

Aktenzeichen: L4-31/2019
Stand vom: 04.04.2019

Planzeichenerklärung

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

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

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
	Baugrenze überbaubar
	Baugrenze nicht überbaubar

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 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. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	I	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
0,4	0,5	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
SD	WD	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschosseflächen zur Grundstücksfläche
38°-45°		Bauweise	Dachform
			Dachneigung

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 9 Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786))

Aufhebung bisheriger Festsetzungen
Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten für seinen Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 181 (rechtskräftig seit dem 20.12.1997) außer Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO werden Betriebe gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Büherbergungsgewerbe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).
2.2. Die Höhen der Traufen dürfen höchstens 3,50 m betragen. Bei Doppelhäusern ist eine gemeinsame Traufhöhe einzuhalten.
2.3. Die Höhe des Dachfirstes darf höchstens 12 m betragen.
2.4. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (gem. § 18 (1) BauNVO):
Obere Bezugspunkte sind für die Firsthöhe die obere Firstkante und für die Traufhöhe der Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.
Untere Bezugspunkt ist die mittlere Fahrbahnhöhe der nächstgelegenen erschließenden Verkehrsfläche.
2.5. Die Festsetzung der Höhen gilt nicht für die untergeordnete Gebäudeteile, Dachgauben, Erker und Gebäudevorsprünge.

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.1. Maßnahme H (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)
Auf den privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche an die Grünfläche mit der Leitungsstrasse angrenzen, sind Schnitthecken oder einreihige Hecken (Strauchreihen) auf einem 2,00 m breiten Streifen zu pflanzen.
Vorhandene Hecken sind zu erhalten und zu pflegen sowie im Falle einer Beschädigung oder eines natürlichen Abganges durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen (Artenauswahl, Pflanzqualität und Pflanzschema siehe textliche Festsetzung § 4).
Ausnahmsweise kann in begründeten Einzelfällen die Hecke für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen gemäß §§ 14 und 12 BauNVO auf 1 m Breite reduziert werden, wenn die in Anspruch genommene Fläche durch Heckpflanzungen an anderer Stelle auf dem Grundstück selbst ersetzt wird.
3.2. Maßnahme I (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Carports sind mit Rankgerüsten einzufassen und zu überdecken. Die Rankgerüste sind dauerhaft mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Garagen sind mit Dach- und Wandbegrünungen zu versehen.
Im Falle der Wandbegrünungen sind die öffentlichen Straßen aus zu sehenden Garagenwände zu mindestens 30% dauerhaft mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Laubbäumen sowie Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (Artenauswahl, Pflanzqualität und Pflanzschema siehe textliche Festsetzung § 4).
3.3. Maßnahme J (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 10% der privaten Grundstücksfläche mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen.
Die Anlage eines naturnahen Gartenteichs (im Falle der Bepflanzung sind heimische und standortgerechte Sumpf- und Wasserpflanzen zu verwenden), wird anteilig auf die Fläche für die o. g. Gehölzpflanzungen angerechnet.
Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Artenauswahl, Pflanzqualität und Pflanzschema siehe textliche Festsetzung § 4).

4. Pflanzliste

Bäume		Sträucher	
Acer campestre	g	Feld-Ahorn	Amelanchier tamarckii
Acer platanoides	g	Spitz-Ahorn	Cornus sanguinea
Acer pseudoplatanus	g	Berg-Ahorn	Corylus avellana
Alnus glutinosa	m	Schwarz-Erle	Crataegus laevigata
Betula pendula	m	Sand-Birke	Crataegus monogyna
Betula pubescens	m	Moor-Birke	Euonymus europaea
Carpinus betulus	m	Hain-Buche	Frangula alnus
Fagus sylvatica	g	Rotbuche	Ilex aquifolium
Fraxinus excelsior	g	Esche	Ligustrum vulgare
Malus sylvestris	m	Wild-Äpfel	Lonicera xylosteum
Populus alba	g	Silber-Pappel	Prunus spinosa
Populus nigra	g	Schwarz-Pappel	Rhamnus catharticus
Populus tremula	g	Zitter-Pappel	Ribes nigrum
Prunus avium	m	Vogel-Kirsche	Ribes rubrum
Pyrus pyrastrer	m	Wildbirne	Ribes uva-crispa
Quercus petraea	g	Trauben-Eiche	Rosa canina
Quercus robur	g	Stiel-Eiche	Rosa corymbifera
Salix alba	g	Silber-Weide	Rosa rubiginosa
Sorbus aucuparia	m	Eberesche	Salix aurita
Tilia cordata	g	Winter-Linde	Salix caprea
Tilia platyphyllos	g	Sommer-Linde	Salix cinerea
Ulmus glabra	g	Berg-Ulme	Salix fragilis
Ulmus laevis	g	Flatter-Ulme	Salix pentandra
Ulmus minor	g	Feld-Ulme	Salix purpurea
Obstbäume (Hochstämme), alte lokale Sorten		Salix triandra	n
Abkürzungen:		Salix viminalis	n
g = großkronige/hochwüchsige Bäume;		Sambucus nigra	n
m = klein- mittelkronige/kleinwüchsige Bäume;		Viburnum opulus	n
g = mittel- bis großwüchsige Sträucher;		Obststräucher; alte lokale Sorten	
k = kleinwüchsige Sträucher			

Rankende, kimmende oder kletternde, heimische Hehloarten bzw. Stauden für die Wandbegrünung:
Alle Arten sind zulässig, beispielsweise: Hedera helix (Efeu), Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe), Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt), Humulus lupulus (Hopfen), Spalierobst

5. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Für den gekennzeichneten Bereich wird festgesetzt, dass für Aufenthaltsräume (z. B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) im Dachgeschoss, die zur Kurt-Schumacher-Straße oder zur Hooksier Landstraße (Landesstraße 810) orientiert sind, Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 zu verwenden sind.

B -Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)- über die Gestaltung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 181 MAADETAL MITTE der Stadt Wilhelmshaven gem. § 84 (3) NBauO i. V. m. § 9 (4) BauGB

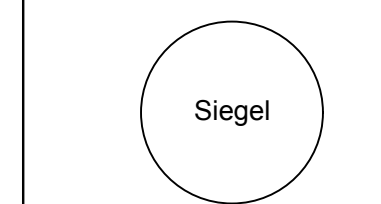
- § 9**
- Geltungsbereich
Der Geltungsbereich umfasst das in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 181 festgesetzte Baugelände.
 - Dachform
2.1. Für Wohngebäude sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig.
2.2. Ausnahmen von der Dachform werden zugelassen bei der Herstellung begrünter Dachflächen.
2.3. Dachneigung
3.1. Für gegenüberliegende Dachflächen bei geneigten Dächern ist eine einheitliche Dachneigung (Neigungssymmetrie) von 38°-45° gegenüber der Horizontalen einzuhalten. Bei Waln- und Krüppelwalmdächern ist für den abgewalnten Teil eine Neigung zwischen 38° und 70° zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Dachgauben, Erker und sonstige Gebäudevorsprünge.
3.2. Ausnahmen von der Dachneigung werden zugelassen bei Verwendung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen im Dachbereich sowie bei der Herstellung begrünter Dachflächen.
3.3. Dachmaterialien
4.1. Für die Dacheindeckungen sind unglasierte Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Die Dachflächen dürfen nur in roten oder braunen Farbtönen in Erscheinung treten, und zwar innerhalb des Farbfahnders der RAL-Farben 2001, 3012, 3022, 8012 und 8015.
Die Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken; Farbmuster bildende Materialien sind ausgeschlossen.
4.2. Ausnahmen von den Dachmaterialien und Farbe werden zugelassen bei der Herstellung begrünter Dachflächen.
5. Dachüberstände
Dachüberstände dürfen an der Traufe max. 0,75 m und am Ortsgang max. 0,50 m betragen. Die Vorschriften über Dachüberstände gelten nicht für Dächer über Loggien, Hauseingänge, Terrassen u. ä. .
6. Dachausbauten / Dacheinschnitte
Die Gesamtlänge von Dachausbauten/Dacheinschnitten wird auf max. 50% der Traufhöhe einer Dachseite beschränkt.
Die Länge einer Dachgaube/eines Dacheinschnittes darf max. 3,00 m betragen.
Die Gauen/Dacheinschnitte müssen folgende Abstände einhalten:
vom Ortsgang oder Grat mind. 2,00 m
von der Traufe mindestens 2 Ziegeleihen.
Der First der Gaube/Oberkante des Dacheinschnittes muss mindestens 3 Ziegeleihen unter dem Hauptfirst des Wohngebäudes liegen.
Wenn eine Dachfläche mit einem Dacheinschnitt versehen wird, dürfen auf dieser Dachfläche keine Dachgauben vorgesehen werden.
7. Garagen
Garagen sind mit einem begrünten Putz- oder Flachdach zu versehen oder in gleicher Dachform und -neigung und gleichen Materialien wie die Wohngebäude auszuführen.
8. Außenwände
Als Material für die Außenwände ist rotes bis braunes (RAL 3009, 3012, 3016, 3022, 8007) oder weißes bis helles Mauerwerk oder Holz (wie z. B. Holzstaketwerk und -vertikalelemente) zu verwenden.
Die Außenwände können auch geputzt oder mit weißer bis hellgrauer Farbe (RAL 1013, 7035, 9001, 9002) gestrichen werden.
Nicht zulässig sind:
a) hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelmetalle, emaillierte Fassadenelemente einschl. Fliesen o. ä.),
b) hellere Baustoffe als dünnformatige Ziegel gem. DIN 105,
c) Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Baustoffimitate),
d) Verkleidungen mit Natursteinplatten.
9. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen sind in einer Höhe von max. 0,80 m gemessen von der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig.
10. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die textlichen oder zeichnerischen Regelungen dieser Vorschrift verstößt.
11. Inkrafttreten
Die Örtliche Bauvorschrift tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

C Hinweise

- Kampfmittel**
Die Überprüfung von Bombenblindgängern durch Luftaufnahmen vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 bereits im Aufstellungsverfahren abgeschlossen worden. Bei zukünftigen Baumaßnahmen sind keine Sondierungen mehr erforderlich.
- Freiflächen-, Vegetations-, Biotop- und Artenschutz**
Es sind die gesetzlichen Regelungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz (§§ 39 ff. BNatSchG) sowie die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven zu beachten und verbindlich umzusetzen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass auch der Wurzelbereich der Bäume (die Bodenfläche unterhalb der Baumkrone + mindestens 1,5 m) vor Schädigungen, Gefährdungen und Veränderungen, z. B. durch Befestigungen und Bodenverdichtungen, zu bewahren ist.
Es wird auf die Pflicht zur Einhaltung der Richtlinie für die Anlage von Straßen RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“, der DIN 18300 (Erdarbeiten), der DIN 18915 (Schutz des Oberbodens), der DIN 18916 (Tiefgründige Bodenlockerungen von durch Baumaßnahmen entstandenen Bodenverdichtungen im Bereich von vorgesehenen Gehölzpflanzungen) sowie der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) hingewiesen.
3. **Bodenschutz**
Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG); es ist Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BBodSchG). Die Anforderungen für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gemäß § 12 BBodSchV sind zu beachten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Bei Bodenarbeiten sind die DIN Normen 18915:2018-06 und 19731:1998-05 zu beachten.
4. **Kompensation**
Zur Kompensation von 1.682 Werteinheiten (gemäß Städtetaxmodell 2013) durch den Verlust einer bebauungsplaninterne Kompensationsfläche stehen externe Kompensationsflächen im Bereich des städtischen Kompensationsflächenareals „Olicker See“ in einer Größe von insgesamt 673 m² zur Verfügung, welche um mehrere Werteinheiten aufgewertet werden.
Die entsprechende Fläche (Gemarkung Sengwarden, Flur 13, Flurstück 36/1 teilw.) ist im Eigentum der Stadt Wilhelmshaven.
Innerhalb des städtischen Kompensationsflächenareals Olicker See werden im Wesentlichen Intensivgrün- und Brachflächen zu Sumpf- und Röhrichtbeständen, Feuchtbüscheln sowie mesophilem Grünland umgestaltet.
Zur Gewährleistung der Umsetzung werden anstelle einer Festsetzung nach Maßgabe des § 1a (3) Satz 3 BauGB vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen (gem. § 1a (3) Satz 4 BauGB).
5. **Oberflächenentwässerung**
Für die Entwässerung des angrenzenden Lärmstützwalles ist eine Entwässerungsmulde vorzuhalten und ihre Unterhaltung sicherzustellen, um einen entsprechenden Abfluss des Oberflächenwassers zu gewährleisten.
6. **Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien**
Die den Regelungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählen in diesem Fall zum Beispiel: DIN 18915, DIN 18916, DIN 18920, DIN 18300, RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“, RAL können bei der Stadt Wilhelmshaven (Technisches Rathaus, Fachbereich Stadtplanung, 7. Etage) eingesehen werden.

PRÄAMBEL / AUSFERTIGUNG
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Stadt Wilhelmshaven diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den im Plan enthaltenen textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Wilhelmshaven, den 16.09.2019
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister
gez. Wagner
Oberbürgermeister



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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.04.2019). 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.

Wilhelmshaven, den 05.09.2019
Katasteramt Wilhelmshaven
Peterstraße 53, 26382 Wilhelmshaven
gez. Rieken

AUSARBEITUNG
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom **Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung** Wilhelmshaven, den 10.09.2019
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage
gez. Amerkamp gez. Hofbauer / gez. Bauer gez. Bauer / Büttler gez. Leinert
Fachbereichsleiter ATL/Sachbearbeiter Plan gezeichnet Stadtrat

VERFAHRENSCHRITTE

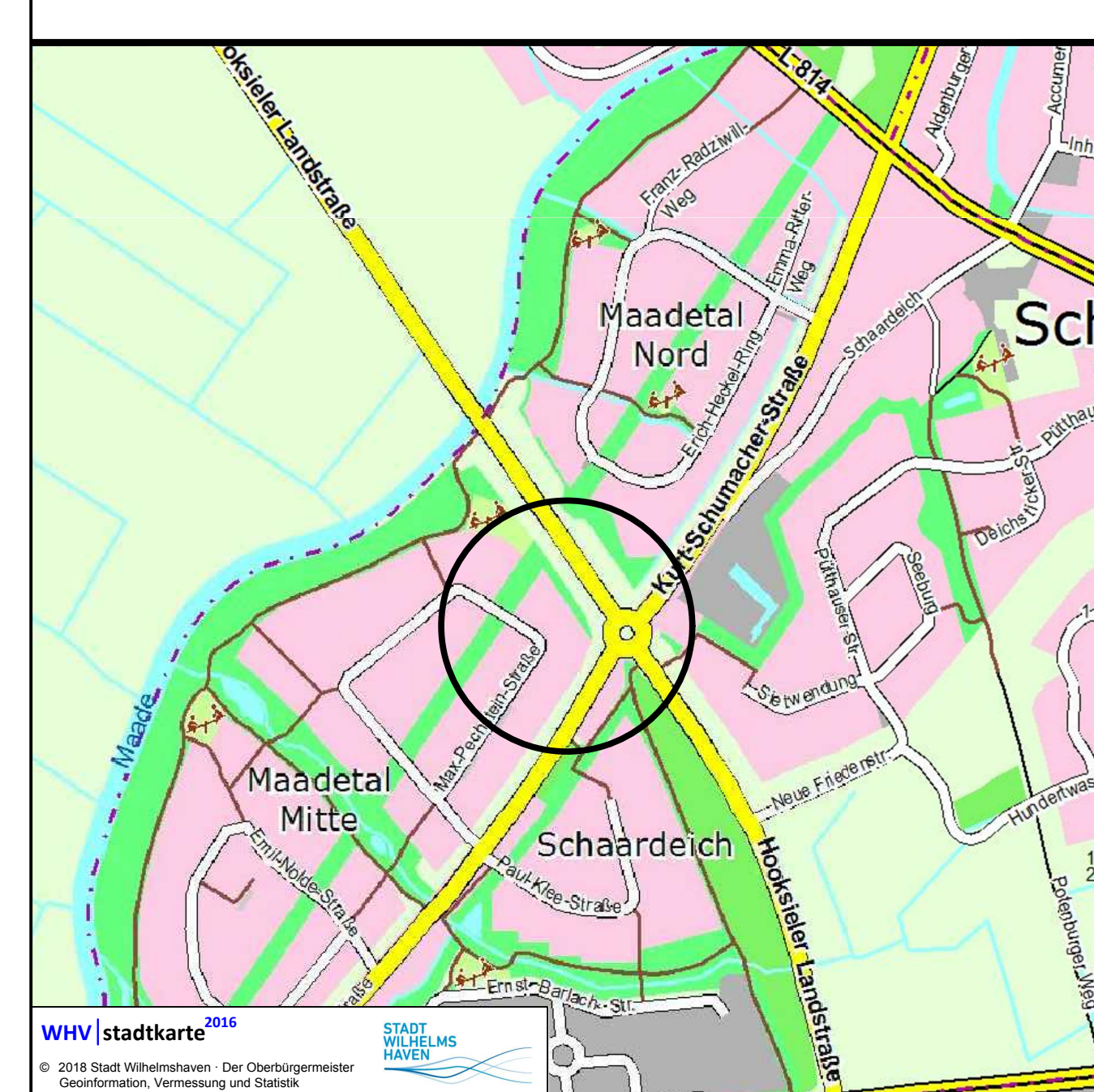
Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	19.12.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	-----
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	-----
Entwurfsbeschluss / Beschluss über die öffentliche Auslegung	08.05.2019
Öffentliche Auslegung	21.05.2019 - 20.06.2019
Erneute öffentliche Auslegung	-----
Satzungsbeschluss	28.08.2019
Rechtskraft	21.09.2019

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde am 28.08.2019 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

BEKANNTMACHUNG
Der Bebauungsplan ist am 21.09.2019 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



© 2018 Stadt Wilhelmshaven. Der Oberbürgermeister
Geoinformation, Vermessung und Statistik

BEBAUUNGSPLAN NR. 181, 1. Ä.
- Maadetal Mitte -
mit Örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

Maßstab: 1 : 500	Bearbeitung: Bauer	Zeichnung: Bauer/Büttler
B-Plan-Kennung: 181.1AE	Blattgröße: 765 x 670	0,5 m ²
Stand: 24.06.2019		