

Geltungsbereich 1 M. 1: 1.000



Planzeichenerklärung:

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GR 750 m² Grundfläche/ als Höchstmaß (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)
- FH 8,50 m Höhe baulicher Anlagen/ maximale Firsthöhe (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 - O Offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Strassenverkehrsflächen
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Sichtdreiecke (Sichtfelder)
 - Einfahrtbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung:
 - Abfall / Müllsammelplatz
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung:
 - Sportplatz
 - Sporthelm
 - DGH Dorfgemeinschaftshaus
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung einzelner Straßenbäume
- Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Zweckbestimmung:
 - Stellplätze
 - Baufreihaltelinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB, § 24 Nds. Straßengesetz)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellungen der Plangrundlage
 - vorh. Gebäude mit Hausnummer
 - vorh. Nebengebäude
 - Flurstücksgrenzen
 - z.B. 23/23 Flurstücknummern
 - Vorhandener Laubbaum
 - Vorhandener Laubbaum, hier: einzelne Eiche (siehe Textliche Festsetzung Nr. 8)
 - Vorhandener Nadelbaum

Verantwortlich für die Darstellung der unter- und oberirdischen Leitungen ist der Eigentümer der Leitungen und Vorkaufpunkt!

Verantwortlich für die Darstellung der unter- und oberirdischen Leitungen ist der Eigentümer der Leitungen und Vorkaufpunkt!

Verantwortlich für die Darstellung der unter- und oberirdischen Leitungen ist der Eigentümer der Leitungen und Vorkaufpunkt!

Verantwortlich für die Darstellung der unter- und oberirdischen Leitungen ist der Eigentümer der Leitungen und Vorkaufpunkt!

Verantwortlich für die Darstellung der unter- und oberirdischen Leitungen ist der Eigentümer der Leitungen und Vorkaufpunkt!

Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche sind ein Sporthelm und ein Dorfgemeinschaftshaus in offener Bauweise zulässig. Die Baukörper inklusive Nebenanlagen und Terrasse dürfen in der Summe eine Grundfläche bis maximal 750 m² überdecken.
- Die Höhe für die Firstoberkante (FH) der baulichen Anlagen wird mit max. 8,50 m über Bezugspunkt festgesetzt. Firstkante im Sinne der Festsetzung ist die Schnittstelle zwischen den Oberkanten der Dachhaut. Hiervon ausgenommen sind technische Anlagen. Gemäß § 18 (1) BauNVO ist als Bezugspunkt für die zulässige Firsthöhe (FH max. 8,50 m) die Höhenlage der Begrenzung der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche - hier der Fuß- und Radweg auf dem Flurstück 113/1 - im rechten Winkel zur Mitte der ihr zugewandten Gebäudesite festgesetzt.
- Die Stellplätze auf der Erweiterungsfäche sind mit wasserdurchlässigem Belag auszubilden.
- Im Abstand von 20 m und parallel zum östlichen Fahrband der L 291 ist gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB i. V. m. § 24 (1) Nds. Straßengesetz eine Baufreihaltelinie festzusetzen. Innerhalb dieser 20m-Abstandsfläche sind Hochbauten unzulässig. Dieses Bauverbot trifft auch auf - nach Niedersächsischer Bauordnung - genehmigungsfreie bauliche Anlagen und Werbeanlagen zu.
- Die auf dem Ostbankett der Landesstraße örtlich eingemessenen mit einem Kronenansatz höher als 3 m bestehenden Alleebäume (Linden) sind zu erhalten. Bei Abgang der Bäume sind Ersatzbäume auf geeigneter Fläche anzupflanzen.
- Die am Ostrand der festgesetzten Verkehrsfläche laut GOF (siehe GOF Seite 33) festgestellten Biotope bzw. Pflanzengesellschaften sind zu erhalten. Im Zuge einer evtl. zukünftigen Ausbaumaßnahme der L 291 sind die dann verloren gehenden Biotope/ Pflanzengesellschaften gleichwertig an anderer Stelle zu ersetzen.
- Die entlang der Süd-, West- und Nordgrenze der festgesetzten öffentlichen Grünfläche bestehenden Anpflanzungen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Arten zu ersetzen.
- Die im Westbereich der Stellplatzweiterfläche vorhandene Eiche ist zu erhalten. Zum Schutz der Wurzelbereiche dürfen im Radius von 7,10 m um den Eichenstamm keine Flächen für Zufahrten und/ oder Stellplätze befestigt werden. Nach Abgang der Eiche ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- An Altbäumen innerhalb des Pflanzungsbereiches sind fünf Nisthilfen für Nischen- und Höhlenbrüter und eine Nisthilfe für Fledermäuse anzubringen. An der Fassade des Dorfgemeinschaftshauses ist ein Fassaden-Einbaustaken als Nistmöglichkeit für Gebäudebrüter anzubringen.

Nachrichtliche Übernahmen

- Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist auf der Trinkwasserleitung ein Hydrant in der Nähe der befestigten Zufahrt (festgesetzter Einfahrtbereich) in maximal 100 m Entfernung zu installieren. Hierüber ist ein Löschwassergrundsatz mit 48 cbm/h für die Dauer von 2 Stunden zu gewährleisten.
- Auf Grundlage der Richtlinien für die Anlage von Landes- und Stadtstraßen (RAL 2012 und RAST 06) ist ein Sichtdreieck im Einmündungsbereich der inneren Wegefläche zur L 291 festgesetzt. Die innerhalb des Sichtdreieckes liegende Fläche ist von jeglicher Sichtbehinderung höher als 0,80 m über Oberkante Fahrband der L 291 freizuhalten. Einzelbäume mit Kronenansatz über 3 m Höhe genießen Bestandsschutz.

Hinweise

- Die Kompensation der zu ersetzenden 2.955 Wertpunkte erfolgt auf dem ca. 2,4 ha großen Flurstück 17 der Flur 9, Gemarkung Wierdschott. Diese Fläche ist Bestandteil des Flächenratens für einzelne Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft - Ökokonto. Auf dieser Fläche sind Gehölz- und Sukzessionsbiotope von der Stadt Wolfsburg angepflanzt bzw. gesichert. Es stehen hier noch 22.978 Wertpunkte zur Anrechnung für Kompensationen aus Eingriffen an anderer Stelle zur Verfügung. Es werden somit die erforderlichen 2.955 Wertpunkte zum Bauvorhaben "Dorfgemeinschaftshaus Velstove" aus diesem Ökokonto entnommen.

Örtliche Bauvorschrift über

- die Fassadenbegrünung nach § 84 (3) Nr. 7 NBauO
- die Versickerung des Oberflächenwassers nach § 84 (3) Nr. 8 NBauO

- § 1 Geltungsbereich der Bauvorschrift**
Diese örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Dorfgemeinschaftshaus Velstove".
- § 2 Das Fassadenbegrünungsgebot**
Die Südseite des Dorfgemeinschaftshauses ist mit einer Wandbegrünung aus Efeu und/ oder wildem Wein zu versehen.
- § 3 Das bauordnungsrechtliche Versickerungsgebot**
Das auf den versiegelten Flächen (Gebäude und Stellplatzanlagen) des Flurstücks 113 aufkommende Oberflächenwasser ist über dezentrale Versickerungsanlagen nach den Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-ATV 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu versickern.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wolfsburg hat in seiner Sitzung am 11.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dorfgemeinschaftshaus Velstove" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Wolfsburg, den 27.11.2020
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:
gez. Silke Lässig

Planunterlage
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.08.2018). 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 20.11.2020
gez. Joachim N. Stein
Unterschrift
(Öffentl. best. Verm.-Ingenieur)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberater, Stadt Wolfsburg.
Wolfsburg, den 27.11.2020
gez. Silke Lässig

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Wolfsburg hat in seiner Sitzung am 02.10.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Dorfgemeinschaftshaus Velstove" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.10.2019 bis 22.11.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wolfsburg, den 27.11.2020
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:
gez. Silke Lässig

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wolfsburg hat den Bebauungsplan "Dorfgemeinschaftshaus Velstove" mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen gem. § 3 und 4 BauGB in seiner Sitzung am 28.10.2020 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wolfsburg, den 27.11.2020
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:
gez. Silke Lässig

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 11.12.2020 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

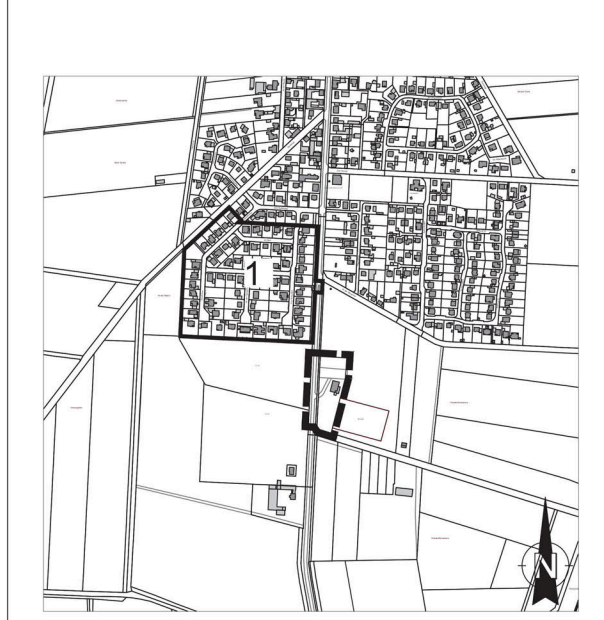
Wolfsburg, den 11.12.2020
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:
gez. Silke Lässig

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:
.....

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 "Dorfgemeinschaftshaus Velstove" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/ obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ nebenstehenden/ obenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.
Wolfsburg, den 08.12.2020
Siegel
Oberbürgermeister
gez. Klaus Mohrs

Benachbarte Bebauungspläne:



Übersichtsplan M.1: 7.500

Stadt Wolfsburg
Geschäftsbereich 06
Stadtplanung und
Bauberater

Bebauungsplan der Stadt Wolfsburg mit örtlicher Bauvorschrift "Dorfgemeinschaftshaus Velstove"

im Ortsteil Velstove

Rechtsverbindlich

Stand: 11.12.2020 Maßstab 1:1000
Bearbeitung: H. Koch, Fr. Grimmig-Michaelsen

Quellen: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2019 GGLN