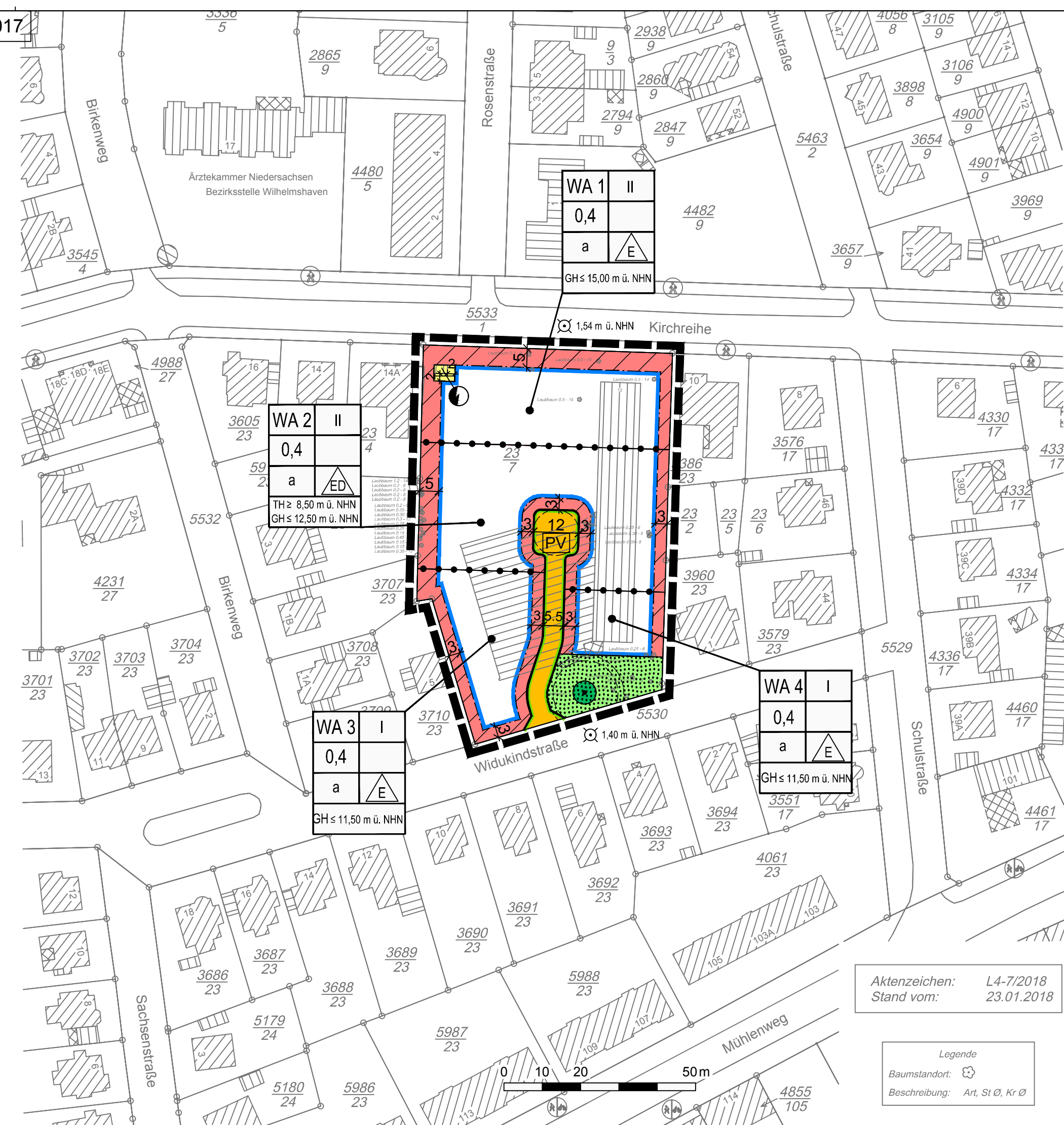


Es gilt die BauNVO 2017



Aktenzeichen: L4-7/2018
Stand vom: 23.01.2018

Legende
Baumstand: [Symbol]
Beschreibung: Art, St. Gf, Kr. Gf

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4 2.5. Grundflächenzahl

I 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≥ 9,50 m ü. NN 2.8. Traufhöhe, als Mindestmaß über NNH

GH ≤ 12,50 m ü. NN 2.8. Gebäudehöhe, als Höchstmaß über NNH

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

a 3.3. Abweichende Bauweise

E 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig

ED 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

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

PV 6.1. Private Straßenverkehrsfläche

6.2. Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Elektrizität

9. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.10. Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs.3 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)

Krontraufbereich mit Schutzstreifen (1,50 m) (s. Textliche Festsetzung Nr. 5)

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Dazu zählen Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird die Bauweise in den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3 sowie WA 4 als abweichend festgesetzt, mit der Maßgabe, dass:

- im WA 1 Gebäudelängen bis zu 20 m zulässig sind (maßgeblich Außenhaut der Außenwand). Nebenanlagen sind nicht auf diese Länge anzurechnen.
- im WA 2 Gebäudelängen bis zu 14 m und im WA 3 Gebäudelängen bis zu 12 m zulässig sind (maßgeblich Außenhaut der Außenwand). Nebenanlagen sind nicht auf diese Länge anzurechnen.
- im WA 4 ist entlang der öffentlichen Grünfläche eine Grenzbebauung zulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind in den Wohngebäuden je Wohneinheit mindestens 160 m² Grundstücksfläche nachzuweisen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind in den Wohngebäuden je Wohneinheit mindestens 250 m² Grundstücksfläche nachzuweisen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind in dem Wohngebäude je Wohneinheit mindestens 450 m² Grundstücksfläche nachzuweisen.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. gemäß § 23 BauNVO

(1) In den allgemeinen Wohngebieten 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 Privatstraße und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

(2) Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist entlang der südlichen Grenze eine Aufstellfläche für die Müllsammelbehälter der Gebiete WA 2, WA 3 und WA 4 zulässig und für die Dauer der Abholzeiten der Entsorgungsunternehmen bereitzustellen.

5. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

(1) Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunkte bezogen auf NNH wie folgt: für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 liegt dieser Bezugspunkt mittig der öffentlichen Erschließungsstraße „Kirchreihe“. Für das WA 3 und WA 4 liegt der Bezugspunkt mittig der öffentlichen Erschließungsstraße „Widukindstraße“.

(2) Die festgesetzten Gebäudehöhen können durch notwendige technische Bauteile (z.B. Klimaanlage) ausnahmsweise um bis zu 3 Meter überschritten werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).

6. Grünordnerische Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Der Krontraufbereich des in der Planzeichnung dargestellten Einzelbaumes (Linde) ist zwingend von allen wurzel- und baumschädigenden Maßnahmen, wie Versiegelungen, Auf- und Abtragungen, Bodenverdichtungen, Leitungstrassen inkl. deren Schutzbereiche dauerhaft freizuhalten.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete für alle Hauptgebäude. Nebengebäude sind hiervon ausgenommen.

2. Dachform / Dachendeckung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Dächer, mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten in Form von Dachgauben, müssen eine Neigung von mindestens 12 Grad und maximal 45 Grad aufweisen. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.

Als Dachendeckung sind nur matte Dachziegel oder Dachsteine aus Beton oder Ziegel zulässig. Glänzende/Glasierte Materialien sind unzulässig.

Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

1. Versorgungsleitungen / Private Erschließungsfläche

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Die Zugänglichkeit der privaten Erschließungsfläche für z.B. Reparaturen an den Versorgungsleitungen ist durch eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zugunsten der Leitungsträger zu sichern.

2. Denkmalschutz / Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet wird im Norden von einer denkmalgeschützten Deichlinie gequert (Rüstungen, FStNr. 1). Dieser Deichzug ist in diesem Abschnitt bereits vollständig abgetragen und überbaut.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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. Boden- und Grundwasserkontaminationen / Abfallablagerungen

Sollten bei Erdarbeiten Boden-/Grundwasserkontaminationen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, ist unverzüglich die Untere Bodenschutz bzw. Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Kampfmittel

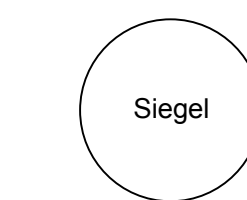
Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung (Abwurfmittel) vermutet. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc. gefunden werden, ist umgehend die Polizei, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen Tel. 0511 106-30001 zu benachrichtigen.

5. Baumschutzsatzung

Bei allen Baumaßnahmen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb des Gebietes der Stadt Wilhelmshaven (Baumschutzsatzung) vom 21.09.2016“ zu beachten.

PRÄAMBEL / AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) 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 (OBV) über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.



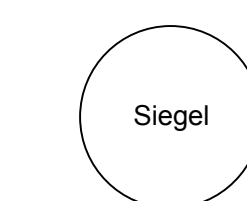
Wilhelmshaven, den 21.03.2019
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister
gez. Wagner
Oberbürgermeister

KARTENGRUNDLAGE: Liegenschaftskarte Maßstab: M 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © www.lgln.niedersachsen.de

Herausgeber:



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.01.2018). 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 12.04.2019
Katasteramt Wilhelmshaven
Peterstraße 53, 26382 Wilhelmshaven
gez. Rieken

AUSARBEITUNG

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

Wilhelmshaven, den 21.03.2019
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Im Auftrage

gez. Amerkamp gez. Winde / gez. Dirks gez. Leinert
Fachbereichsleiter ATL/Sachbearbeiter Plan gezeichnet Stadtrat

VERFAHRENSCHRITTE

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	19.10.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	entfällt
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	entfällt
Entwurfsbeschluss / Beschluss über die öffentliche Auslegung	29.08.2018
Öffentliche Auslegung	18.09. - 17.10.2018
Erneute öffentliche Auslegung	-----
Satzungsbeschluss	20.03.2019
Rechtskraft	01.06.2019

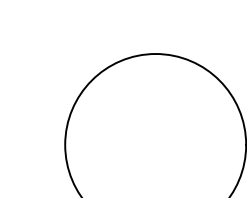
SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde am 20.03.2019 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

BEKANNTMACHUNG

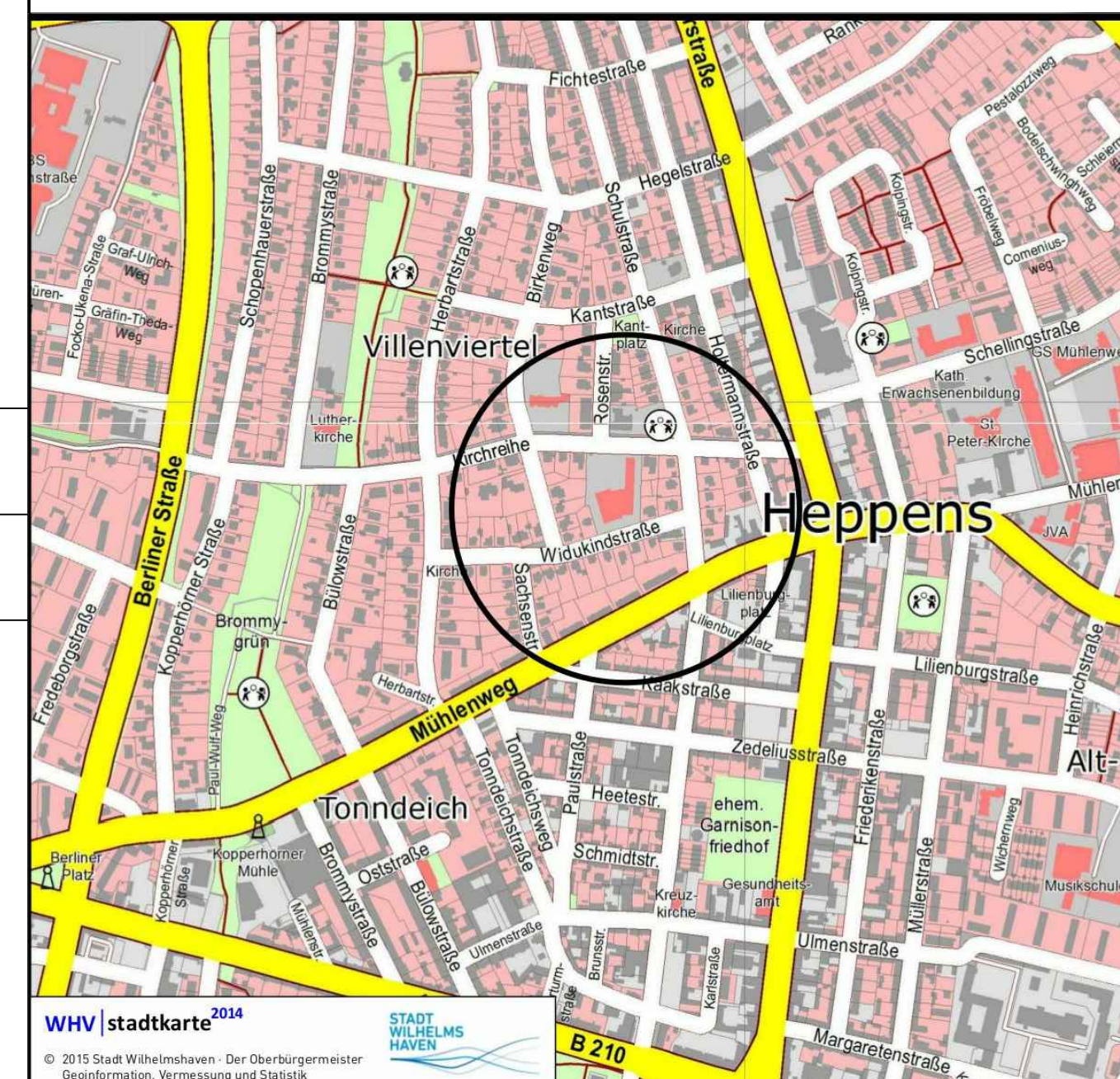
Der Bebauungsplan ist am 01.06.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch örtliche Bekanntmachung in Kraft getreten.

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



BEBAUUNGSPLAN NR. 190

- KIRCHREIHE / WIDUKINDSTRASSE -

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung im Verfahren gemäß § 13a BauGB

Maßstab: 1 : 1.000	Verfasser: NWP Planungsgesellschaft mbH	Prüfung: Dirks
B-Plan-Kennung: 190	Blattgröße: ca 950 x 550	0,5 m ²
	Stand: 18.02.2019	Endfassung