieten darf im erforderlichen Umfang durch technische Aufbauten wie bspw. Abgasschornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überschritten werden.

3.4.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Höhenanpassungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB
a) 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.

3.5 Stellplätze und Garagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 12 BauNVO
a) In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese einen Mindestabstand von 3 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen einhalten. Ausgenommen hiervon sind Garagenzufahrten.
Hiervon abweichend können die Abstände gegenüber den Gemeinschaftsanlagen privater Wohnwege (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) bis auf 1 m unterschritten werden.
b) Je Grundstück oder Sammelanlage ist eine Ein- und Ausfahrt zulässig. Grundstückszufahrten dürfen eine Breite von bis zu 5,00 m und zu Sammelanlagen von bis zu 6,50 m aufweisen.

Immissionsschutz
4. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
a) Innerhalb des Baugebietes sind zum Schutz vor Außenlärm/ Verkehrslärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 („Schallschutz im Hochbau") für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche eingehalten werden. Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-1 („Schallschutz im Hochbau"), in der Fassung 2018-01 nachzuweisen. Die Lärmpegel sind auch dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan "Heidkamp", TÜV Nord, Nr. 8000 657 133 / 216 SST 061, Hannover, den 26.05.2016 zu entnehmen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel
I	0 bis 55 dB(A)
II	56 bis 60 dB(A)
III	61 bis 65 dB(A)

b) Für den Nachweis, dass die tatsächlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Einzelfall durch geringere passive Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden, ist ein schalltechnischer Einzelnachweis zulässig.
c) Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen erforderlich, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den für die Raumlüftung maßgeblichen Fenstern der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) unterschritten wird.
d) Für schutzbedürftige Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien o. ä., die einzelnen Wohnungen zugeordnet sind, ist ein Immissionsrichtwert von 58 dB(A) sicherzustellen. Sind einer Wohnung mehrere Außenwohnbereiche zugeordnet, ist es ausreichend, wenn eine Anlage die Kriterien gemäß Satz 1 dieser textlichen Festsetzung erfüllt.

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

6. Öffentliche Grünflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
a) Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ist auf den Freiflächen das Aufstellen von Sitzgeräten zulässig.
b) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielplatz" sind Flächen für Aufenthalts- und Spielplatzeinrichtungen sowie das Aufstellen von Spielgeräten zulässig.

7. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB
7.1 Verkehrsflächen
a) Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind insgesamt mindestens 60 Laubbäume gem. der Artenliste 3 auf der Grundlage des grünordnerischen Fachbeitrags zu pflanzen.
b) Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang (STU) von 20 cm bis 25 cm gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine Baumscheibe mit mindestens 8 m² Fläche mit bodendeckender Bepflanzung und einem Substratvolumen von mindestens 12 m³ zu schaffen.

7.2 Baugebiete
a) Auf den privaten Baugrundstücken ist mindestens ein großkroniger, standortgerechter Baum gem. der Artenlisten 1 und 3 mit einem Stammumfang (STU) von 10 cm bis 12 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen.
b) Auf den privaten Baugrundstücken ist pro 5 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Baum gem. der Artenliste 3 als Hochstamm mit Stammumfang 18 cm bis 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, in direkter räumlicher Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen.

7.3 Öffentliche Grünflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
a) Innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Parkanlage und Parkanlage mit Spielplatz) sind insgesamt mindestens 30 standortgerechte Laubbäume der Artenliste 3 als Hochstamm mit einem Stammumfang (STU) von 18 cm bis 20 cm gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen.
b) Innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Parkanlage und Parkanlage mit Spielplatz) sind auf insgesamt 1.350 m² Sträucher gem. der Artenliste 2, 60 cm bis 100 cm hoch, zu pflanzen.
c) Wegeflächen sind von den Regelungen dieser Festsetzungen ausgenommen. Diese sind als wassergebundene Decke oder als Pflasterung mit einer versickerungsfähigen Oberfläche auszuführen.

7.4 Private Grünflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
a) Innerhalb der privaten Grünfläche, nördlich des neuen Anschlusses an die K 31, ist eine Baum-Strauch-Hecke anzulegen. Die zu verwendenden Gehölzarten und ein beispielhaftes Pflanzschema zur Herstellung sind dem grünordnerischen Fachbeitrag (Arbeitsgruppe Land & Wasser; August 2021 - Seite 63 bis 65) zu entnehmen.
b) Das Areal im Bereich des Regenrückhaltebeckens ist als geeigneter Lebensraum für Amphibien wie folgt auszugestalten:
- Innerhalb der privaten Grünflächen für die Regenwasserrückhaltung ist außerhalb der technischen Bauwerke eine extensive Rasenfläche anzulegen.
- An und in den südlichen und östlichen Böschungsbereichen sind insgesamt mindestens 20 standortheimische, baumartige Laubgehölze der Artenliste 3 zu pflanzen. Die Pflanzqualität ist anhand der Vorgaben für Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Festsetzung Ziffer Nr. 7.3 a) bestimmt.

c) Südlich des Regenwasserrückhaltebeckens ist die Herstellung von öffentlichen Fuß- und Radwegen untersagt.
d) Es ist nach den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags der Planungsgruppe Ökologie und Landschaft aus Braunschweig vom 30.06.2021 für den vorliegenden Bebauungsplan, eine dauerhafte Amphibien-Leiteinrichtung an der nördlichen Grenze der privaten Grünfläche für die Regenwasserrückhaltung anzulegen und in dem Bereich des geplanten Fußwegs mit einer Stopprinne zu versehen.

7.5 Erhaltung, Pflege und Ersatz
a) Sämtliche im Plangebiet zu pflanzenden Gehölze bzw. zu entwickelnden Grünflächen sind artgerecht zu erhalten und im Falle ihres Abgangs adäquat im Sinne der Initialpflanzung zu ersetzen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
a) Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 2 sind zur Gestaltung der privaten Grünflächen, hin zu den Waldflächen westlich des Plangebietes, halbruderale Gras- und Staudenfluren mit einzelnen Gebüschen sowie eine vorgelagerte Feldhecke gem. dem grünordnerischen Fachbeitrag anzulegen.
Die Hecke ist an der Grenze zu den allgemeinen Wohngebieten zu pflanzen. Dahinter sind bis zu den Waldrändern halbruderale Gras- und Staudenfluren mit einzelnen mesophilen Gebüschen anzulegen.
Auf 30 % der Fläche sind mesophile Gebüsche, in Gruppen zu je 3 bis 5 gleicher Gehölze, zu pflanzen.
Die zu verwendenden Gehölzarten und ein beispielhaftes Pflanzschema zur Herstellung sind dem grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen.
b) Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 3 ist das vorhandene, mesophile Grünland, das sich innerhalb des Abstandsstreifens zum westlichen gelegenen Waldrand befindet, durch extensive Bewirtschaftung gem. dem grünordnerischen Fachbeitrag zu erhalten sowie nach Süden auf den südlich angrenzenden Bereich innerhalb der Maßnahmenfläche Nr. 3 auszudehnen.
c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
d) Es ist nach den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags der Planungsgruppe Ökologie und Landschaft aus Braunschweig vom 30.06.2021 für den vorliegenden Bebauungsplan eine dauerhafte Amphibien-Leiteinrichtung auf der südlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche Nr. 2) einzurichten, und zwar entlang der Grenze dieser Fläche zum allgemeinen Wohngebiet WA 3.
e) Die allgemeinen Wohngebiete sind am Übergang zu den Maßnahmenflächen sowie gegenüber sämtlichen privaten Grünflächen lückenlos, ohne Tür und Tor, auf den privaten Baugrundstücken von den zukünftigen Bauherren einzufrieden. Durchlässe für Igel, Amphibien und Reptilien sind punktuell vorzusehen oder zwischen Boden bzw. Zaunsockel und dem untersten Spanndraht sind 10 cm Höhe freizuhalten.

Ver- und Entsorgung
9. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses
gem. §§ 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 15 und Nr. 16b) BauGB
Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Kennzeichnung "Regenwasserrückhaltung" gilt Folgendes:
a) Es ist die Errichtung und Bewirtschaftung eines Regenwasserrückhaltebeckens zur Aufnahme des Niederschlagswassers, gem. hydraulischer Berechnungen, aus den Baugebieten und von den Verkehrsflächen des Plangebietes „Heidkamp Planteil B" zulässig.
b) Auf den privaten Baugrundstücken kann nicht verunreinigtes Niederschlagswasser in Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.
c) Es sind innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltung", die Ziffern 7.4 b) bis d) dieser Festsetzungen für den Artenschutz und die Landschaftspflege zu beachten.

Hinweise

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwassergewinnungsgebiet (TWGG) Brackstedt/Weyhausen. Aus diesem Grund ist eine besondere Sorgfalt in Bezug auf den Schutz des Grundwassers walten zu lassen. Erdwärmeanlagen/ Anlagen für Geothermie sind im Einzelfall in Bezug auf deren Genehmigungsfähigkeit zu prüfen.

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

Sollten bei den 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 gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Wolfsburg oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig, anzuzeigen.

Aufgrund einer Sondierungsnotwendigkeit in Bezug auf Kampfmittel ist vor bodeneingreifenden Maßnahmen Kontakt mit dem Ordnungsamt der Stadt Wolfsburg, Team Gefahrenabwehr erforderlich.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Dränagen angeschnitten werden, sind diese fachgerecht abzufangen, um die Funktionsfähigkeit des Dränsystems zu erhalten.

Die Herstellung des Regenrückhaltebeckens hat zwischen dem September und dem Februar, außerhalb der Brutzeit des Rotmilans und des Baumpiepers sowie außerhalb der Wanderzeit der Amphibien, stattzufinden.

Die Entfernung von Gehölzen im Plangebiet im Rahmen der Erschließung ist innerhalb der Biotopschutzzeiten (vom 01. März bis 30. September) grundsätzlich untersagt.

Baufeldräumungen und Bauarbeiten im Bereich der Ruderal- und Ackerflächen sind von Anfang April bis Mitte August zu unterlassen.

Sollten die Bauzeitenregelungen nicht eingehalten werden können, ist durch geeignete Maßnahmen (bspw. artenschutzfachliche Begleitung, Schwarzhalten der Erde) die Einhaltung des Artenschutzes zu gewährleisten.

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 die allgemeinen Wohngebiete (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. Anforderungen an die Gestaltung der Neigung der Dächer
(gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
2.1 Die Dächer der Hauptgebäude im Plangebiet sind als geneigte Dächer mit mind. 15° Dachneigung auszuführen.
2.2 Dachgauben sind zulässig, wenn sie in der Summe 40 % der Firstlänge nicht überschreiten.
2.3 Aneinander gebaute Gebäude sind in Bezug auf Dachform- und Neigung nur in einheitlicher Ausführung zulässig.

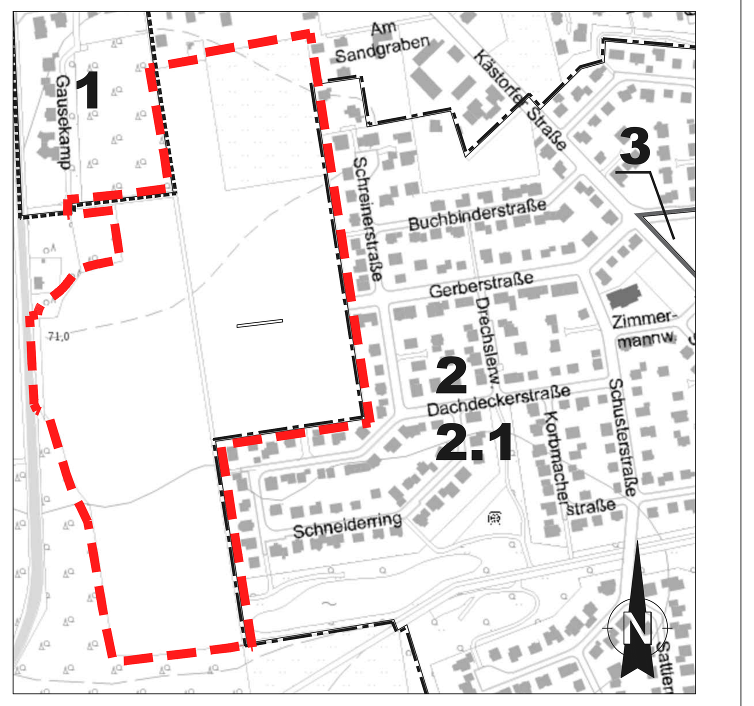
3. Anforderung an die Auswahl der Baustoffe
(gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 u. 5 NBauO)
3.1 Die Dachflächen sind nur mit Ziegeln oder Beton-Dachsteinen einzudecken. Die in die Dachform und Dachneigung der Wohngebäude eingebundenen Dächer auf Nebengebäuden (z.B. Garagen oder Carports) sind mit der Ausnahme von Wintergärten im gleichen Dacheindeckungsmaterial auszubilden.
Für die Dacheindeckung sind nur RAL-Farben aus den Farbreihen Rot bis Rotbraun Nr. 3002, 3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 8011, 8012, 8014, 8015 8016 und deren farblichen Zwischentöne sowie aus der Farbreihe Grau Nr. 7015, 7016, 7023, 7026 und deren farblichen Zwischentöne zulässig.
Als verbindliche Farbkarte ist das Farbregister RAL 840 zu verwenden.
Farbliche Zwischentöne im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift definiert die Kombination erlaubter Farbtöne. Andere Töne, welche nummerisch im RAL-Verzeichnis zwischen den zulässigen Farben liegen, sind unzulässig.
3.1.1 Die Verwendung von glasierten oder engobierten Dacheindeckungen ist ausgeschlossen. Durch den Brennvorgang ohne Zusatzstoffe versinterte Oberflächen gelten nicht als glasiert.
Dies gilt nicht für den Einbau von Solartechniken in die Dachflächen oder bei der Verwendung von Solardachziegeln.
3.1.2 Baustoffimitate aus Kunststoff oder bituminierte Pappen sind ausgeschlossen.
3.1.3 Aneinander gebaute Gebäude sind hinsichtlich Material und Farbe nur in einheitlicher Gestaltung zulässig.
3.2 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.
3.2.1 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.
3.2.2 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.

4. Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen
(gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
4.1 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.
4.2 Die Einfriedungen dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:
Entlang der Planstraße A in einer Tiefe von maximal 3,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie: maximale 1,00 m
4.3 Entlang aller übrigen Verkehrsflächen in einer Tiefe von maximal 3,00 m, gemessen von der äußeren Begrenzung der Verkehrsfläche, die dem Grundstück zugewandt ist, sowie zu den öffentlichen Grünflächen: maximal 1,00 m. Hiervon abweichend gilt für Hecken eine maximal zulässige Höhe von 1,50 m.
4.4 Einfriedungen sind nur aus den Materialien Holz, Metall und Stein sowie Hecken zugelassen. Ausgeschlossen sind Einfriedungen aus Glas, Baustoffimitaten sowie Gabionen.
4.4.1 Einfriedungen gegenüber privaten Grünflächen sind nur in der in Ziffer 4.4 dieser örtlichen Bauvorschrift beschriebenen Materialität sowie ohne Tür oder Türöffnungen zugelassen.
4.5 Als Bezugspunkt für diese Einfriedungen gilt entlang aller Verkehrsflächen die Höhenlage der äußeren Begrenzung der Verkehrsfläche, die dem Grundstück zugewandt ist , entlang anderer Flächen gilt die Höhe des vorhandenen gewachsenen Geländes.
4.5.1 Resultiert aus einem Bodengefälle in Längsrichtung der Einfriedung ein Höhenunterschied, kann zur waagerechten Errichtung von Einfriedungselementen/Zaunelementen die maximal zulässige Höhe der Einfriedung um diesen Höhenunterschied, gemessen auf jeweils 4,00 m Einfriedungslänge, überschritten werden.
4.6 Stützmauern sind ausschließlich in folgenden Ausführungen zulässig:
- Natursteinmauern,
- sonstige gemauerte Wände, Mauerscheiben bzw. Winkelstützmauerelementen (z.B. sog. Stuttgarter Mauerscheibe), sofern sie mit Naturstein verblendet, verputzt oder in Natur- bzw. Sandsteinoptik hergestellt werden.

5. Anforderungen an die Gestaltung Werbeanlagen im Sinne von § 50 NBauO
(gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 u. 5 NBauO)
5.1 Ort der Werbeanlage
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade im Bereich der Erdgeschosszone bis maximal zur Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses des jeweiligen Gebäudes und nur bis zu einer Gesamtfläche von maximal 2,0 m² zulässig.
Werbung an Einfriedungen ist unzulässig.
Das Zukleben oder Verdecken von Schaufenstern oder Fenstern mit Werbeanlagen ist unzulässig.
5.2 Anzahl der Werbeanlagen
Je Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlage zulässig.
5.3 Gestalt der Werbeanlagen
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Lichtprojektionen oder Elemente zur Ausstrahlung von Werbeanlagen sind unzulässig.
5.4 Automaten sind nicht zulässig.

6. Ordnungswidrigkeiten
(gem. § 80 Abs. 3 NBauO)
Ordnungswidrig handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Punkte 2 - 6 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Benachbarte Bebauungspläne:
1. Am Hagen
2. Heidkamp Plangebiet A
2.1 Heidkamp Plangebiet A, 1. Änderung (Pflanzstreifen)
3. Heidkamp Plangebiet A, 2. Änderung



Übersichtsplan M. 1: 10.000

Stadt Wolfsburg
Geschäftsbereich 06
Stadtplanung und Bauberatung
WOLFSBURG

Bebauungsplan der Stadt Wolfsburg
mit örtlicher Bauvorschrift
"Heidkamp Planteil B"
im Ortsteil Brackstedt

Entwurf

Stand: § 10 (1) BauGB, 15.10.2021 — **Maßstab 1:1000**

Bearbeitung: Dr. -Ing. W. Schwerdt, Büro für Stadtplanung GbR, Waisenhausdamm 7, 38100 Braunschweig

Quellen: Vermessungsbüro Wolfsburg, J. Stein und E. Stroot, Schillerstraße 62, 38440 Wolfsburg
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2019 LGLN