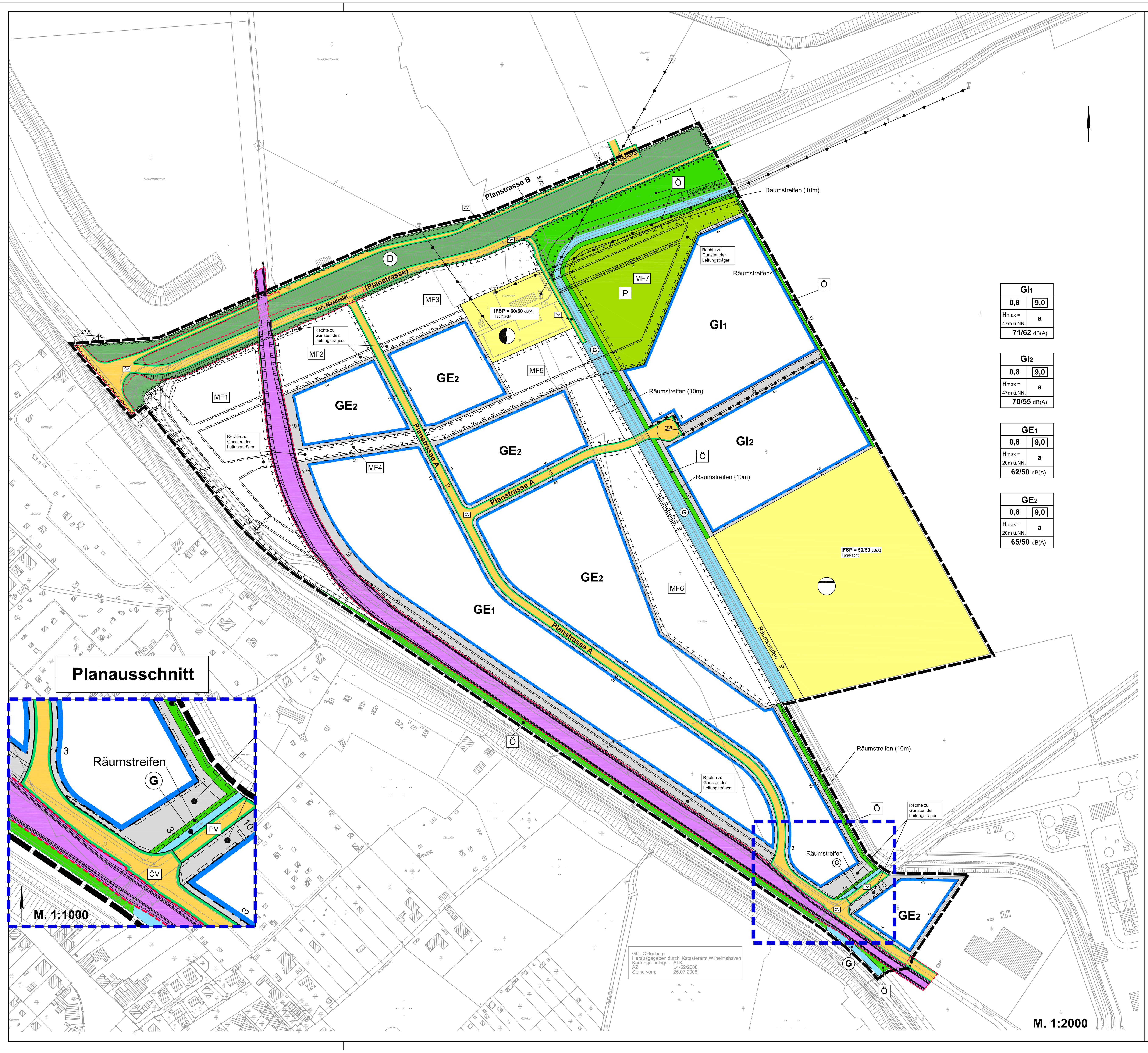



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (PlanzVO)

**Festsetzungen**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG ( § 9 (1) 1 BauGB )**

- GE – Gewerbegebiet ( § 8 BauNVO )
- GI – Eingeschränktes Industriegebiet ( § 9 BauNVO )

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ( § 9 (1) 1 BauGB )**

- z.B. 0,8 – Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 9,0 – Baumassenzahl (BMZ)
- z.B. H max = 20 m ü.NN. – Maximale Bauhöhe als Höchstmaß

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN ( § 9 (1) 2 BauGB )**

- a – abweichende Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare / nicht überbaubare } Grundstücksfläche

**VERKEHRSFLÄCHEN ( § 9 (1) 11 BauGB )**

- ÖV – Straßenverkehrsfläche Öffentlich
- PV – Straßenverkehrsfläche Privat
- Straßenbegrenzungslinie
- Bahnanlagen
- Bereich ohne Ein - und Ausfahrt

**HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN ( § 9 (1) 13 und (6) BauGB )**

- oberirdische Hochspannungsleitung

**GRÜNFLÄCHEN ( § 9 (1) 15 BauGB )**

- Ö – Öffentliche Grünfläche
- P – Private Grünfläche

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG ( § 9 (1) 12,14 BauGB )**

- Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität
- Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung: Mischwasserbehandlungsanlage

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES ( § 9 (1) 16 und (6) BauGB )**

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

- D – Deich
- G – Graben

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT ( § 9 (1) 20 + 25 BauGB )**

- MF – Maßnahmenfläche. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Mit Geh -, Fahr - und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Differenzierung nach Leitungsträgern in der Begründung)
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nachrichtlicher Vermerk des Nordgleis-Planfeststellungsverfahrens
- Planausschnitt
- 10 m Räumstreifen für Sielacht Rüstringen

Nutzungsschablone

| Gebietstyp | |
|---|---|
| Geschoss-flächen-zahl | Bau-massen-zahl |
| Höhe baulicher Anlagen | Bauweise |
| IFSP (Tag/Nacht) Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel | |

## Textliche Festsetzungen

(gem. §9 Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 und der 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990)

§1 **Gewerbegebiet** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 8 und 1 Abs.5, 6 BauNVO)

(1) Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind Einzelhandelsbetriebe als allgemein zulässige Nutzungen gem. §8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§1 Abs.5 Nr. 1 BauNVO). Ausnahmsweise können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetriebs als Nebenanlage zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht sowie der Betriebsfläche räumlich angegliedert und untergeordnet ist. Bei zentrenrelevanten Sortimenten gem. Liste des Wilhelmshavener Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (CIMA, 2007) darf die Verkaufsfläche höchstens 100 m² betragen.

Zentrenrelevante Branchen: Bekleidung, Wäsche, Strümpfe, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Bücher, Computer, Telekommunikation, Hausrat, Glas-Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Foto, Film, Optik, Uhren-Schmuck, Musikinstrumente, Heimtextilien-Kurzwaren, Unterhaltungselektronik, Beleuchtung, Schreibwaren, Sanitätswaren und Fahrräder.

(2) Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. §8 Abs. 2 Nr. 3 + 4 BauNVO (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig (§1 Abs.5 Nr. 1 BauNVO).

(3) Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §8 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO (Betriebsleiterwohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO).

§2 **Industriegebiet** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 9 und 1 Abs.5, 6 BauNVO)

(1) Innerhalb der festgesetzten Industriegebietsflächen sind Einzelhandelsbetriebe als allgemein zulässige Nutzungen gem. §9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§1 Abs.5 Nr. 1 BauNVO). Ausnahmsweise können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs als Nebenanlage zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb steht sowie der Betriebsfläche räumlich angegliedert und untergeordnet ist. Bei zentrenrelevanten Sortimenten gem. Liste des Wilhelmshavener Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (CIMA, 2007) darf die Verkaufsfläche höchstens 100 m² betragen.

Zentrenrelevante Branchen: Bekleidung, Wäsche, Strümpfe, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Bücher, Computer, Telekommunikation, Hausrat, Glas-Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Foto, Film, Optik, Uhren-Schmuck, Musikinstrumente, Heimtextilien-Kurzwaren, Unterhaltungselektronik, Beleuchtung, Schreibwaren, Sanitätswaren und Fahrräder.

(2) Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen ist die allgemein zulässigen Nutzung gem. §9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig (§1 Abs.5 Nr. 1 BauNVO).

(3) Innerhalb der festgesetzten Industriegebietsflächen sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §9 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO (Betriebsleiterwohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig (§1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO).

§3 **Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16, 18 BauNVO)

(1) Die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf den GE-Flächen beträgt maximal 20 m über NN. und auf den GI-Flächen maximal 47 m über NN.

(2) Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe um 5 m ist für Schornsteine, technische Aufbauten u.ä. ausnahmsweise zulässig.

§4 **Bauweise** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

(1) Als abweichende Bauweise wird eine von der offenen Bauweise insofern abweichende Bauweise festgesetzt, als Gebäudelängen von mehr als 50,0 m zulässig sind.

§5 **Überbaubare und nicht überbaubare Flächen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

(1) Auf der östliche an die Bahntrasse angrenzenden, 10 bis 15 m breiten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen (§12 Abs.6 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§14 Abs.1 BauNVO) ausgeschlossen.

§6 **Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

(§§ 1a Abs. 3 und 9 Abs.1 Nrn.15, 20, 25b BauGB)

(1) Die innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 vorhandenen Gehölzbestände sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB (Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

(2) Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB wird mit Ausnahme eines Räumstreifens mit einer Breite von 5 m eine Kompensationsfläche entsprechend des Inhalts der Erteilung der Ausnahme nach § 28a (5) NNatSchG für die im Firmengelände der NWO (westlich, außerhalb des Bebauungsplanes) seinerzeit beseitigten Röhrrichtstrukturen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

(3) Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (MF1 - MF7) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

MF 1 - MF 5

Entwicklung von Ruderalstrukturen in freier Sukzession durch Aufgabe der Nutzung und ggf. Einsaat von Saatgut für Biotopentwicklungsflächen (RSM 8.1 GF814, ggf. REGIO-RSM) in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde

MF5-MF7

Entwicklung gemäß den Inhalten der Erteilung der Ausnahme nach § 28a (5) NNatG für die im Firmengelände der NWO seinerzeit beseitigten Röhrichtstrukturen auf einer Fläche von 26.980 m².

(4) Die Flächen der Gemarkung ..., der Flur ..., Flurstücke ... (anteilig .... ha) sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 203 "Heppenser Groden Nord" (Ersatzflächen). Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan umgesetzt. Die benötigten Flurstücke werden bis zum Satzungsbeschluss exakt ermittelt und ergänzt.

§7 **Regelungen zum Schallschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

(1) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einschließlich der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück (Teilflächen s. Tabelle A) insgesamt die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel LW"A weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:

**Tabelle A.** Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel

| Teilfläche | Gesamte Flächengröße m² | Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel $L_{W"A}$ tags 6 – 22 Uhr dB(A) | nachts 22 – 6 Uhr dB(A) |
|---|---|---|---|
| $GE_1$ | 60.900 | 62,0 | 50,0 |
| $GE_2$ | 89.300 | 65,0 | 50,0 |
| Versorgungsfläche Elektrizität | 7.500 | 60,0 | 60,0 |
| $GI_1$ | 30.300 | 71,0 | 62,0 |
| $GI_2$ | 24.700 | 70,0 | 55,0 |
| Mischwasserbehandlungsanlage | 52.200 | 50,0 | 50,0 |

(2) Im Genehmigungsverfahren ist zum Nachweis der Zulässigkeit des Vorhabens der Beurteilungspegel der Anlage nach TA Lärm zu ermitteln. Dieser darf das zulässige Immissionskontingent, unter Berücksichtigung von ggf. bereits bestehenden Anlagen, nicht überschreiten.

(3) Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 203 sind keine Betriebsleiterwohnungen zulässig.

## HINWEISE auf die Anwendung bei Genehmigungsverfahren

**1. Altlasten / Kampfmittel**

Punktuelle Kontaminationen durch unkontrollierte Ablagerungen und Verfüllungen in der Nachkriegszeit können für den Planbereich nicht ausgeschlossen werden.

Bei den Plangrundstücken handelt es sich um aufgespülte Flächen, deren Böden geogene Hintergrundbelastungen aufweisen können, die bei einer Verwertung in Bereichen ohne diese Hintergrundbelastung zu Schwierigkeiten führen können.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf umweltgefährdende Stoffe oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde (Stadt Wilhelmshaven, Fachbereich Umwelt) zu benachrichtigen. Sofern bei Erd- oder bei Bauarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen usw.) aufgefunden oder festgestellt werden, ist das Dezernat 23 Kampfmittelbeseitigung der Zentralen Polizeidirektion Hannover, eine Polizeibehörde oder der Fachbereich Bürgerangelegenheiten / öffentliche Sicherheit und Ordnung umgehend zu benachrichtigen.

**2. Bodenfunde**

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 Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat 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 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. Deichschutz**

Nach dem Niedersächsischen Deichgesetz sind die 2. Deichlinien in ihrem Bestand zu erhalten. Veränderungen an der Deichlinie bzw. Maßnahmen im Bereich des Deichbesticks bedürfen der Genehmigung des III. Oldenburgischen Deichbandes.

**4. Geländehöhe**

Als ein Ergebnis des Oberflächenentwässerungskonzepts wird empfohlen, das gesamte Plangebiet, insbesondere jedoch die östlichen Flächen, zum Schutz vor Überschwemmungen auf eine Höhe von min. 1,80 bis 2,00 m. ü.NN. zu erhöhen. Für die Oberflächenentwässerung wird zudem empfohlen auf eine Höhe von min. 2,00 bis 2,50 m ü.NN. zu erhöhen.

**5. Höhe von baulichen Anlagen**

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung §3 (2) ist im Genehmigungsverfahren die technische Erforderlichkeit der abweichenden Bauhöhe besonders nachzuweisen.

Eine Genehmigung von Bauvorhaben kann grundsätzlich nur im Einvernehmen mit der WBV Nord erfolgen.

**6. Naturschutzfachliche Hinweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Kompensationsflächen in einer Gesamtgröße von 10,6 ha entsprechend dem Inhalt der Erteilung der Ausnahme nach § 28a (5) NNatG für die im Firmengelände der NWO (westlich außerhalb des Bebauungsplanes) seinerzeit beseitigten Röhrrichtstrukturen. Die bezeichnete Kompensationsfläche wird für den Bereich der Industriegebiete und der Fläche für Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Mischwasserbehandlungsanlage verlagert. Die restlichen Kompensationsflächen werden innerhalb des Planbereiches (vgl. textliche Festsetzung § 6 Nrn. 2 und 3) erhalten.

**7. Oberflächenentwässerung**

- Anfallendes Oberflächenwasser aus dem Baugebiet ist dezentral zurückzuhalten und mit maximal 2 l/(sec*ha) über ein Freigefällesystem in den Heppenser Grodenschloot (Gewässer 2. Ordnung) abzuführen.
- Für die Einleitung in den bestehenden Graben ist die Einleitungserlaubnis der unteren Wasserbehörde erforderlich.

**8. Ölfernleitungen**

Bei der Planung und Bauausführung von Straßenverkehrsflächen über Ölfernleitungen der NWO und NWKG ist darauf zu achten, dass die jeweils gültigen Technischen Regeln für Rohrfernleitungen (TRFL) eingehalten werden. Es ist sicherzustellen, dass durch den zukünftigen Straßenverkehr, ggf. Schwerlast- und Baustellenverkehr, die Ölfernleitungen nicht geschädigt werden.

**9. Schallschutz**

- Die Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel in Tabelle A erfolgte so, dass bei deren Einhaltung die geltenden Immissionsrichtwerte bzw. die festgelegten Immissionskontingente außerhalb der Planfläche eingehalten werden können.

Die Schallausbreitungsrechnung wurde hierbei entsprechend der DIN ISO 9613-2 frequenzabhängig in Oktavbändern nach folgender Beziehung durchgeführt:

$$L_{fT}(DW) = L_w + D_c - A_{div} - A_{atm} - A_{gr} - A_{bar} - A_{misc}$$

$$L_{AT}(LT) = L_{AT}(DW) - C_{met}.$$

(Bedeutung der Formelzeichen: s. DIN ISO 9613-2 Oktober 1999)

Die zur Berechnung der Immissionskontingente zu verwendenden Flächenschallquellen nach Tabelle A sind mit dem folgenden Relativspektrum zu versehen:

**Tabelle B.** A-bewertetes Oktavspektrum $L_{WA/Okt}$, bezogen auf den A-Schallleistungspegel $L_{WA}$

| Frequenz in Hz | 63 | 125 | 250 | 500 | 1000 | 2000 | 4000 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| $L_{WA/Okt} - L_{WA}$ in dB(A) | -25 | -17,5 | -10 | -7,5 | -5 | -6 | -9 |

Die Schallquellenhöhe wird einheitlich für alle Teilflächen mit 5 m über Grund angesetzt.

Es wird mit freier Schallausbreitung gerechnet, d. h. $A_{bar}$ = 0 dB.

Der für die standortbezogene meteorologische Korrektur $C_{met}$ erforderliche Faktor $C_0$ wird nach folgender Gleichung berechnet:

$$C_0 = -10 \cdot \log(T_M/100 + T_Q/100 \cdot 10^{-0,15} + T_G/100 \cdot 10^{-1})\,dB$$

$T_M$ Anteil der Mitwind-Wetterlagen einschließlich Windstille und Inversions-Wetterlagen in %,
$T_Q$ Anteil der Querwind-Wetterlagen in %,
$T_G$ Anteil der Gegenwind-Wetterlagen in %.

Dabei wird die folgende **Windstatistik** zugrunde gelegt:

| Windrichtung | Windrichtungssektor In Grad | relative Häufigkeit In % |
|---|---|---|
| Nord | 0: 345 – 15 | 4,0 |
| | 30: 15 – 45 | 4,0 |
| | 60: 45 – 75 | 4,9 |
| Ost | 90: 75 – 105 | 6,2 |
| | 120: 105 – 135 | 9,8 |
| | 150: 135 – 165 | 6,2 |
| Süd | 180: 165 – 195 | 7,7 |
| | 210: 195 – 225 | 13,2 |
| | 240: 225 – 255 | 15,2 |
| West | 270: 255 – 285 | 11,1 |
| | 300: 285 – 315 | 8,0 |
| | 330: 315 – 345 | 5,9 |
| umlaufende Winde | | 1,2 |
| Windstille | | 2,6 |

Umlaufende Winde und Windstille werden dabei der Mitwindschicht zugeschlagen

Für ein zur Genehmigung anstehendes Vorhaben sind die Schallimmissionen für die Aufpunkte IO VI, IO VII, IO IX, IO 14, IO 15A und IO 16 (siehe Tabelle C - Immissionsorte) zu prognostizieren.

**Tabelle C.** Immissionsorte

| Immissionsorte [1] | Gebiet | Gauß-Krüger-Koordinaten: Rechtswert (m) | Hochwert (m) | Höhe ü. Gr. (m) | Orientierungswerte: tags dB(A) | nachts dB(A) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| IO VI (B-Plan Nr. 61) | KG | 3441786 | 5935712 | 2 | 55 | 55 |
| IO VII (B-Plan Nr. 61) | KG | 3442142 | 5935464 | 2 | 55 | 55 |
| IO IX (B-Plan Nr. 62) | Mi | 3442687 | 5935015 | 5 | 60 | 45 |
| IO 14 - Neuengroden Mitte Nord (B-Plan Nr. 46) | WR/WA | 3441482 | 5935825 | 5 | 50/55 | 35/40 |
| IO 15A - Neuengroden Mitte Süd (B-Plan Nr. 24A) | WR/WA | 3441927 | 5935211 | 5 | 50/55 | 35/40 |
| IO 16 - Neuengroden Süd (B-Plan Nr. 24A) | WR/WA | 3442147 | 5935082 | 5 | 50/55 | 35/40 |

[1] Am IO 14, IO 15A und IO 16 gehen wir entgegen der Gebietsausweisung im B-Plan entsprechend der tatsächlichen Nutzung von einer Gemengelage (analog TA Lärm Nummer 6.7) mit der Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets aus.

Der nach den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) prognostizierte Beurteilungspegel der auf der Planfläche geplanten Anlage(n) (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) darf unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht höher sein als das Immissionskontingent, das sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergibt. Dies ist bei jeder Anlage durch geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

Beim Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen sind auch bereits bestehende Anlagen innerhalb dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

**10. Wasserwirtschaft**

Das Bebauungsplangebiet wird vom Gewässer II. Ordnung (Heppenser Grodenschloot) durchschnitten, welches aufgrund des Niedersächsischen Wassergesetzes von der Sielacht Rüstringen zu unterhalten ist.

Zur Durchführung der Gewässerunterhaltung hat die Sielacht Rüstringen auf Grundlage des Wasserverbandsgesetzes in seiner Satzung beidseitig der Gewässer II. Ordnung einen 10,0 m breiten Räumuferstreifen (kurz Räumstreifen; gemessen von der oberen Böschungskante der Gewässer) ausgewiesen. Diese Räumstreifen sind gemäß der Satzung nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Räumstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere baulichen Anlagen, freizuhalten. Anpflanzungen von Gehölzen in der Räumuferzone sind nur mit Genehmigung des Verbandes zulässig.

**ACHTUNG**

Dieser Plan ist nicht rechtsverbindlich

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO),in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Stadt Wilhelmshaven diesen Bebauungsplan Nr. 203 - Heppenser Groden Nord - bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister

______________
Oberbürgermeister

Vervielfältigungsvermerke:
Kartengrundlage: ALK Stand:________, Flur ____________________ Maßstab: ____________
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für Bebauungsplan Nr.__________ Änderung Nr. _____ erteilt durch das Katasteramt Wilhelmshaven am ______________ Az.: ______________________________

Bescheinigung der Verm. u. Katasterbehörde Jade/Weser- 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 _____________ ). 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 ___________
GLL Oldenburg, Katasteramt Wilhelmshaven
Peterstraße 53, 26382 Wilhelmshaven

______________________

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von **Fachbereich Stadtplanung u. Stadterneuerung**

Wilhelmshaven, den
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister — In Vertretung
**Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung**
Im Auftrage

Fachbereichsleiter — ATL/Sachbearbeiter — Plan gezeichnet — Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat in seiner Sitzung am __________ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 ( BGBl. I, S. 3018 ) am _________ ortsüblich durch Tageszeitung bekanntgemacht.

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

Fachbereichsleiter

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wilhelmshaven hat in seiner Sitzung am ___________ beschlossen, die Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung / Bürgersprechstunde durchzuführen. Ort und Zeit wurden ortsüblich am _________ durch Tageszeitung bekanntgemacht. Die Bürgerversammlung / Bürgersprechstunde fand vom _________ bis zum __________ statt.

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat in seiner Sitzung am __________ nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes - mit dazugehöriger Örtlicher Bauvorschrift gem. § 56 NBauO.- zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB - und § 97 NBauO - beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am _________ ortsüblich durch Tageszeitung bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom __________ bis zum __________ öffentlich ausgelegen.

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

Fachbereichsleiter

SATZUNG DER STADT WILHELMSHAVEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN **NR.203**
Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat den Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen - nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ________ gem. § 10 (1) BauGB und der §§ 6 u. 40 der NGO in den z.Zt. geltenden Fassungen als Satzung beschlossen.
Die Begründung in der Fassung vom wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Wilhelmshaven, den
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister

Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wurde gem. § 10 (3) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I, S. 2414) , zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 ( BGBl. I, S. 3018) und gem. VO über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen in der z.Zt. geltenden Fassung am _____________ ortsüblich durch Tageszeitung bekanntgemacht.

**Der Bebauungsplan ist am _____________ in Kraft getreten.**
Der Bebauungsplan einschl. Begründung kann im
**Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung**
**Rathausplatz 9**
**26382 Wilhelmshaven**
eingesehen werden.

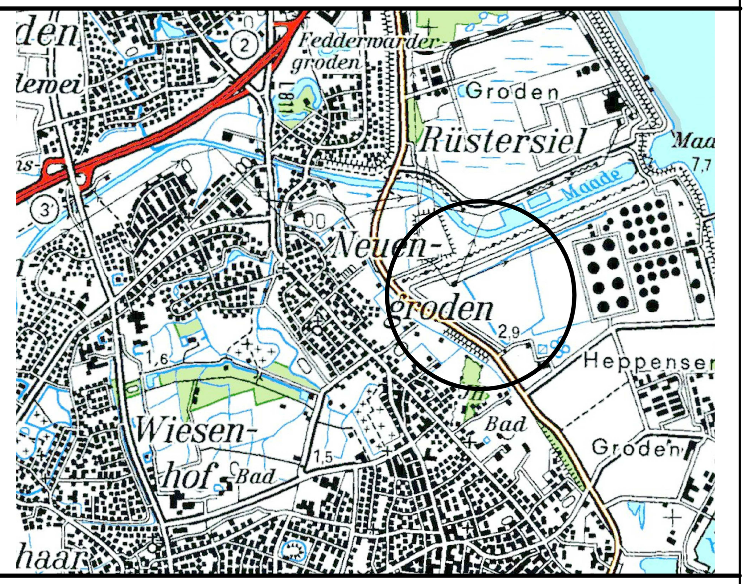
Wilhelmshaven, den _______________
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister
**Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung**
Im Auftrage

Fachbereichsleiter

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




Nordsee Stadt Wilhelmshaven

# BEBAUUNGSPLAN NR. 203

## - Heppenser Groden Nord -

B-Plan-Kennung: 203.

Entwurf Stand: 24.07.2009

ca 1570x600 — 0,9 m²