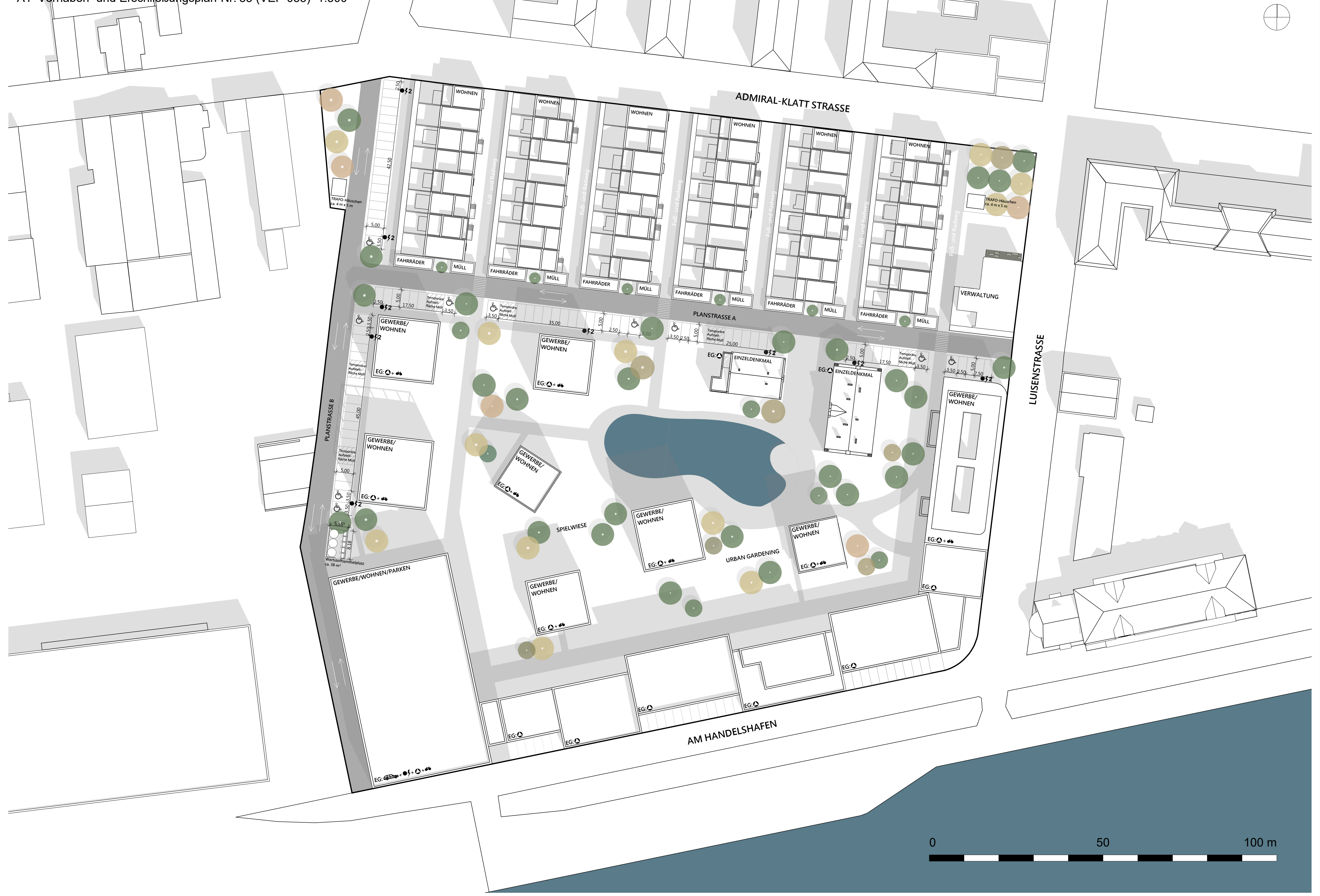
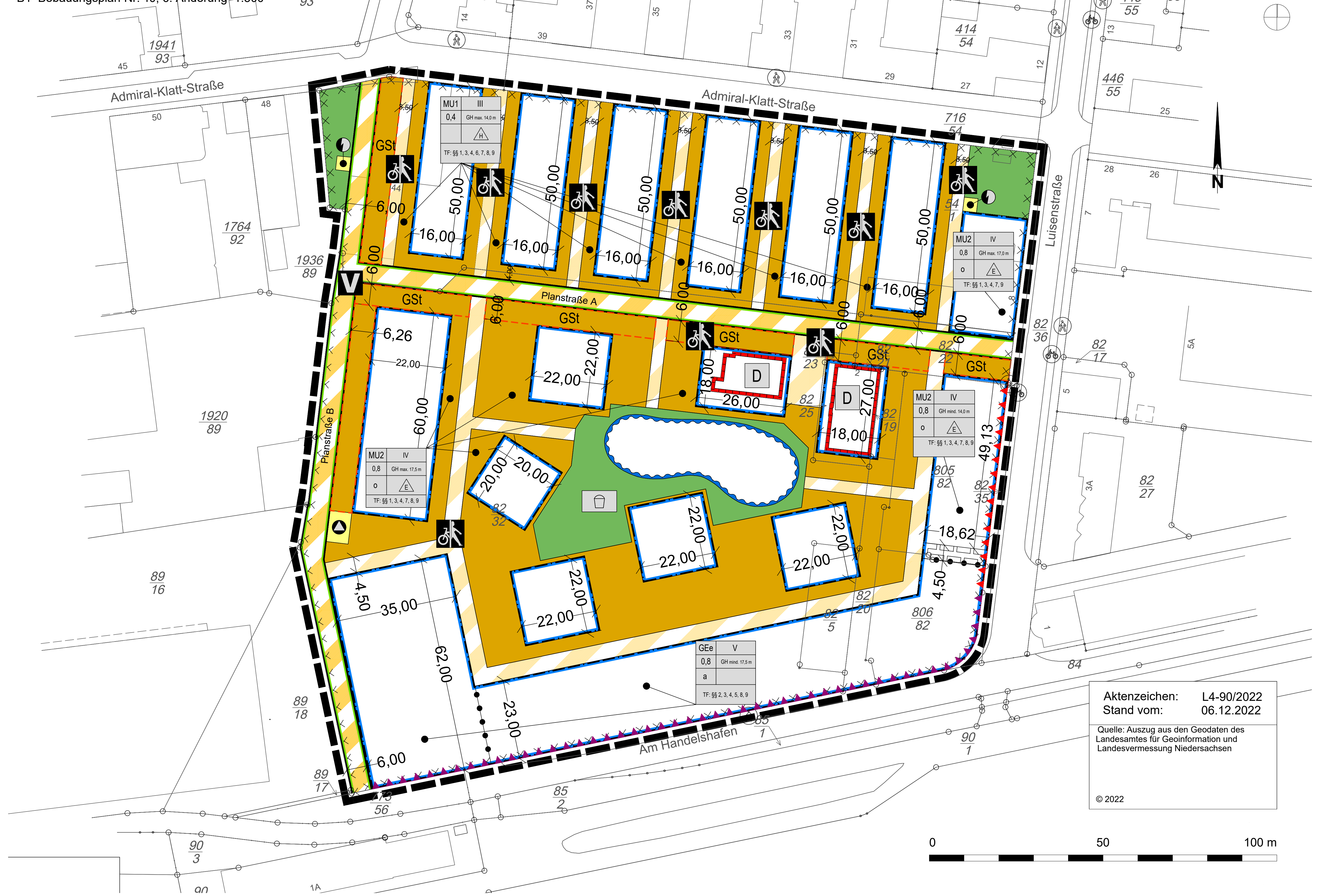
A1 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 35 (VEP 035) 1:500



B1 Bebauungsplan Nr. 40, 6. Änderung 1:500



Aktenzeichen: L4-90/2022
Stand vom: 06.12.2022

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2022

A1 Blick auf die Townhouse-Siedlung

A1 Parken entlang der Planstraße A

A1 Blick entlang des Gewerberiegels an der Kanalseite

A1 Blick in Richtung See und Punkthäuser

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

MU	1.2.4.	Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
GE	1.3.1.	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

0,4	2.5.	Grundflächenzahl
III	2.7.	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GH 14,0 m	2.8.	Gebäudehöhe, als Höchstmaß

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

a	3.	abweichende Bauweise
o	3.	offene Bauweise
△	3.1.	Einzelhäuser
△	3.1.	Hausgruppen
	3.5.	Baugrenze
		Überbaubare Grundstücksfläche Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

	6.2.	Straßenbegrenzungslinie
▨	6.3.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
		Rad- und Gehweg

7. 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)

	7.	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
◐		Elektrizität
▲		Abfall

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

🟩	9.	Private Grünflächen
		Spielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

	10.2.	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

	14.3.	Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
D	14.3.	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

	15.3.	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GSt		Gemeinschaftsstellplätze
	15.5.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	15.6.	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
▲▲▲▲		Lärmpegelbereich IV
▲▲▲▲		Lärmpegelbereich V
	15.12.	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
	15.13.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	15.14.	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 35

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Vorhabenplan (Lageplan) und Gebäudeansichten - Axonometrien (A1)
- Vorhabenbeschreibung (A2)

Änderung des Vorhabens sind möglich, soweit das Vorhaben den textlichen Festsetzungen (siehe B2) und den zeichnerischen Festsetzungen (siehe B1) sowie dem Durchführungsvertrag entspricht.

A2 Vorhabenbeschreibung

Für das Plangebiet soll ein neues Quartier mit Wohn- und Gewerbenutzungen entwickelt werden. Zum Ems-Jade-Kanal orientiert sich ein Bauwerk mit mind. 17,5 m Höhe, das eine schallabschirmende Funktion übernimmt. Die aktive Schallschutzmaßnahme ist die Voraussetzung für die nördlich angrenzende Bebauung. Das geplante Quartier besteht nach den aktuellen Vorstellungen aus 7 Punkthäusern, die in eine begrünte Umgebung eingebunden sind. In der Grünfläche befindet sich ein Spielplatz wie auch eine naturnah gestaltete Wasserfläche mit Rückhaltefunktion. Die Punkthäuser weisen in Folge immissionsschutzrechtlicher Aspekte max. 4 Vollgeschosse auf. Ggfs. können in den Penthouses auch Angebote für Wohnen und Arbeiten auf einer Ebene geschaffen werden, sofern den Anforderungen an gesunde Wohn -und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden kann. In diesen Punkthäusern sind aktuell ca. 80 Wohnungen unterschiedlicher Größenordnungen vorgesehen. Im Quartier sollen durch das beabsichtigte differenzierte Wohnungsangebot bzgl. Größe und Ausstattungsmerkmalen verschiedene Nutzergruppen angesprochen werden. Ziel ist eine Durchmischung unterschiedlicher Altersgruppen. Neben einem Angebot für studentisches Wohnen könnten Angebote des sozialen Wohnungsbaus, das Familienwohnen ebenso wie seniorengerechtes, barrierefreies Wohnen oder aber das Singlewohnen im Quartier begünstigen. Nördlich wird das Quartier durch Ost-West gerichtete dreigeschossige Wohngebäude, sog. Townhouses, geschlossen, die in sechs Reihen zu je acht Einheiten von Norden nach Süden gruppiert sind. So wird ein Einblick zur Parkanlage, durch die Erschließungsachsen, von der städtischen Seite her ermöglicht. Im Quartier stehen drei Bestandsgebäude, zwei davon sind Baudenkmäler, die erhalten bleiben sollen und für das Quartier entsprechend saniert und nachgenutzt werden sollen. Die Planungen weisen insgesamt eine entstehende Bruttogeschossfläche von über 40.000 m² auf. In den urbanen Gebieten werden nach aktuellem Planungsstand ca. 130 Wohnungen entstehen. Das urbane Gebiet MU1 weist eine Nettobaulandfläche von ca. 7.650 m² mit aktuelle dargestellten 48 Reihenhäusern aus. Das MU2 erstreckt sich über eine Nettobaulandfläche von ca. 12.800 m² mit ca. 82 Wohnungen und das GEe belegt ca. 5.650 m² Nettobauland. Die private Grünfläche (PG) inkl. der naturnah gestalteten Wasserfläche umfasst ca. 2.150 m². Neben den Wohnungsangeboten ist beabsichtigt, im Quartier ein Mindestmaß an quartiersinterner sozialer Versorgung vorzusehen. Einrichtungen für die Kinderbetreuung können ebenso wie Sporteinreichtungen (Fitnessstudio) oder ein Quartierscafé als Treffpunkt entstehen. Aber auch Räume für Freiberufler oder Startups fördern die Durchmischung und tragen zur Entstehung eines lebendigen Quartiers bei.

Bebauungsplan Nr. 40, 6. Änderung

B2 Textliche Festsetzungen (TF)

gem. § 9 Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S.4147) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802)

Aufhebung bisheriger Festsetzungen
Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans treten für seinen Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 (rechtskräftig seit dem 10.06.1964) außer Kraft.

§ 1 Urbane Gebiete (MU1-MU2)
Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 6a BauNVO
(1) In den urbanen Gebieten (MU1-MU2) sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.
(2) Einzelhandel ist in den urbanen Gebieten (MU1-MU2) nur ausnahmsweise zulässig, soweit er der Gebietsversorgung dient und keine zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente führt.

Folgende Sortimente sind zentrenrelevant: Bekleidung, Wäsche, Sportartikel (inkl. Anglerbedarf, Jagdsport-Campingartikel), Schuhe, Sanitätswaren, Bücher, Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.), Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat, Elektrogeräte, Lampen und Leuchten, Unterhaltungselektronik, Foto und Zubehör, Augenoptik und Hörgeräteakustik, Uhren, Schmuck, Lederwaren, Koffer und Taschen, Computer und Kommunikationselektronik einschließlich Zubehör

Folgende Sortimente sind nahversorgungsrelevant: Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümeriewaren, Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel, Schnittblumen, Floristik, Zeitungen und Zeitschriften

Für die Abfallentsorgung sind entlang der südlichen Grenze des MU1 zur Planstraße A verschiedene Sammelflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter des allgemeinen Wohngebiets „MU1“ vorzusehen.

§ 2 Gewerbegebiet (GEe)
Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO
Im GEe sind Lagerplätze, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Betriebswohnungen können gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 3 Grundfläche
Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO
Im Gewerbegebiet (GEe) und in den Urbanen Gebieten (MU1 bis MU2) ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl nicht zulässig.

§ 4 Geschossigkeit, Höhenfestsetzung
Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 18, 20 BauNVO
(1) Die festgesetzten Höhen ergeben sich aus der Nutzungsschablone der Planzeichnung. Diese gelten nicht für Dachgauben, Erker und Gebäudevorsprünge und deutlich dem Gebäude untergeordnete Bauteile, wie Lüftungsanlagen, Kühlaggregate u. a. haustechnische Anlagen.
(2) Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte: Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der obere Gebäudeabschluss. Unterer Bezugspunkt ist für die Höhe die dem Gebäude vorgelagerte mittlere Höhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.

§ 5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise a sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.

§ 6 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen
In dem urbanen Gebiet (MU1) sind Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Privatstraßen und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig. An der Planstraße A sind Nebenanlagen gem. dem Vorhabenplan für die Abfallentsorgung (Müll) und Fahrradunterstände zulässig;

§ 7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15, 25 BauGB)
(1) In den Stellplatzflächen im MU ist je 10 Stellplätze mindestens ein Laubbaum nach Maßgabe der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und in seiner Entwicklung zu fördern. Insgesamt sind 8 Bäume neu zu pflanzen. Zusätzlich werden mind. 60 Bäume gem. Darstellung im Vorhabenplan gepflanzt. Bei der Pflanzung sind folgende Qualitäten einzuhalten:
(2) Die Pflanzqualität ist mindestens: 3 x verpflanzte Hochstämme gemäß der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 20 / 25 cm. Die Bäume müssen einen durchgehenden Leittrieb, einen gleichmäßigen Kronenaufbau sowie eine Drahtballierung besitzen. Die Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen des BdB entsprechen. Die Pflanzgrube / das Pflanzbeet jedes Einzelbaumes hat eine Mindestgröße von 15 m³ mit einer unbefestigten Vegetationsfläche von mindestens 12,5 m² (Abmessungen Stellplatz: 2,5 m x 5,0 m) aufzuweisen und ist so herzustellen, dass der Einzelbaum dauerhaft eine ausreichende Wasser- und Nährstoffversorgung gewährleistet ist. Es sind die Empfehlungen der FLL 2010 umzusetzen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Nachpflanzungen gleicher Qualität zu ersetzen. Pflanzliste für Baumpflanzungen:

Bäume					
Acer campestre ☼	m	Feld-Ahorn	*Populus nigra*	g	Schwarz-Pappel
Acer platanoides	g	Spitz-Ahorn	*Populus tremula*	g	Zitter-Pappel
Acer pseudoplatanus	g	Berg-Ahorn	*Prunus avium*	m	Vogel-Kirsche
Alnus glutinosa	m	Schwarz-Erle	*Pyrus pyraster*	m	Wild-Birne
Betula pendula	m	Sand-Birke	*Quercus robur* ☼	g	Stil-Eiche
Betula pubescens	m	Moor-Birke	*Salix alba*	g	Silber-Weide
Carpinus betulus ☼	m	Hainbuche	*Sorbus aucuparia*	m	Eberersche
Fraxinus excelsior ☼	g	Esche	*Ulmus glabra*	g	Berg-Ulme
Malus sylvestris	m	Wild-Apfel	*Ulmus laevis*	g	Flatter-Ulme
Populus alba	g	Silber-Pappel	*Ulmus minor*	g	Feld-Ulme
Obstbäume (Hochstämme); alte lokale Sorten					

Abkürzungen: g = großkronige / hochwüchsige Bäume; m = mittel- bzw. kleinkronige / kleinwüchsige Bäume; n = mittel- bis großwüchsige Sträucher; k = kleinwüchsige Sträucher; Bäume mit ☼-Markierung gelten gem. der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (2020) als geeignete Straßenbäume und eignen sich damit für die Pflanzung in der Stadt besonders gut.

(3) Flachdächer und flach geneigte Dachflächen bis 20° Dachneigung, ausgenommen Dachterrassenflächen, sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Hierfür können Dachzisternen oder vergleichbare Anlagen verwendet werden. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen bei der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

Fassadenflächen sind, sofern sie begrünt werden, gemäß Pflanzempfehlung mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu entfernen oder gleichwertig zu ersetzen.

(4) Pflanzliste für Fassadenbegrünungen: Die folgenden Arten werden häufig für Fassadenbegrünungen eingesetzt. Je nach Begrünungssystem eignen sich unterschiedliche Arten.

Selbstklimmer: Efeu (Hedera helix), Mauerkatze (Parthenocissus tricuspidata), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris), Trompetenblume (Campsis spec.)

Schlingende, windende Arten und Spreizklimmer: Blauregen (Wisteria sinensis und floribunda), Knöterich (Fallopia aubertii), Baumwürger (Celastrus orbiculatus), Hopfen (Humulus lupulus), Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi), Kiwi (Actinidia chinensis), Kletter-Rosen (Rosa spec.), Winterjasmin (Jasminum nudiflorum), Feuerdorn (Pyracantha coccinea)

Gräser, Stauden, Kräuter und Seumarten: Blaugras (Sesleria caerulea), Schaf-Schwingel (Festuca guestfalica), Lampenputzergras (Luzula nivea), Japan-Segge (Carex morrowii), Katzenminze (Nepeta spec.), Schleierflume (Iberis spec.), Storchschnabel (Geranium spec.), Purpurglöckchen (Heuchera spec.), Bergenie (Bergenia spec.), Frauenmantel (Alchemilla spec.), Schafgabe (Achillea spec.), Federnelke (Dianthus plumarius), Mauerpfeffer (Sedum acre), Weiße Fetthenne (Sedum alba), Weihenstephaner Gold (Seum floriferum), Sibirische Fetthenne (Sedum Hybridum), Purpur Fetthenne (Sedum pluricaule) Gehölze: Zwergmispel (Coneastus spec.), Geißblatt (Lonicera spec.), Spindelstrauch (Euonymus spec.)

§ 8 Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109: An den gekennzeichneten geschlossenen Fassaden sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Weiterhin sind an diesen Fassaden keine öffenbaren Fenster schützenswerter Räume zulässig. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'W,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1 Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung ziwschen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Erforderliche Riegelbebauung: Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets ist ein Gebäuderiegel mit einer Gebäudehöhe von mindestens 17,5 m Höhe zu errichten. Im Bereich des Urbanen Gebietes MU2 südlich der Planstraße A ist ein an den Gebäuderiegel des eingeschränkten Gewerbegebietes anschließender Gebäuderiegel von 14 m Höhe zu errichten. Zum Schutz der dahinterliegenden Nutzungen ist sicherzustellen, dass die entsprechenden Gebäuderiegel mit den jeweiligen Mindesthöhen vor Nutzung der dahinterliegenden Gebäude fertiggestellt sind.

§ 9 Schallschutz - Vorbedingung (§ 9 (2) BauGB)
Die rückwärtige Bebauung (MU1-MU2) ist erst nach Errichtung bzw. nach Sicherstellung des aktiven Schallschutzes an der Straße „Am Handelshafen“ zulässig. Diese aktive Schallschutzmaßnahme im GEe ist dauerhaft zu erhalten.

B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Arten- und Vegetationsschutz / Freiflächen
Es sind die gesetzlichen Regelungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz der §§ 39 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) sowie die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven zu beachten und verbindlich umzusetzen. Der Wurzelbereich der Bäume (die Bodenfläche unterhalb der Baumkrone + mindestens 1,5 m) ist vor Schädigungen, Gefährdungen und Veränderungen, z.B. durch Befestigungen, Bodenverdichtungen, zu bewahren. Einzuhalten und umzusetzen sind ferner die Richtlinie für die Anlage von Straßen RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen", die DIN 18300 (Erdarbeiten), die SIN 18915 (Schutz des Oberbodens), die DIN 18916 (Tiefgründige Bodenlockerungen von durch Baumaßnahmen entstandenen Bodenverdichtungen im Bereich von vorgesehenen Gehölzpflanzungen) sowie die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Zum Schutz der Brutvögel dürfen Rodungs- und Abbrucharbeiten nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, d.h. nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September, durchgeführt werden. Zum Schutz der Fledermäuse muss sichergestellt werden, dass Abbrucharbeiten in einem Zeitraum durchgeführt werden, in dem sich die Tiere in ihre Winterquartiere zurückziehen und daher mit größter Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet aufhalten (Anfang November bis Ende Februar). Alternativ ist vor Maßnahmenbeginn nachzuweisen, dass keine besetzten Fledermausquartiere bzw. Nistplätze von Brutvögeln betroffen sind. Bei Neuanpflanzungen von Gehölzen sollen Pflanzen der Artenliste verwendet werden.

2. Bodenfunde / archäologische Bodendenkmale
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon +49 (441) 799 2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3. Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40, 6. Änderung befinden sich zwei Einzelhäuser, die als konstituierender Bestandteil einer Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3, S. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) im Verzeichnis der Kulturdenkmale der Stadt Wilhelmshaven aufgeführt sind. Zu berücksichtigen ist ferner, dass sich in der Umgebung des Plangebietes weitere unter Denkmalschutz stehende Gebäude befinden, für die Umgebungsschutz nach § 8 NDSchG besteht.

4. Altlasten
Der Geltungsbereich gilt als Verdachtsfläche für Bodenbelastungen (siehe auch Begründung). Bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich werden ggf. im Rahmen von Baugenehmigungen umweltspezifische Untersuchungen gefordert. Sofern dort bauliche Maßnahmen (Bodenarbeiten) erforderlich werden, ist das Amt für Umweltschutz und die Bauordnung der Stadt Wilhelmshaven rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu benachrichtigen. Die erforderlichen Regelungen zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen und ggf. zur abfallrechtlichen Behandlung des Aushubs werden im Baugenehmigungsverfahren und Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und ggf. der Unteren Abfallbehörde getroffen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten sonstige Hinweise auf umweltgefährdende Stoffe oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde (Stadt Wilhelmshaven, Fachbereich Umwelt) zu benachrichtigen.

5. Kampfmittel
Der Geltungsbereich ist aufgrund von Luftangriffen im 2. Weltkrieg Verdachtsbereich für Kampfmittel. Im Bauleitplanverfahren werden bis zum Satzungsbeschluss die aus Luftbildauswertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bekannten Verdachtspunkte sondiert und beräumt. Vor Baumaßnahmen sind in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde die geplanten Eingriffe in den Boden mit der Freigabebereichen abzugleichen und durch den Bauherrn ggf. weitere Gefahrenforschungsmaßnahmen zu veranlassen. Funde von Kampfmitteln (Munition, Bomben, Minen, Granaten, Spreng- und Zündmittel) und kampfmittelähnliche Gegenstände sind sofort bei der nächstgelegenen Polizeidienststelle (Tel. 110), dem Ordnungsamt (Tel. +49 (4421) 16-0) oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover (Tel. +49 (511) 106-3000) anzuzeigen.

6. Versorgungsleitungen
Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

7. Richtfunk / Radar / Revier- und Datenfunk
Über den Planbereich verläuft von Süd-Ost nach Nord-Ost eine digitale Richtfunkstrecke der Wärtsilä SAM Electronics GmbH. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, darf in einem 200 m breiten Funkkorridor eine maximale Bauhöhe von NN + 20 m nicht überschritten werden. Sollte dies der Fall sein, ist die Bundesnetzagentur zu benachrichtigen.

8. Wasserrecht
Für jegliche Eingriffe in vorhandene Gewässer, sowie bei der Herstellung neuer Gewässer ist eine wasserrechtliche Plangenehmigung/-feststellung bzw. Erlaubnis erforderlich, welche bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Wilhelmshaven zu beantragen ist. Die Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der zu erhaltenden Gewässer zu ergreifen. Dies gilt insbesondere, wenn angrenzende Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung erfordern.

9. Nachhaltigkeit / Energie
Für Neubauten muss der aktuelle energetische Gebäudestandard nach gültiger Fassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und somit die Anforderung an den Transmissionswärmeverlust und Primärenergiebedarf eingehalten werden. Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden. Für die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits existieren, kann eine Ausnahme von dem Verwendungsverbot für fossile Brennstoffe erteilt werden.

10. Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse Normen und DIN-Vorschriften usw.) können bei der Stadt Wilhelmshaven, im Technischen Rathaus, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung in der 7. Etage, Rathausplatz 9, eingesehen werden.

PRÄAMBEL / AUSFERTIGUNG
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NVomVG), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Stadt Wilhelmshaven diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den im Plan enthaltenen textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Siegel

Wilhelmshaven, den 03.05.2024
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister

gez. Feist
Oberbürgermeister

KARTENGRUNDLAGE
Liegenschaftskarte Maßstab: 1:500 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © www.lgln.niedersachsen.de

Herausgeber:
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich · Katasteramt Wilhelmshaven

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.12.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. ~~Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.~~

gezeichnet
Hemmieoltmanns

Siegel

Wilhelmshaven, den 30.04.2024
Katasteramt Wilhelmshaven

Peterstraße 53, 26382 Wilhelmshaven

gez. Hemmieoltmanns

AUSARBEITUNG
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom **Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung**.

Wilhelmshaven, den 03.05.2024
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

gez. Amerkamp	gez. Wilms / gez. Gabriel	gez. Gabriel	gez. Marušić
Fachbereichsleiter	ATL/Sachbearbeiter	Plan gezeichnet	Stadtbaurat

VERFAHRENSSCHRITTE

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	13.07.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	-/- entfällt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	-/- entfällt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
Entwurfsbeschluss/Beschluss über die öffentl. Auslegung	11.10.2023
Öffentliche Auslegung	24.10.2023 - 23.11.2023
Erneute öffentliche Auslegung	entfällt
Satzungsbeschluss	17.04.2024
Rechtskraft	24.05.2024

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde am 17.04.2024 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

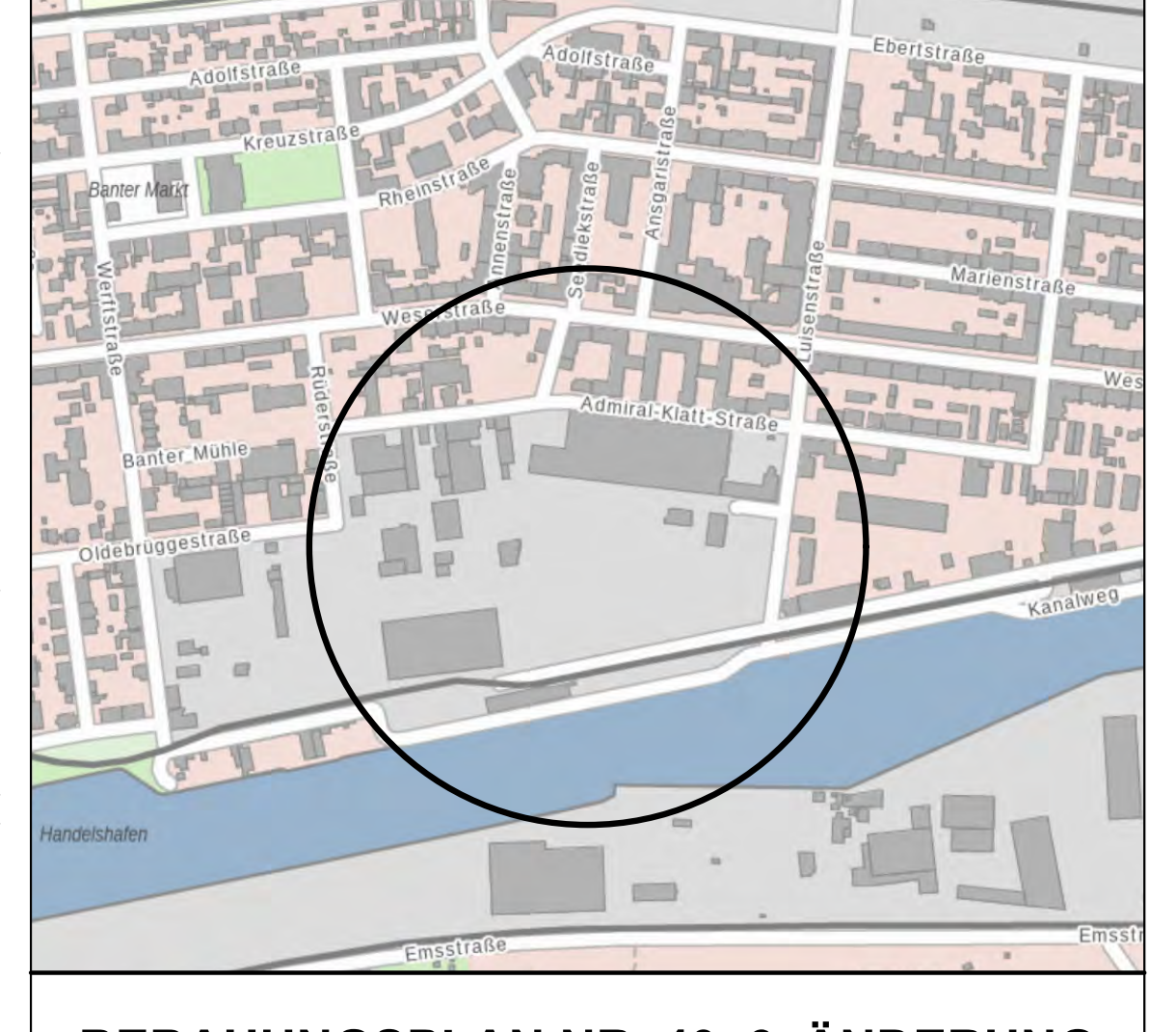
BEKANNTMACHUNG
Der Bebauungsplan ist am 24.05.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft getreten.

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gem. § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1-3 BauGB gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht worden.

Wilhelmshaven, den
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

Fachbereichsleiter

STADT WILHELMSHAVEN



BEBAUUNGSPLAN NR. 40, 6. ÄNDERUNG

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 35 (VEP 035)

HAVERMONIKENSTRASSE / KOHLENHAFEN

Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Maßstab:	1:500	**Verfasser:**	JAP Architekten GmbH	**Prüfung:** Gabriel
B-Plan-Kennung:		**Blattgröße:**	2,300 X 0,841	1,9343 m²
40,6.AE		**Stand:**	12.02.2024	Endfassung