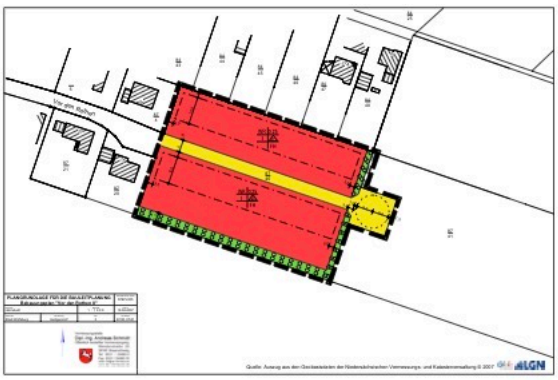

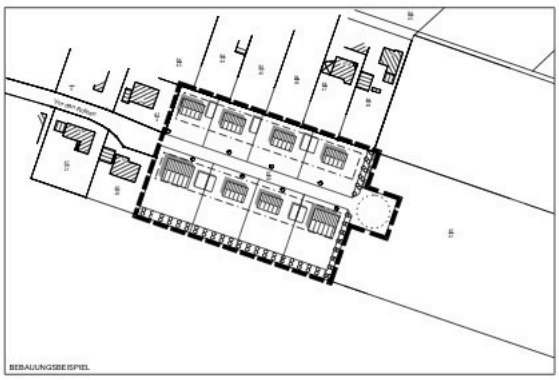

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WR — Reines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung Nr.1)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,25 — Grundflächenzahl (GRZ)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

FH — max. Firsthöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigter: LSW GmbH

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO)
   Im Baugebiet WR (Reines Wohngebiet) werden die nach § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. OBERGRENZE FÜR DIE BESTIMMUNG DES MAßES DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 17 BauNVO)
   Überschreitungen der GRZ durch Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO um bis zu 50% sind zulässig.

3. BAUWEISE (§ 12 BauNVO)
   Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

4. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
   In den Wohngebäuden sind jeweils maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BauNVO)
   Die Höhen der baulichen Anlagen dürfen folgende Höchstmaße, gemessen über dem jeweiligen Bezugspunkt, nicht überschreiten:

Oberkante Fertigfußboden des 1. Vollgeschosses	0,4 m
Firsthöhe	8,5 m

   Bezugspunkt ist die Höhe der öffentlichen Straße im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Mittelachse der Grundstückszufahrt.

6. PFLANZEN ZUM ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
   a) Innerhalb der Flächen im Süden des Plangebietes, die zum Bepflanzen mit einheimischen Sträuchern vorgesehen sind, sind Sträucher der Artenliste 1 in drei Reihen mit einem Reihenabstand von 1 m und einem Pflanzabstand von 1 m zu pflanzen. Von den zu pflanzenden Sträuchern sollen mindestens 30% zu den Großsträuchern gemäß Artenliste 1 gehören. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und im Falle ihres Abgangs gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Winkelstützen o. ä. zur Herstellung eines ebenen Geländes oder Zäune dürfen nur am nördlichen Rand errichtet werden.

   b) Innerhalb der Flächen im Osten des Plangebietes, die zum Bepflanzen mit einheimischen Sträuchern vorgesehen sind, sind Sträucher der Artenliste 1 in zwei Reihen mit einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Pflanzabstand von 1 m zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und im Falle ihres Abgangs gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Winkelstützen o. ä. zur Herstellung eines ebenen Geländes oder Zäune dürfen nur am westlichen Rand errichtet werden.

7. ANPFLANZUNGEN IM STRASSENRAUM
   Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 7 standortgerechte Laubbäume zweiter oder dritter Ordnung gemäß Artenliste 2 zu pflanzen. Für jeden Baum ist dazu eine Pflanzfläche von mindestens 6 m² herzustellen und zu erhalten. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und im Falle ihres Abgangs gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 GELTUNGSBEREICH
Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Vor den Rothen II".

§ 2 FORM UND NEIGUNG DER DÄCHER
Auf den Hauptgebäuden sind nur Dächer mit symmetrisch geneigten Dachflächen als Satteldächer, Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer zulässig. Die Neigung der Dachflächen darf bei Satteldächern und Krüppelwalmdächern 35° bis 50° betragen und bei Pultdächern ab 10° aufwärts.

§ 3 FARBE DER DÄCHER
Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur rote, rotbraune, graue und schwarze Farbtöne im Rahmen der RAL-Farbtöne 3002, 3003, 3004, 3005, 3009, 3011, 3013, 7000, 7001, 7005, 7012 und 7021 sowie deren Zwischentöne und natürliche Dachbegrünungen zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen (S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Dachneigung von 10° sind zu begrünen.

§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EUR geahndet werden.

ARTENLISTE 1

(siehe textliche Festsetzungen Nr. 6)

GROßSTRÄUCHER (3/5 - 7 m)

Kornelkirsche [Cornus mas]
Roter Hartriegel [Cornus sanguinea]
Haselnuss [Corylus avellana]
Eingriffliger Weißdorn [Crataegus monogyna]
Zweigriffliger Weißdorn [Crataegus laevigata] cayac.]
Pfaffenhütchen [gflügl] [Euonymus europaeus]
Liguster [gflügl] [Ligustrum vulgare]
Faulbaum [gflügl] [Rhamnus frangula]
Kreuzdorn [Rhamnus cathartica]
Traubenkirsche [Prunus padus]
Grauweide, Aschweide [Salix cinerea]
Korbweide [Salix viminalis]
Schwarzer Holunder [schw. gflügl] [Sambucus nigra]
Gem. Schneeball [schw. gflügl] [Viburnum opulus]

NORMALE STRÄUCHER (1,5 - 3 m)

Besenginster [gflügl] [Cytisus scoparius]
Heckenkirsche [gflügl] [Lonicera xylosteum]
Schlehe [Prunus spinosa]
Ohrweide [Salix aurita]
Heckenrose [Rosa canina]
Weinrose [Rosa rubiginosa (eglanteria)]

ARTENLISTE 2

(siehe textliche Festsetzungen Nr. 7)

BÄUME I. ORDNUNG (über 20m, großkronig)

Spitzahorn [Acer platanoides]
Bergahorn [Acer pseudoplatanus]
Sandbirke [Betula pendula]
Buche [Fagus silvatica]
Esche [Fraxinus excelsior]
Traubeneiche [Quercus petraea]
Stieleiche [Quercus robur]
Winterlinde [Tilia cordata]
Sommerlinde [Tilia platyphyllos]
Bergulme [Ulmus glabra]

BÄUME II. ORDNUNG (12/15 - 20m)

Feldahorn [Acer campestre]
Schwarzerle, Roterle [Alnus glutinosa]
Moorbirke [Betula pubescens]
Hainbuche [Carpinus betulus]
Walnuss [Juglans regia]
Espe, Aspe, Zitterpappel [Populus tremula]
Vogelkirsche [Prunus avium]
Wildbirne [Pyrus communis]
Elsbeere [Sorbus torminalis]
Feldulme [Ulmus carpinifolia (minor)]
Eberesche [Mehlbeere] [Sorbus aucuparia]
Süßkirsche [Prunus cerasus]

BÄUME III. ORDNUNG (5/7 - 12m)

Wildapfel [Malus silvestris]
Salweide [Salix caprea]
Eberesche, Vogelbeere [Sorbus aucuparia]
Sauerkirsche [Prunus cerasus]
Wildapfel [Malus silvestris]
Salweide [Salix caprea]
Eberesche, Vogelbeere [Sorbus aucuparia]
Süßkirsche [Prunus cerasus]
Eibe [Taxus baccata]
Stieleiche [Quercus robur]
Winterlinde [Tilia cordata]
Sommerlinde [Tilia platyphyllos]
Bergulme [Ulmus glabra]

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 u. 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in ihrer zur Zeit jeweils geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Wolfsburg diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Wolfsburg, den — Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Wolfsburg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauBG am ortsüblich bekanntgemacht.

Wolfsburg, den — Oberbürgermeister / Im Auftrag

PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und enthält die städtebaulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach dem Stand vom 21.02.2006. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich eindeutig in die Örtlichkeit übertragen.

Braunschweig, den — ÖbVI Dipl.-Ing. Andreas Schmidt

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Braunschweig, den — Architekt Dipl.-Ing. Claus Pahlitzsch / ACI Ingenieurgesellschaft mbH, Braunschweig

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Wolfsburg hat in seiner Sitzung am 13.06.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und des Umweltberichtes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.06.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung und Umweltbericht hat vom 02.07.2007 bis 01.08.2007 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wolfsburg, den — Oberbürgermeister / Im Auftrag

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Wolfsburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.10.2007 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Wolfsburg, den — Oberbürgermeister / Im Auftrag

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs.1 BauGB) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. der Stadt Wolfsburg bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Wolfsburg, den — Oberbürgermeister / Im Auftrag

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (§ 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wolfsburg, den — Oberbürgermeister / Im Auftrag

VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGS- UND FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplanes (§ 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wolfsburg, den — Oberbürgermeister / Im Auftrag

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung (§ 215 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Wolfsburg, den — Oberbürgermeister / Im Auftrag

Übersichtsplan im Maßstab: 1 : 10000

Stadt Wolfsburg
Geschäftsbereich 06
Stadtplanung und Bauberatung

Wolfsburg
Lust an Entdeckungen

Bebauungsplan der Stadt Wolfsburg

mit örtlicher Bauvorschrift

für das Gebiet: "VOR DEN ROTHEN II"

im Ortsteil Heiligendorf

Endfassung

Stand:	§ 10 (3) BauGB	Bebauungsplan im Maßstab:	1:1000
Bearbeitung:	ACI Ingenieurgesellschaft mbH - Büro für Entwicklungs- und Regionalplanung Architekt Dipl.-Ing. Claus Pahlitzsch, Karlstraße 27 A, 38106 Braunschweig		
Kartengrundlage:	Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2007 LGN		