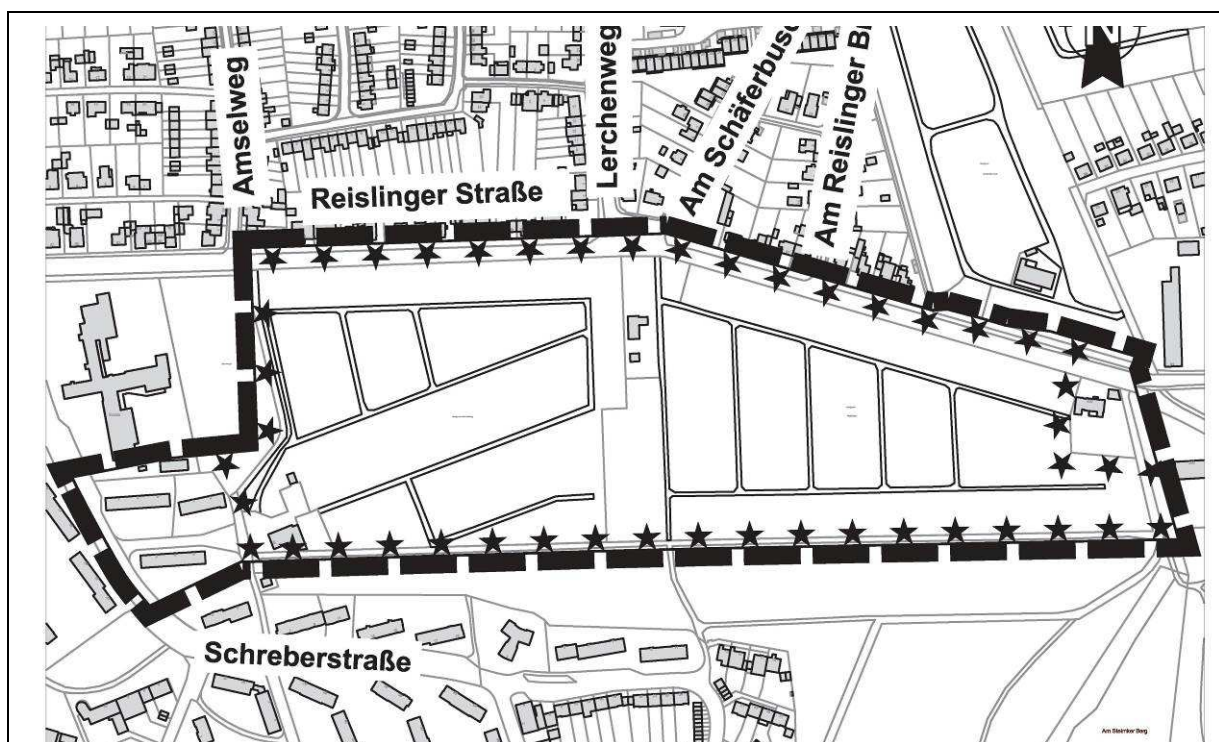


Örtliche Bauvorschrift "Hellwinkel" mit Begründung



Quellen:

Stadtgrundkarte der Stadt Wolfsburg, Geschäftsbereich IT - 15-3 GIS, 2001-2006

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2015



Verfahrensdaten

| frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1) BauGB | Beteiligung der Behörden + sonstigen TÖB § 4 (2) BauGB | Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (2) BauGB | Satzungsbeschluss § 10 (1) BauGB |
|--|--|---|-------------------------------------|
| 23.09.2014 | 17.08.2015 – 18.09.2015 | 17.08.2015 – 18.09.2015 | 07.12.2016 |

Stand vom 30.10.2015

Bearbeitet vom Büro für Stadtplanung, Dr.-Ing. W. Schwerdt, Braunschweig

in Abstimmung mit dem Geschäftsbereich für Stadtplanung und Bauberatung der Stadt Wolfsburg

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wolfsburg die örtliche Bauvorschrift "Hellwinkel" als Satzung beschlossen:

Wolfsburg, den 27.02.2017

gez. K. Mohrs
(Oberbürgermeister)

Planverfasser

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt, Büro für Stadtplanung GbR,
Waisenhausdamm 7, 38100 Braunschweig

Braunschweig, den 14.12.2016

gez. Unterschrift
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Wolfsburg hat in seiner Sitzung am 22.07.2015 dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.08.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift und die Begründung haben vom 17.08.2015 bis 18.09.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wolfsburg, den 18.01.2017

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

gez. Albrecht

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wolfsburg hat die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.12.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wolfsburg, den 18.01.2017

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

gez. Albrecht

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Inkrafttreten

Der Beschluss der örtlicher Bauvorschrift vom Rat der Stadt Wolfsburg ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Wolfsburg bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am 28.02.2017 tritt die örtliche Bauvorschrift "Hellwinkel" in Kraft.

Wolfsburg, den 04.04.2017

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

gez. Albrecht

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der örtlichen Bauvorschrift 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

.....

| Inhaltsverzeichnis: | Seite |
|---|--------------|
| Örtliche Bauvorschrift "Hellwinkel" | 5 |
| § 1 Geltungsbereich | 5 |
| § 2 Anforderungen an die Gestaltung der Außenwandflächen und Gebäudesockel | 5 |
| § 3 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen und Dachfarben | 7 |
| § 4 Anforderungen an die Gestaltung der Dach- und Außenwandabschlüsse | 7 |
| § 5 Anforderungen an die Gestaltung von Dachaufbauten | 7 |
| § 6 Ausschluss und Anforderungen an die Gestaltung von Nebenanlagen | 8 |
| § 7 Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedungen und von Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsräumen | 8 |
| § 8 Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen | 9 |
| § 9 Anforderungen an die Gestaltung von Schaukästen und Wartenautomaten | 10 |
| § 10 Anforderungen an die Begrünung baulicher Anlagen | 10 |
| § 11 Ordnungswidrigkeiten | 11 |
| | |
| Begründung der Satzung | 12 |
| Zu § 1: Geltungsbereich | 12 |
| Zu § 2: Anforderungen an die Gestaltung der Außenwandflächen und Gebäudesockel | 12 |
| Zu § 3: Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen und Dachfarben | 16 |
| Zu § 4: Anforderungen an die Gestaltung der Dach- und Außenwandabschlüsse | 17 |
| Zu § 5: Anforderungen an die Gestaltung von Dachaufbauten | 17 |
| Zu § 6: Ausschluss und Anforderungen an die Gestaltung von Nebenanlagen | 18 |
| Zu § 7: Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedungen und von Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsräumen | 18 |
| Zu § 8: Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen | 19 |
| Zu § 9: Anforderungen an die Gestaltung von Schaukästen und Warenautomaten | 20 |
| Zu § 10: Anforderungen an die Begründung baulicher Anlagen | 20 |
| Zu § 11: Ordnungswidrigkeiten | 20 |
| | |
| Anhang: | |
| Gebietsabgrenzung | |

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Örtliche Bauvorschrift "Hellwinkel"

aufgrund des § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Neubaugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hellwinkel".

Die Begrenzung ist aus der beiliegenden Gebietsabgrenzung ersichtlich.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO und Einfriedungen in der jeweils geltenden Fassung und trifft Regelungen zur Gestaltung der Außenwandflächen, der Dachformen, Dachabschlüsse, Dachaufbauten, Nebenanlagen, Einfriedungen, Fassadenbegrünungen und Werbeanlagen.

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Außenwandflächen und Gebäudesockel

(gem. § 84 Abs. 3 Nr.1 NBauO)

(1) Außenwandflächen der Erdgeschosszone (Erdgeschosssockel) gem. Skizze 1 und die Sockel der Gebäude (Landschaftssockel) gem. Skizze 1, die den öffentlichen Raum begrenzen.

- a) Die Flächen sind als Ziegelsichtmauerwerk oder in durchgefärbten Sichtbeton auszuführen.
- b) Für das Sichtmauerwerk sind nur Ziegelsteine im Dünformat (DF) oder Langformat (LF) mit einer glatten, nicht genarbt und nicht besandeten Oberflächen zulässig.
- c) Die Anordnung der Ziegel im Mauerwerk hat schichtweise zu erfolgen.
- d) Die Farbe der Ziegelsteine und die Durchfärbung des Sichtbetons sind nur zulässig in matten Farbtönen der Farben:

Rot: RAL 3007

Blau: RAL 5004, 5008

Grau: RAL 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 7031, 7043

Braun: RAL 8019, 8022

Schwarz: RAL 9005, 9011, 9017

sowie Zwischentöne der genannten Farben.

Eine Farbgebung von Hauseingangsnischen ist auch in folgenden Farbtönen der Farbreihen Grau und Weiß zulässig:

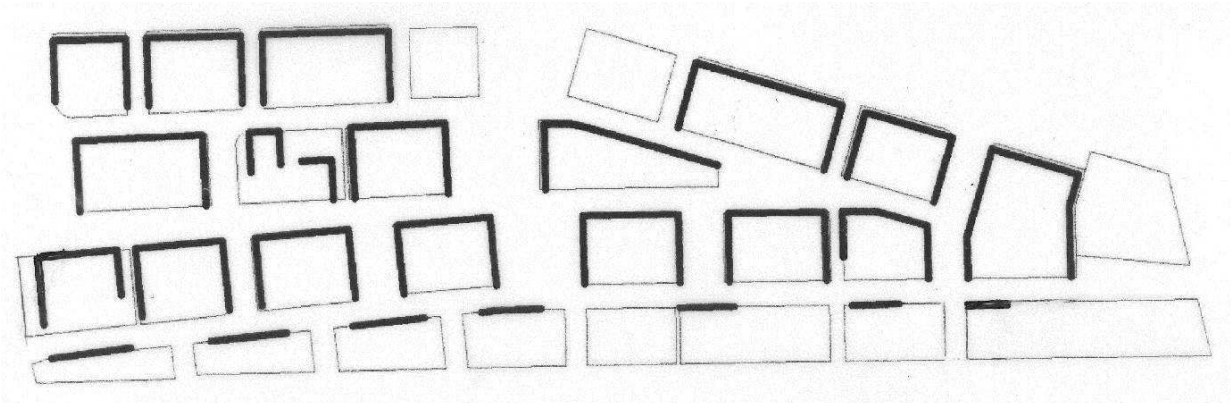
Grau: RAL 7035, 7047

Weiß: RAL 9001, 9002, 9003, 9010, 9016

und Zwischentöne der genannten Farben.

Als verbindliche Farbkarte ist das Farbregister RAL 840 HR zu verwenden.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel



Skizze 1 zu § 2 Abs. 1

Schwarze Linien: Lage der Erdgeschoss- und Landschaftssockel)

(2) Außenwandflächen von Haupt- und Nebengebäuden, die nicht unter § 2 Abs. 1 fallen:

- a) Die Farbgebung der Außenwandflächen, Fensterlaibungen und untergeordneten Bauteile ist nur zulässig in den Farbtönen der Farbreihen:
 Grau: RAL 7035, 7047
 Weiß: RAL 9001, 9002, 9003, 9010, 9016
 und Zwischentöne der genannten Farben.

Als verbindliche Farbkarte ist das Farbbregister RAL 840 HR zu verwenden.

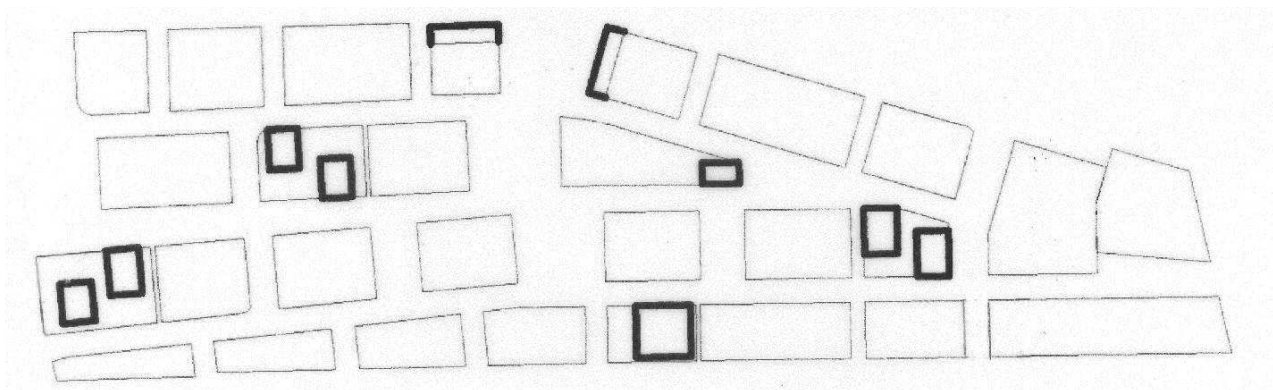
Fassadenverkleidungen aus transparentem, nicht getöntem und nicht spiegelndem Material wie bspw. Glas oder Polycarbonat sind zulässig.

- b) Zusätzlich zu § 2 Abs. 2 sind für die Bereiche gem. Skizze 2 für Fensterlaibungen und untergeordnete Bauteile sowie für von transparenten, nicht spiegelnden Fassadenverkleidungen verdeckte Teile der Fassaden auch die folgenden Farbtöne zulässig:

Gelb: RAL 1012, 1018
 Grün: RAL 6001, 6018, 6021, 6024, 6034
 Blau: RAL 5007, 5017, 5022, 5025
 und Zwischentöne der genannten Farben.

Als verbindliche Farbkarte ist das Farbbregister RAL 840 HR zu verwenden.

Die Einfärbung transparenter, nicht spiegelnder Fassadenverkleidungen in den o. g. Farbtönen ist zulässig.

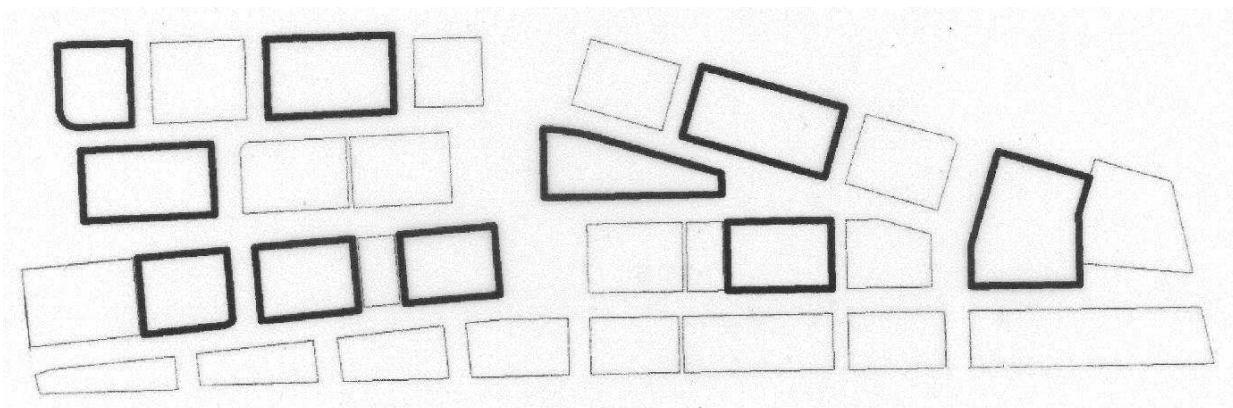


Skizze 2 zu § 2 Abs. 2

§ 3 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen und Dachfarben

(gem. § 84 Abs. 3 Nr.1 NBauO)

- (1) Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdach mit einer Dachneigung bis max. 5° auszuführen. Innerhalb der Baugebiete mit den Bautypologien "Dorf" und "Stadthäuser" (siehe Skizze 3) sind auch flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 20° als Pultdach zulässig.
- (2) Als Materialien für die Dachdeckung sind bei Dächern über 5° Neigung (Baugebiete mit den Bautypologien "Dorf" und "Stadthäuser" gem. Skizze 3) ausschließlich Zink, (Edel)Stahl und Aluminium in Farbe des Materials sowie Polycarbonat und nicht spiegelndes Glas zulässig. Polycarbonat ist nicht gefärbt oder nur in Farbe der Gebäudefassade zulässig.



Skizze 3 zu § 3

schwarz umrandete Flächen: "Dorf" und "Stadthäuser"

§ 4 Anforderungen an die Gestaltung der Dach- und Außenwandabschlüsse

(gem. § 84 Abs. 3 Nr.1 NBauO)

- (1) Dachüberstände sind unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind Dachüberstände zur Überdachung von Außenbereichen im Anschluss an das Gebäude wie Vordächer über Hauseingängen oder Terrassen.
- (2) Dachabschlüsse sind durch die Ausbildung einer Attika aus der aufgehenden Wand zu verdecken.

§ 5 Anforderungen an die Gestaltung von Dachaufbauten

(gem. § 84 Abs. 3 Nr.1 NBauO)

- (1) Zulässig sind ausschließlich haustechnisch notwendige Dachaufbauten und nur bis zu einer Höhe von 2,30 m über Dachfläche.
- (2) Haustechnisch notwendige Dachaufbauten sind architektonisch zu integrieren und farblich der Fassade anzugleichen.

§ 6 Ausschluss und Anforderungen an die Gestaltung von Nebenanlagen

(gem. § 84 Abs. 3 Nr.1 NBauO)

- (1) Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden, ausgehen sind in ihrer Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Für die zulässigen Farbtöne gelten die Regelungen gem. § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift.
- (2) Innerhalb der den Hauptgebäuden zum öffentlichen Raum vorgelagerten Flächen (Hausvorbereiche) sind Wertstoff- und Müllbehälter unzulässig. Sie können dort zugelassen werden, sofern ihr Standort baulich in das Hauptgebäude integriert ist oder die Behälter in einer gebäudeähnlichen Nebenanlage im Sinne von § 6 Abs. 1 untergebracht sind. Die Behälter dürfen vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sein.

§ 7 Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedungen und von Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsräumen

(gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

- (1) Einfriedungen zu Verkehrsflächen, zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und zu öffentlichen Grünflächen
 - a) Zulässig sind nur:
 - geschnittene Hecken oder
 - geschnittene Hecken in Verbindung mit einem grünen Maschendrahtzaun.

Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m über Terrain des Wohnquartiers nicht überschreiten. Zur Ausbildung von Hecken sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze wie:

 - Kornelkirsche (*Cornus mas*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 - Feldahorn (*Acer campestre*)

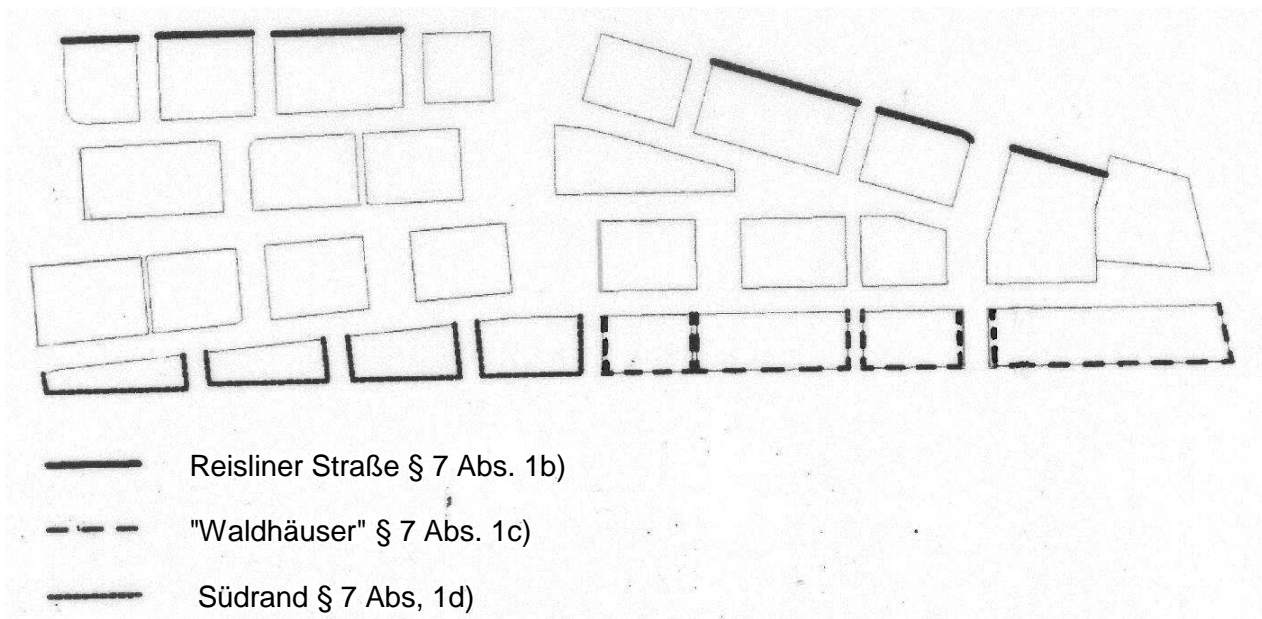
zu pflanzen.
 - b) Vorgärten an der Reislinger Straße (siehe Skizze 4) dürfen neben den unter Abs. 1a) genannten Möglichkeiten auch durch durchsichtige Metallzäune mit senkrechten Stäben eingefriedet werden. Die Metallzäune dürfen eine Höhe von 1,00 m über Terrain des Wohnquartiers nicht überschreiten.
 - c) Innerhalb des Quartiers "Waldhäuser" (siehe Skizze 4) ist neben den unter Abs. 1a) genannten Möglichkeiten eine Einfriedung durch Holzstaketenzäune zulässig. Die Holzstaketenzäune dürfen eine Höhe von 1,40 m über Terrain des Wohnquartiers nicht überschreiten.
 - d) Für die den Südrand bildenden Baugebiete ist eine Einfriedung der rückwärtigen Grundstücksgrenzen (siehe Skizze 4) neben den unter Abs. 1a) genannten Möglichkeiten auch als frei wachsende Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen wie
 - Kornelkirsche (*Cornus mas*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Wildflieger (*Syringa vulgaris*)
- Bauernjasmin (*Philadelphus coronarius*)
- Heckenrosen in Sorten.
- Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)

bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

- e) Erhalten Zäune einen Sockel und/ oder Pfosten sind diese in einem der Fassade des Hauptgebäudes entsprechendem Material und Farbe auszuführen.
- (2) Stützmauern als Abgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig in Sichtmauerwerk und durchgefärbten Sichtbeton. Bezüglich der Materialität, Formate und ihre Anordnung sowie der Farbgebung gelten die Vorgaben gem. § 2 Abs. 1.



Skizze 4 zu § 7

§ 8 Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen

(gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

- (1) Ort der Werbung:
- a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - b) Werbeanlagen sind nur an Fassaden und dort nur bis unterhalb der Traufhöhe des Erdgeschosses erlaubt. Innerhalb der Baugebiete D' und A" dürfen

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Werbeanlagen darüber hinaus bis unterhalb der Brüstungshöhe der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden.

(2) Anzahl der Werbeanlagen:

Es ist jeweils nur eine Flachwerbeanlage pro Hauseingang eines Gebäudes zulässig. Innerhalb der Baugebiete D' und A'' ist zusätzlich eine senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlage (Ausleger) erlaubt.

(3) Einfügen von Werbung:

Werbeanlagen müssen sich in die Fassade einfügen und dürfen die wesentlichen Konstruktionsglieder nicht verdecken:

- a) Die Werbeanlage darf in der Ansicht insgesamt nicht breiter als 2/3 der zugehörigen Gebäudefront im Sinne von Abs. 2 sein und hat von den seitlichen Kanten einen Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.
- b) Die Werbeanlage muss sich farblich in die Fassade einfügen.

(4) Gestalt der Werbeanlagen:

a) Flachwerbeanlagen:

Flachwerbeanlagen dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten und dürfen nicht mehr als 0,20 m aus der Fassade herausragen. Sie dürfen aus mehreren Teilen bestehen, wenn diese in Farbe und Form einheitlich gestaltet sind.

b) Ausleger:

Ausleger dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten und nicht mehr als 0,60 m aus der Fassade herausragen.

c) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

d) Tagesleuchtfarben der RAL-Farbkarte 840 HR sind unzulässig

(5) Schaufenster und Ladentüren:

Die Glasflächen von Schaufenstern und Ladentüren dürfen nicht mit undurchsichtigen Folien beklebt werden. Es dürfen höchstens 1/4 der Glasflächen mit Werbung verdeckt werden.

§ 9 Anforderungen an die Gestaltung von Schaukästen und Warenautomaten

(gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

Schaukästen und Warenautomaten sind bis zu einer Größe von 1 m² zulässig.

§ 10 Anforderungen an die Begrünung baulicher Anlagen

(gem. § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)

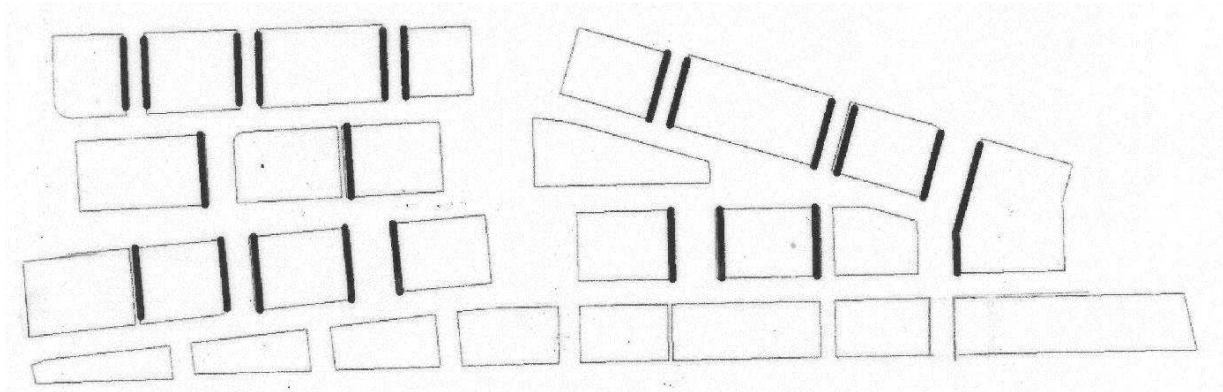
Außenwandflächen von Gebäuden und Garagen in der Erdgeschosszone, die die Verkehrsräume der Nord-Süd-Straßen und -Wege begrenzen gem. Skizze 5: Fassadenabschnitte über 5,00 m ohne Fenster oder Türen Länge sind mit geeigneten Rank- oder Kletterpflanzen wie

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

- Jelängerjelier (Lonicera caprifolium),
- Immergrüne Geißschlinge (Lonicera henryi),
- Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii')
- Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii')
- Waldrebe (Clematis montana)

zu begrünen.

Ausgenommen von einer Bepflanzung sind Fassaden, die der Gewinnung von Energie aus der Sonnenstrahlung dienen.



Skizze 5 zu § 10

breite Linien: zu begrünende Fassaden

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

(gem. § 80 Abs. 3 NBauO)

Ordnungswidrig handelt, wer eine Bau- oder Pflanzmaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 – 10 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Begründung der Satzung

Mit der Zielsetzung zur Schaffung eines qualitätvollen Wohn- und Lebensraums in der Stadt Wolfsburg für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen erfolgte im Zuge der Planungsüberlegungen ein städtebauliches Gutachterverfahren mit dem Ergebnis eines überzeugenden Entwurfs des Berliner Büros SMAQ. Der städtebauliche Entwurf wurde im Rahmen der vertiefenden Bearbeitung durch das Büro und die städtischen Ämter konkretisiert und bildet als Quartiersentwicklungsplan nicht nur die städtebauliche Grundlage für die Neubebauung, die bauplanungsrechtlich durch den Bebauungsplan "Hellwinkel" umgesetzt wurde, sondern auch den gestalterischen Rahmen, der über die örtliche Bauvorschrift "Hellwinkel" verbindlich festgeschrieben wird.

Ergänzend zum Bebauungsplan "Hellwinkel" und zur örtlichen Bauvorschrift "Hellwinkel" besteht ein Gestaltungshandbuch "Hellwinkel", das über die Satzungen hinaus funktionale und gestalterische Hinweise und Anregungen für die Planung im Gebiet gibt.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne eines identifikationsstiftenden Erscheinungsbildes bestehen im Rahmen der einzelnen Regelungen dieser Bauvorschrift ausreichende Variationsmöglichkeiten, die den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen.

Im Folgenden werden die Vorschriften zu den Gestaltungsmerkmalen begründet. Neben der Wahrung typischer Gestaltungselemente sind es vor allem eine nachhaltige Nutzung der baulichen Anlagen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß vom Gesetzgeber vorgegebener Standards sowie ein gewisser individueller Gestaltungsspielraum, die bei der Wahl der Vorschriften von Bedeutung gewesen sind.

Zu § 1:

Geltungsbereich

Die Stadt Wolfsburg erlässt zur Sicherung eines gestalterischen Rahmens für die geplante Neubebauung im Bereich des Bebauungsplans "Hellwinkel" eine örtliche Bauvorschrift. Die Altbebauungen beidseitig des Nelkenweges sowie das Grundstück Reislinger Straße Nr. 200 sind von den Regelungen ausgenommen, da diese keinen unmittelbaren Bezug zum neuen Quartier Hellwinkel aufweisen, sondern vielmehr Zeugnisse einer früheren Stadtentwicklung von Wolfsburg darstellen.

Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass damit auch solche Gebäude und Anlagen eingeschlossen sind, für die keine Genehmigungs- bzw. Anzeigepflicht besteht.

Zu § 2:

Anforderungen an die Gestaltung der Außenwandflächen und Gebäudesockel

Das Prinzip der Vielfalt als eines der übergreifenden Prinzipien des Quartiersentwicklungsplans findet u. a. seinen Ausdruck darin, die festgelegten Baugebiete (Baufelder) mit jeweils unterschiedlichen Wohnungstypologien zu besetzen. Der Quartiersentwicklungsplan entwickelt hierfür 6 Typen: der Wohnhof, der Wohnzwilling, das Dorf, die Stadthäuser, die Waldhäuser und der Wohnturm im Park.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Die Anzahl der unterschiedlichen Wohnungstypologien lässt bezogen auf die Kubatur, Fassadengliederung und Freiraumgestaltung einen großen Spielraum in der individuellen Verwirklichung. So können Wohnhöfe für Horizontalität, die Wohnzwillinge für Solitäre, die Dörfer für Kleinteiligkeit und Flächigkeit, die Stadthäuser für Vertikalität, die Waldhäuser für Skulpturalität und die Türme am Park für Zweiteilung und visuelle Durchlässigkeit zum Wald stehen.

Innerhalb dieser Vielfalt gilt es, das Quartier durch die Einheitlichkeit bzw. Ähnlichkeit von Material und Farbe der Fassaden zusammenzuziehen.

zu § 2 Abs. 1:

Unterstützend zur Grundanlage der Quartierserschließung und Wegeführung im Sinne einer Herausarbeitung der Standortbesonderheiten als "Terrassenquartier" innerhalb des Leitgedankens Landschaft sind Fassaden auf der hangabwärtsgerichteten (nördlichen) Baublockseite und den abfallenden (östlichen und westlichen) Baublockseiten straßenseitig mit einer einheitlichen Sockelzone im Sinne der Vorschriften auszubilden, die sich in Material und Farbe von der Hauptfassade unterscheidet.

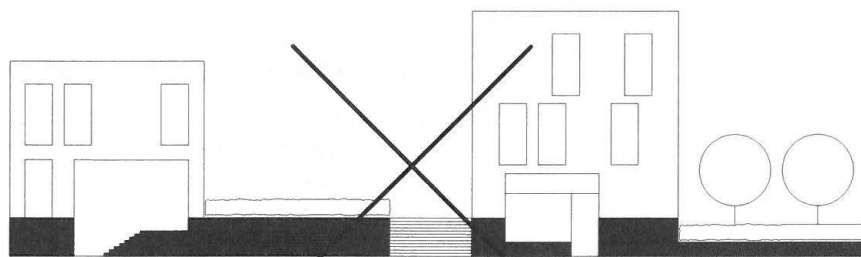
Landschafts- und Erdgeschosssockel:

Unterschieden werden ein „Landschaftssockel“ und ein „Erdgeschosssockel“. Der Landschaftssockel bildet den Höhenunterschied zwischen dem oberen und unteren Straßen- bzw. Wegenniveau ab und liegt unter der Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

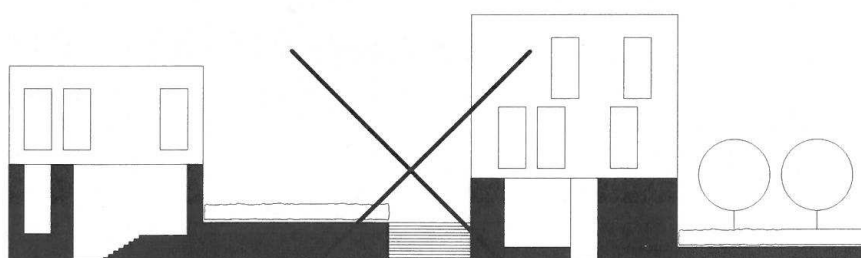
Der Landschaftssockel wird bündig mit der Hauptfassade oder als Stützmauer ausgeführt. An der Reislinger Straße kann der Landschaftssockel als begehbarer Vorbereich über die Baugrenze übertreten.

Liegt der Erdgeschossfußboden auf Straßenniveau soll der Sockel als optischer „Erdgeschosssockel“ ausgebildet werden.

Verschneidungen von Öffnungen im Bereich der Sockelzone und Hauptfassade unterlaufen dem Eindruck der Massivität und sollen daher nicht vorgesehen werden.



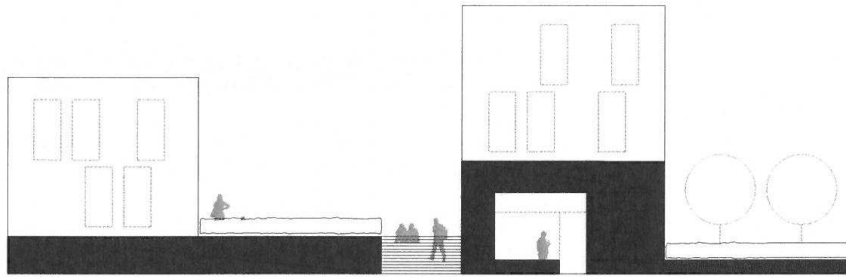
Keine Verschneidungen der Öffnungen in Sockel und Hauptfassade.



BESSER: Sturz über Öffnungen zur Betonung der Sockelzone.

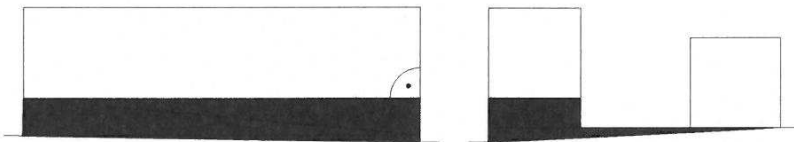
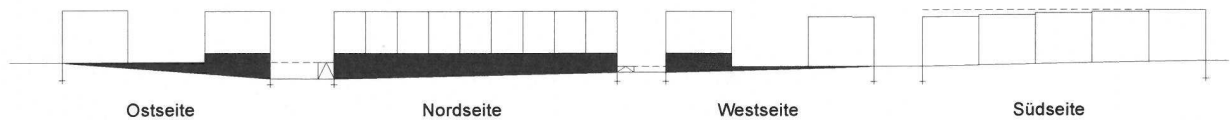
"Hellwinkel" Gestaltungshandbuch, 2. Bautypologien

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

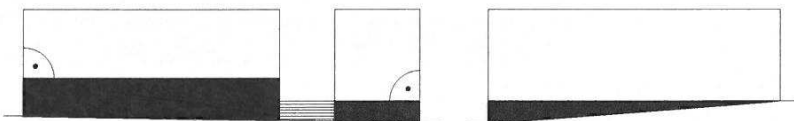


"Hellwinkel" Gestaltungshandbuch, 2. Bautypologien

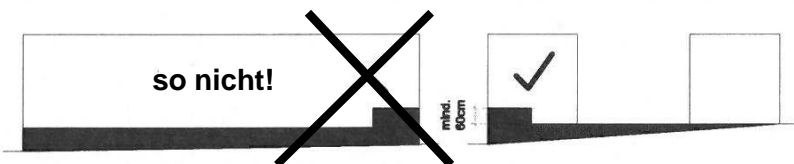
Die Sockelzone soll über die Baufeldlängen (Nordseite) horizontal ausgeführt werden. Auf den abfallenden Seiten (Ost und Westseite) ist eine einstufige Treppung der Sockelzone gegenläufig zum Hangverlauf (d. h. Richtung Norden höher) möglich.



Waagerechte Sockel-Oberkante, bzw. jeweils waagerechte Sockelkante bei Kombination von Erdgeschoss- und Landschaftssockel



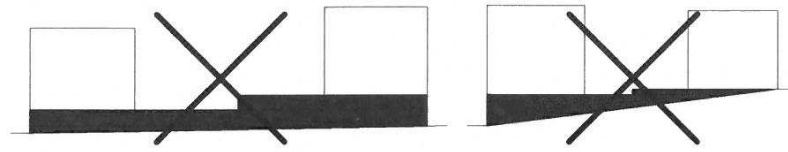
Kombination Erdgeschosssockel und Landschaftssockel durch Zäsur



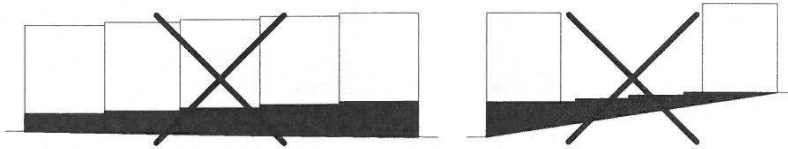
In der Nordfassade Kombination der Sockelarten nur durch Zäsur.
 In den Seitenfassaden Kombination zulässig, wenn es den aufwärtsgerichteten Ausdruck unterstützt.

"Hellwinkel" Gestaltungshandbuch, 2. Bautypologien

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

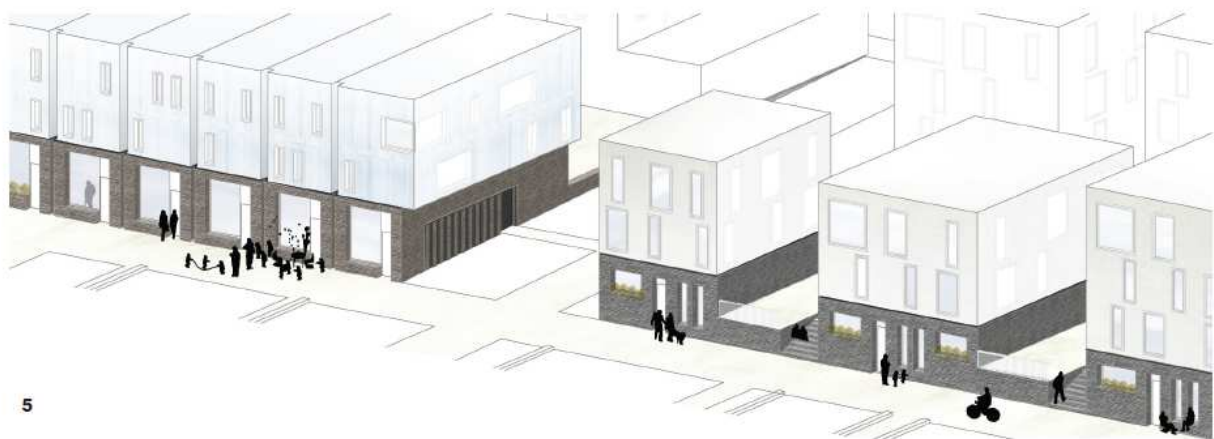


Keine Stufungen zulässig. "Abrutschen" vermeiden!



Keine Treppe zulässig. "Abrutschen" vermeiden!

"Hellwinkel" Gestaltungshandbuch, 2. Bautypologien



Erdgeschoss- und Landschaftssockel ("Hellwinkel" Gestaltungshandbuch, 2. Bautypologien)

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

zu § 2 Abs. 1 und Abs. 2:

Fassadenmaterial und -farbe:

Die Gliederung in eine Sockelzonierung und eine darüber liegende Hauptfassade muss deutlich in Material und farblicher Gestaltung ablesbar sein, so dass die örtliche Bauvorschrift klare Regelungen zur Materialität und Farbgebung der Sockelzonierung trifft.

Als Mittel zur Herausarbeitung der angestrebten Zonierung und Terrassierung ist der Sockel in dunklen Farbtönen und massiv wirkenden Material, wie der gewählte Klinker oder Sichtbeton auszubilden. Das für den Klinker einheitlich gewählte Format und seine schichtenweise Anordnung sollen die Horizontale unterstreichen und Missgriffen in der Wahl dieser Intention widersprechender Formate vorbeugen. Beton wirkt von sich aus massiv. Das Farbspektrum folgt der Logik: je dunkler, desto mehr Sättigung kann zugelassen werden. Die Farbtöne sind Rot und Blautöne, bzw. ein sich aus der Mischung dieser ergebende Farbton.

Um die Gestaltungsfreiheit des Einzelnen für das Hapterscheinungsbild des Gebäudes nur auf das notwendigste zu begrenzen, ohne die Intention eines hellen und freundlichen Wohngebiets nicht außer Acht zu lassen, begrenzen sich die Regelungen für die übrigen Fassadenabschnitte auf die Farbgebung weiß bis hellgrau. Das gewählte Farbspektrum folgt dabei der Logik: je heller, desto mehr Sättigung kann zugelassen werden

Die Materialität schließt insofern helle Putzfassaden, hell gestrichene Holzfassaden, hell beschichtete Metallfassaden und Glas-, Profilglas- oder Polycarbonat-Fassaden mit ein. Ziegel sollte im Sinne einer Leichtigkeit des Wohnens in den Obergeschossen sparsam verwendet werden, da dieses – trotz vorgeschriebener heller Farbgebung – eine Massivität ausstrahlt, die bei übermäßigem Einsatz und bei der Dichte der geplanten Bebauung den Zielen einer hellen, offenen und freundlichen Baugebietsstruktur zuwider läuft.

Zu näheren Erläuterungen siehe auch "Hellwinkel" Gestaltungshandbuch, 2. Bautypologien, Farben und Materialien.

Im Grundsatz soll das Gebiet eine freundliche, helle und offene Ausstrahlung haben, die nur über Hauptfassaden aus hellem, leicht wirkendem Material zu erreichen ist.

Zur Setzung von Akzenten innerhalb des Gestaltungsrahmens sollen und dürfen Teile von Fassaden von Gebäuden an städtebaulich wichtigen Orten mittels Farbe betont werden. Damit sich diese Gebäude eben ausschließlich als Akzentuierungen in das Gestaltungskonzept für den "Hellwinkel" einfügen, wird der für Fassaden zulässige Farbkanon nur auf wenige Farben erweitert und auch nur für Fensterlaibungen, untergeordnete Bauteile sowie für nicht direkt sichtbare (durch transluzente oder transparente Fassadenverkleidungen verdeckte) Fassaden zugelassen.

"Ein frisch wirkender Dreiklang aus Gelb, Grün und Blau unterstützt die Helligkeit des Gebiets. Dabei folgt das Farbspektrum folgender Logik: Hohe Sättigung in Gelbtönen, wenig Sättigung in den Grüntönen und wenig Sättigung und geringe Helligkeit in den Blautönen. Ein ins rot gehender dunkler Blauton rundet die Palette ab" ("Hellwinkel" Gestaltungshandbuch, 2. Bautypologien, Farben an städtebaulich markanten Stellen).

Zu § 3:

Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen und Dachfarben

Bezogen auf die angestrebte hohe Verdichtung im innerstädtischen Bereich trifft der Quartiersentwicklungsplan Vorgaben, die die maximale Ausnutzung des Areals hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten, der Höhenentwicklung innerhalb der Baufelder und der Abstände der Gebäude untereinander darstellen. Eine wesentliche Prämisse bildete dabei, die ange-

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

strebte Verdichtung mit ökologischen und quartiersklimatischen Qualitäten wie Durchlüftung, Belichtung und Besonnung sowie Begrünung in Einklang zu bringen.

Hinsichtlich der Belichtung und Besonnung besteht dabei ein ost-west-gerichtetes Grundraster mit Vorgaben zum Abstand der Gebäudezeilen in Bezug auf die dabei jeweils maximal mögliche Geschosshöhe, um sicherzustellen, dass auch die Erdgeschosszonen noch ausreichend besonnt werden. Im Kanon der hierzu getroffenen Regelungen des Bebauungsplans begrenzt die örtliche Bauvorschrift daher die Art der Dachformen für den Großteil der Baugebiete bzw. Bautypologien auf das Flachdach.

Abweichungen hiervon, nämlich zugunsten des flach geneigten Daches, werden ausschließlich für die Baugebiete zugelassen, die sich im Unterschied zu den eher homogen vorgesehenen Blockbebauungen, durch eine besondere Vielfalt charakterisieren sollen. Die Baugestalt dieser Baugebiete (Dorf, Stadthäuser) soll sich sowohl in der Größe wie auch in der Höhe der einzelnen Gebäude wiederfinden. Dabei ist eben auch die Dachform ein gutes baugestalterisches Mittel, um Variationen zu erhalten.

Damit geneigte Dächer, die anders als Flachdächer eben auch von der Fußgängerebene in sichtbar sind, sich in ihrer Farbgebung den Hauptfassaden in ihrer Farbigkeit anpassen, werden ausschließlich Materialien für die Dachdeckung zugelassen, die dem Farbkanon der Fassaden entsprechen bzw. sich diesem anpassen.

Zu § 4:

Anforderungen an die Gestaltung der Dach- und Außenwandabschlüsse

Das Prinzip der Vielfalt in der Quartiersentwicklung, das durch die unterschiedlichen Wohnungstypologien geprägt ist, lässt einen großen Spielraum in der individuellen Verwirklichung zu. Als verbindendes Element wirkt dabei u. a. die Fassadengestaltung, die immer auch im Zusammenspiel mit der Ausformung des Dachabschlusses zu sehen ist.

In Vervollständigung der getroffenen Regelungen zur Fassadengestaltung wird daher ein einfaches Prinzip formuliert, das Dachüberstände ausschließt.

Zu § 5:

Anforderungen an die Gestaltung von Dachaufbauten

Innerhalb der erwünschten unterschiedlichen Gebäudehöhen im Baugebiet wird auch der Umgang mit Dachaufbauten ein wichtiges Gestaltungselement darstellen, da diese in vielen Fällen von benachbarten Wohnungen aus wahrnehmbar sein werden. Entsprechend formuliert das Gestaltungshandbuch Hellwinkel auch zu dieser Thematik Richtlinien und Prinzipien.

Zur Sicherung eines gewissen rechtlichen Rahmens im Sinne der Richtlinien und Empfehlungen und unter Beachtung notwendiger Dachnutzungen, begrenzt die örtliche Bauvorschrift die Höhe der Dachaufbauten auf 2,30 m.

Innerhalb dieses Rahmens sind Nutzungen zur Erzeugung von Energie aus der Kraft der Sonne möglich.

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

Zu § 6:

Ausschluss und Anforderungen an die Gestaltung von Nebenanlagen

Im Hinblick auf die Repräsentanz der die öffentlichen Räume mit prägenden Hausvorbereiche kommt der Anzahl, der Anordnung und dem Erscheinungsbild von Nebenanlagen eine besondere Bedeutung zu.

Damit die Regelungen zur Fassadengestalt nicht ins Leere laufen, indem diese durch vorgestellte Nebenanlagen unterschiedlichster Größe, Form und Farbe verdeckt werden, sind diese zumindest hinsichtlich ihrer Farbgestalt den Fassaden anzupassen. Besser ist immer eine bauliche Integration von Nebenanlagen in das Gebäude, damit die Vorbereiche auch dauerhaft einen ruhigen, aufgeräumten Eindruck vermitteln. Das Gestaltungshandbuch gibt hierzu vielfältige Hinweise.

Da gerade freistehende Müllbehälter, aber auch entsprechend dafür errichtete Boxen, sowohl den Grundstücksvorbereich, aber auch im erheblichen Maße die Gestalt des öffentlichen Raumes auch vor dem Hintergrund der zulässigen Höhenbegrenzung von Einfriedungen negativ im Sinne eines "wertigen" Aufenthaltsraumes entgegenstehen, sind entsprechende Standorte als Räume oder Nischen in die Hauptgebäude zu integrieren.

Zu § 7:

Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedungen und von Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsräumen

Wie Nebenanlagen besitzen auch Einfriedungen eine wesentliche Repräsentanz für die öffentlichen Räume und prägen diese im erheblichen Maße. Da diese ohne weitergehende Regelungen nach der NBauO bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig sind, besteht nicht nur die Gefahr, dass damit das geplante offene Bild und eine qualitativ hochwertige Wohnatmosphäre zerstört wird, hohe undurchsichtige Einfriedungen verwehren auch den Blick in den öffentlichen Raum und erschweren so eine "soziale Kontrolle". Insbesondere innerhalb der schmaleren Durchwegungen würde ein Gefühl der Unsicherheit geschaffen. Aus diesem Grunde sind gewisse Regelungen zu Einfriedungen an den öffentlichen Räumen zwingend, die insbesondere auch die Höhe der Einfriedungen begrenzen müssen.

Zur sichtbaren Erweiterung des öffentlichen Raumes zur Förderung eines großzügigen offenen Wohngebiets ist zunächst der gänzliche Verzicht auf eine Einfriedung der Hausvorbereiche wünschenswert. Dieses betrifft insbesondere auch die Seitenbereiche der Baublöcke L', M', N' und J", die mit zu einer Überleitung des Wohnens in den südlich anschließenden öffentlichen Park beitragen sollen.

Für den Fall, dass nicht auf eine Einfriedung der Hausvorbereiche zu den öffentlichen Räumen verzichtet werden möchte, sind diese zunächst nur als Hecken, bzw. als Hecken in Kombination mit einem unauffälligen Maschendrahtzaun zulässig.

Die grundsätzliche Herstellung privater, abgetrennter Freiflächen ist hiervon unberührt, da den Grundstückseigentümern und -eigentümerinnen die Möglichkeit gegeben ist, diesen "geschützten" Freiraum auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zu verwirklichen.

zu § 7 Abs. 1:

Unter Berücksichtigung des Themas Landschaft gerade auch in Bezug auf die frühere Vornutzung als Kleingartenanlage, mit entsprechenden Brutmöglichkeiten für Singvögel, beschränkt die Bauvorschrift die Errichtung von Einfriedungen zum öffentlichen Raum auf Hecken. Um dem Empfinden der Anwohner nach Sicherheit Rechnung zu tragen, ist es dabei

Stadt Wolfsburg, Stadtteil Hellwinkel

zulässig, das Grundstück darüber hinaus mit einer, in der Wahrnehmung hinter die Hecke zurücktretenden Einfriedung, dem grünen Maschendrahtzaun, zu ergänzen.

Im Verlauf der Reislinger Straße fordert der Quartiersentwicklungsplan ein städtisches Erscheinungsbild. Vor diesem Hintergrund kann hier das Landschaftselement der Hecke zugunsten einer städtischen Einfriedung zurücktreten. Im Sinne eines einheitlichen und auch qualitativ hochwertigen Erscheinungsbildes werden dabei ausschließlich durchsichtige Metallzäune mit senkrechten Stäben in Art eines Staketenzaunes zugelassen. Doppelstabmattenzäune o. ä. sind unzulässig.

Um im Unterschied zur Reislinger Straße mit dem städtischen Charakter im Bereich der "Waldhäuser" den Übergang der Stadt in den Wald zu betonen, ist hier neben der Hecke und dem Metallzaun insbesondere das Element Holz (Staketenzaun) gewünscht und entsprechend zulässig.

Für die Südseiten der am Wald bzw. waldähnlichen Park gelegenen Grundstücke sind als Sichtschutz zum Komfortradweg insbesondere aber auch zur Aufwertung der naturschutzfachlichen öffentlichen Maßnahmen (Obstbaumreihe nördlich des Komfortradweges) auch freiwachsende höhere Hecken wünschenswert, so dass hier eine entsprechende Ausnahme von den sonstigen Einschränkungen zugelassen wird.

zu § 7 Abs. 2:

In konsequenter Folge zur Definition und den Gestaltungsvorschriften für Landschafts- und Erdgeschosssockel ist es bei der Hanglage des Gebietes und der künftigen Terrassierung der Baufelder unumgänglich auch Regelungen zur Art und Farbe von Stützmauern zu treffen. Entsprechend sind diese in Anlehnung an die Bebauung nach Maßgabe der Regelungen zu den Landschafts- und Gebäudesockel zu gestalten.

Zu § 8:

Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen

Neben dem reinen Wohnen benötigt ein Wohngebiet wie der Hellwinkel auch eine gewisse Grundversorgungsstruktur mit bspw. Bäckerverkaufsstelle, Café, Kiosk usw. Darüber hinaus sind auch dem Wohngebiet dienende nicht störende Handwerksbetriebe und auch Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO zulässig.

Derartigen Nutzungen und Tätigkeiten steht zur Bewerbung ihres Angebotes auch das Recht zu, mit Werbeanlagen auf sich aufmerksam zu machen. Dieses Recht will die Bauvorschrift auch nicht verwehren, allerdings sind zur Erreichung eines gewissen Qualitätsanspruchs für das Wohngebiet und um störende Werbung rechtssicher auszuschließen gewisse Regelungen notwendig, um die vorrangigen Gestaltungsmerkmale der Fassaden des Wohngebietes nicht durch willkürliche Anordnung, unpassende Größe, Anzahl und Farbwahl oder Beleuchtung der Werbeanlagen zu überfrachten.

Bezogen auf die besondere Lage und Funktion der beiden Baublöcke D' und A" als Entree und Verteiler für das dahinter liegende Baugebiet dürfen Werbeanlagen an dieser Stelle etwas deutlicher in Erscheinung treten als im übrigen Baugebiet. Aus diesem Grunde dürfen Werbeanlagen hier auch oberhalb des Erdgeschosses, bis zur Fensterbrüstung des 2. Geschoss angebracht werden.

Zu § 9:**Anforderungen an die Gestaltung von Schaukästen und Warenautomaten**

In Ergänzung der Regelungen zu straßenseitigen Nebenanlagen und Einfriedungen sowie zu Werbeanlagen soll die Begrenzung der Größe von Schaukästen und Warenautomaten die Verhältnismäßigkeit derartiger Anlagen innerhalb des Wohngebiets wahren.

Zu § 10:**Anforderungen an die Begrünung baulicher Anlagen**

Ein wesentliches Ordnungsprinzip und Thema der Quartiersentwicklungsplanung Hellwinkel ist die Durchlässigkeit des Gebiets von Norden nach Süden für Fußgänger und Radfahrer aber auch für die Natur. Dieses findet im zentralen Bereich ihren besonderen Ausdruck in der Anordnung der großräumigen Wiesenterrassen mit Baumreihen. Außerhalb des Zentrums wird das Thema Natur und Landschaft durch die Festsetzung von wegebegleitenden öffentlichen sowie privaten Grünflächen in Richtung des Waldes bzw. des waldartigen Parks in Verbindung mit der Anlage von Hecken als Einfriedungen gestärkt.

Zur weiteren Betonung und Unterstützung des Themas Natur und Landschaft bietet sich insofern eine Fassadenbegrünung im Verlauf der Nord-Süd-gerichteten Wege an, die zumindest auch für breitere geschlossene Fassaden zwingend vorzunehmen ist. Die Regelung macht auch vor dem Hintergrund des klaren Erschließungsrasters Sinn, nach dem die Baugrundstücke nahezu ausschließlich von Norden oder von Süden erschlossen werden, so dass die zu begrünenden Fassaden zumeist keine Eingangsbereiche aufnehmen. Als wirksam aus fußläufiger Sicht und zur Vermeidung unbilliger Härten durch Pflegemaßnahmen, wird die zwingende Begründung der betroffenen Fassaden auf die Erdgeschosszone begrenzt.

Zu § 11:**Ordnungswidrigkeiten**

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) § 80 Abs. 3 begründet.

Gebietsabgrenzung

