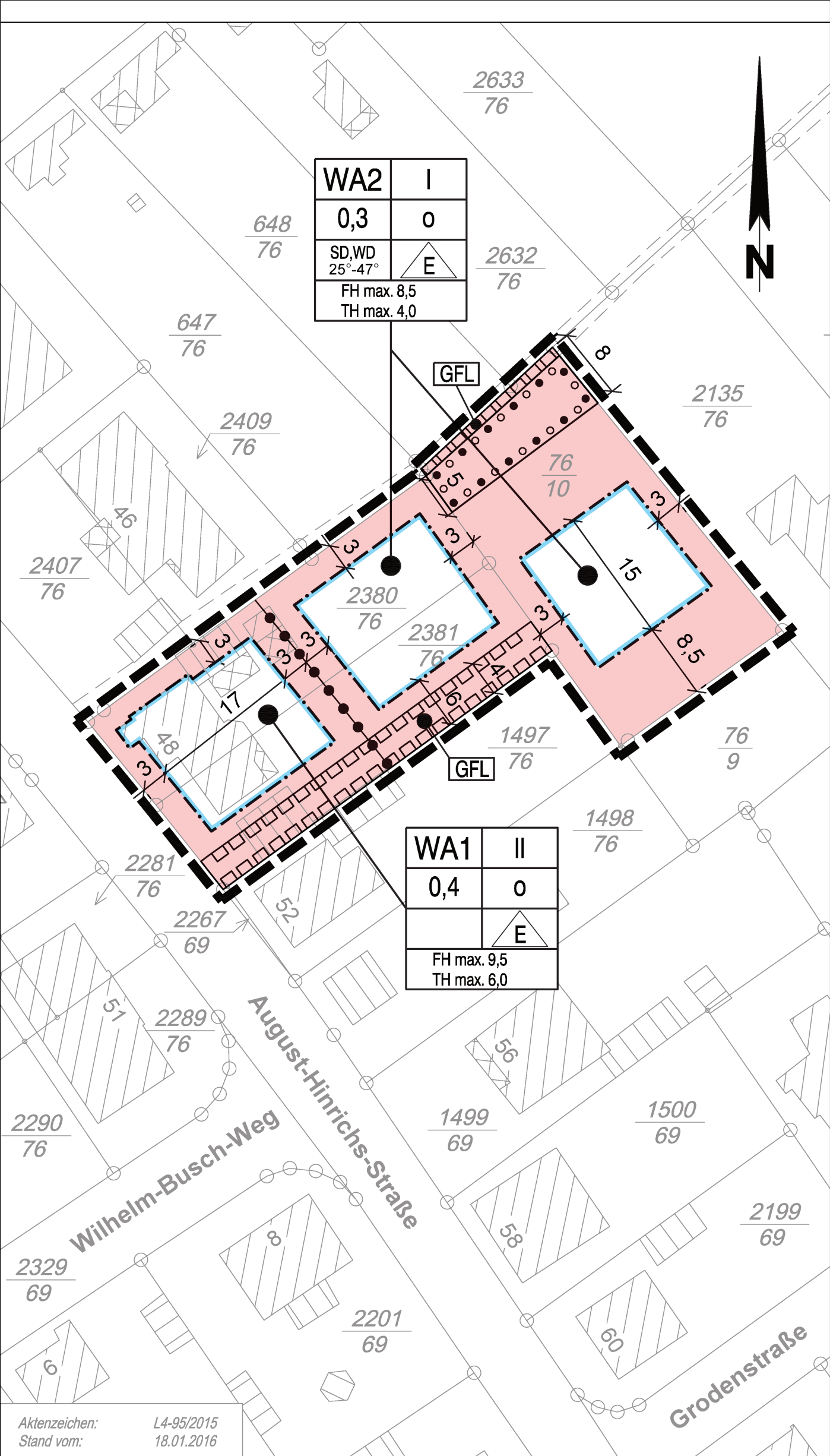




PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

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

Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) (§ 4 BauNVO)

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

Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche

Füllschema der Nutzungsschablone

WA1	II	Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4	o	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Bauweise o = offen
SD, WD 25°-47° FH max. 9,5 TH max. 7,5	E	SD = Satteldach WD = Walmdach 25° - 47° = Dachneigung	Bauweise E = Einzelhäuser
		Maximale Firsthöhe (FH max.) Maximale Traufhöhe (TH max.)	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Leitungsnetzbetreiber

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

(gem. § 9 Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist und der 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist)

Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten für seinen Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 24 A (rechtskräftig seit dem 14.12.1965) und Nr. 24 B (rechtskräftig seit dem 14.04.1971) außer Kraft.

§ 1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 1 (6) BauNVO

(1) Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbau-betriebe) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(2) Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 1 (6) BauNVO)
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zum Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu den Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhen-bezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO:
Obere Bezugspunkte sind für die Firsthöhe (FH) die obere Firstkante bzw. der obere Gebäude-abschluss.
Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist die Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes parallel zur Firstlinie und der Dachhaut.
Unterer Bezugspunkt ist jeweils die dem Gebäude vorgelagerte mittlere Höhe der Oberkante der Fahrbahn der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.
(2) Die festgesetzten Höhen ergeben sich aus der Nutzungsschablone in der Planzeichnung. Diese gelten nicht für Dachgauben, Erker, Gebäudevor- oder -rücksprünge und deutlich dem Gebäude untergeordnete Bauteile wie Lüftungsanlagen, Kühlaggregate u.a. haustechnische Anlagen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung – Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der Nutzungsschablone der Planzeichnung. Ausnahms-weise können im WA 2 zwei Vollgeschosse zugelassen werden, sofern die im § 3 der textlichen Fest-setzungen genannte maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) eingehalten werden.

§ 5 Größe der Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) wird die Mindestgröße (F) eines Baugrund-stücks wie folgt festgesetzt: F = 500 m² je Einzelhaus.

§ 6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In Wohngebäuden ist je angefangene m² Grundstücksfläche höchstens folgende Anzahl an Wohn-einheiten (WE) zulässig: 1 WE je 600 m².

§ 7 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 BauGB / Baumschutz

Im Bereich der zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen der Artenliste zu ersetzen. Zur Berücksichtigung der nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäume ist der Hinweis Nr. 1 zu beachten.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) über die Gestaltung

gem. § 84 (3) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 (4) BauGB

§ 01 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der ÖBV umfasst das im Bebauungsplan Nr. 24C festgesetzte allgemeine Wohngebiet WA 2.

§ 02 Dachform

Die festgesetzte Dachform im WA 2 ergibt sich aus der Nutzungsschablone in der Planzeichnung. Die festgesetzte Dachform entspricht der klassischen Dachform des Sattel-, Walim- oder Krüppel-walmdaches. Mischformen sind nicht zulässig. Die festgesetzte Dachform gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Dachgauben, Erker, Gebäudevorsprünge, Garagen und Nebenanlagen.

§ 03 Dachneigung

Die Dachneigung im WA 2 beträgt 25° bis 47°. Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für unter-geordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Dachgauben, Erker, Gebäudevorsprünge, Garagen und Nebenanlagen.

§ 04 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unter-nnehmer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die textlichen oder zeichnerischen Regelungen dieser Vorschrift verstößt.

§ 05 Inkrafttreten

Die Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Artenliste

Abkürzungen:
g = hochwüchsiger Laubbaum; m = kleiner Baum/baumartiger Strauch; n = Strauch.
Bei Anpflanzungen sind Arten der folgenden Gehölzliste zu verwenden:
Acer campestre m Feld-Ahorn Ribes nigrum n Schwarze Johannisbeere
Acer pseudoplatanus g Berg-Ahorn Ribes sylvestre n Rote Johannisbeere
Acer platanoides g Spitz-Ahorn Ribes uva-crispa n Stachelbeere
Alnus glutinosa g Schwarz-Erle Rosa canina n Hunds-Rose
Betula pendula g Hänge-Birke Rosa corymbifera n Busch-Rose
Carpinus betulus g m Hainbuche Rosa rubiginosa n Wein-Rose
Cornus sanguinea n Roter Hartiegel Rubus fruticosus n Brombeere
Corylus avellana n Haselnuß Rubus idaeus n Himbeere
Crataegus laevigata m Zweigriffliger Weißdorn Salix alba g Silber-Weide
Crataegus monogyna m Eingriffliger Weißdorn Salix caprea m Sal-Weide
Euonymus europaeus n Gewöhnl. Pfaffenhütchen Salix cinerea m Grau-Weide
Fagus sylvatica g Rotbuche Salix fragilis agg. m Bruch-Weide
Fraxinus alnus m Faulbaum Salix pentandra m Lorbeer-Weide
Fraxinus excelsior g Gewöhnliche Esche Salix purpurea m Purpur-Weide
Ilex aquifolium m Stechpalme Salix triandra m Mandel-Weide
Ligustrum vulgare n Liguster Salix viminalis m Korb-Weide
Malus sylvestris m Wild-Äpfel Sambucus nigra n,m Schwarzer Holunder
Obstbäume, hochstämmig m regionaltypische Sorten Sorbus aucuparia m Eberesche
Populus nigra m Schwarz-Pappel Tilia cordata m Winter-Linde
Prunus avium m Vogelkirsche Tilia platyphyllos g Sommer-Linde
Prunus padus m Traubenkirsche Ulmus glabra g Berg-Ulme
Prunus spinosa n.m. Schlehe Ulmus laevis g Flatter-Ulme
Pyrus pyracantha m Wildbirne Ulmus minor m.g. Feld-Ulme
Quercus robur g Stieleiche Viburnum opulus n Gewöhnlicher Schneeball

Hinweise

1. Arten- und Vegetationsschutz / Freiflächen

Nach der Bestandsaufnahme vom März 2016 befinden sich im Plangebiet 6 Bäume, die durch die Baum-schutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven geschützt sind (siehe Anlage 1 zur Begründung). Für drei der geschützten Bäume, die außerhalb der Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern stehen, ist, sofern die Bebauung dies erfordert, ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Soweit eine Genehmigung erteilt werden kann, werden in diesem Rahmen die erforderlichen Ersatzpflanzungen oder -geldzahlungen festgelegt. Eine genehmigte Fällung ist in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar möglich.

Die gesetzlichen Regelungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz der §§ 39 ff. Bundesnatur-schutzgesetzes (BNatSchG) sowie die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven sind zu beachten und verbindlich umzusetzen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass auch der Wurzelbereich der Bäume (die Bodenfläche unterhalb der Baumkrone + mindestens 1,5 m) von 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 Bodenlocherungen von durch Baumaßnahmen entstandenen Bodenverdichtungen im Bereich von vorgesehenen Gehölzpflanzungen) sowie der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaß-nahmen) hingewiesen.

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.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schläcken 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 Denkmalschutz-behörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 799 2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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. Altlasten / Kampfmittel

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.

Aufgrund der vorliegenden Luftbildauswertung konnte wegen des früheren Waldbestandes bisher keine Aussage zum Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden getroffen werden. Sofern bei Erd- oder bei Bauarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen usw.) aufgefunden oder festge-stellt werden, ist das Dezernat 23 Kampfmittelbeseitigung der Zentralen Polizeidirektion Hannover, eine Polizeibehörde oder der Fachbereich Bürgerangelegenheiten / öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Wilhelmshaven umgehend zu benachrichtigen.

4. Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die der Planung zugrunde liegenden 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) 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 _____
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister

Oberbürgermeister

KARTENGRUNDLAGE: Liegenschaftskarte Maßstab: M 1:500
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016 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 21.03.2016). 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 _____
Katasteramt Wilhelmshaven
Peterstraße 53, 26382 Wilhelmshaven

Stadtrat

VERFAHRENSLEITUNG

Das Verfahren zum Bebauungsplan wurde ausgeführt vom Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Wilhelmshaven, den _____

STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

VERFAHRENSSCHRITTE

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	
Entwurfsbeschluss / Beschluss über die öffentliche Auslegung	
Öffentliche Auslegung	
Erneute öffentliche Auslegung	
Satzungsbeschluss	
Rechtskraft	

SATZUNGSBESCHLUSS

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

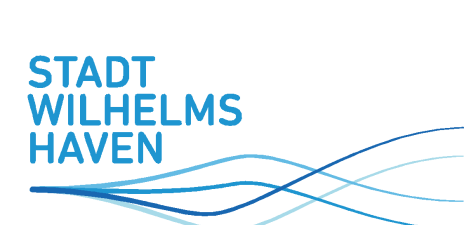
BEKANNTMACHUNG

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

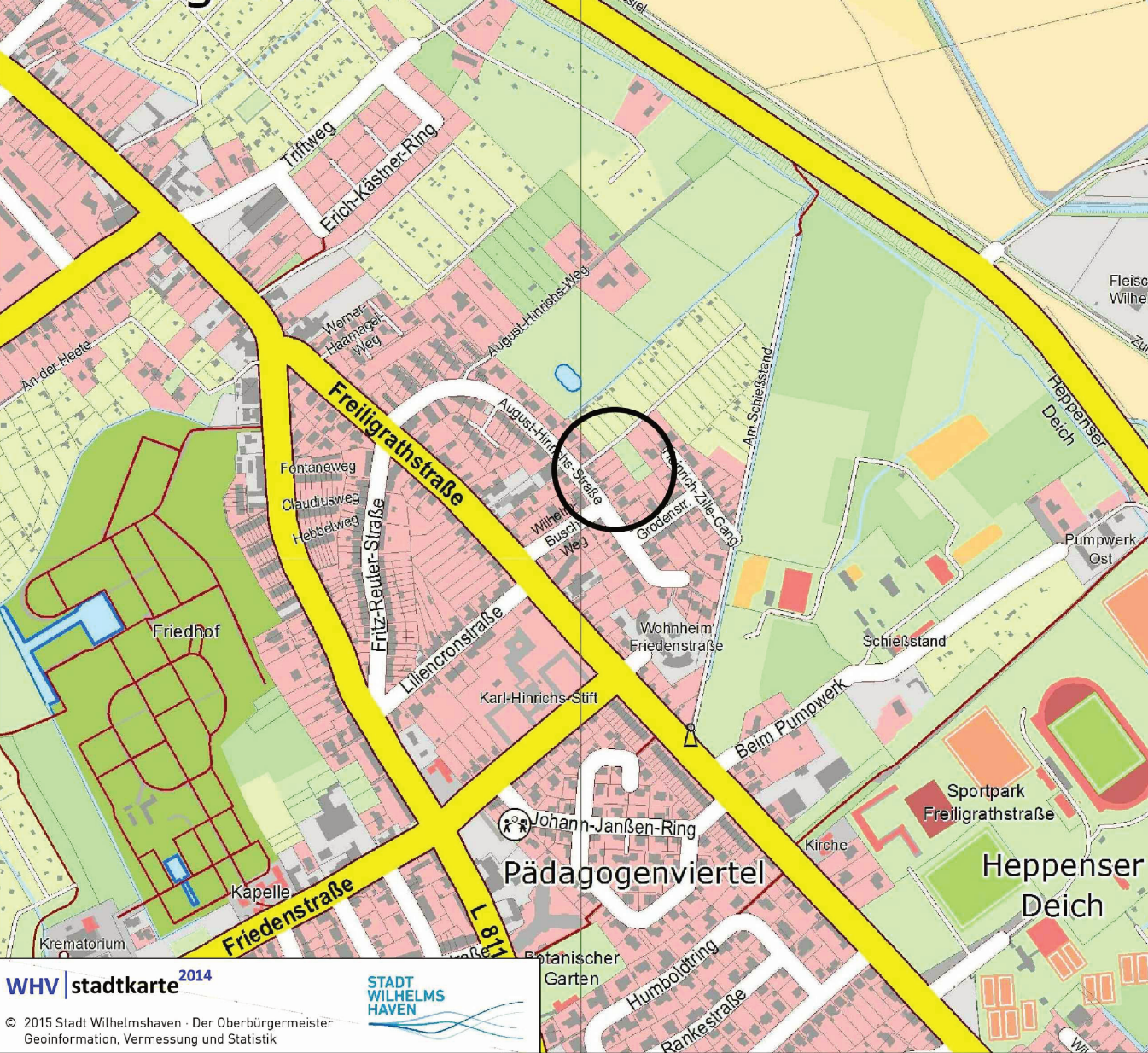
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gem. § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1-3 BauGB gegenüber der Stadt nicht - geltend gemacht worden.

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

Fachbereichsleiter



Neuengroden



BEBAUUNGSPLAN NR. 24C

- Gelände nördlich Grodenstraße -

ACHTUNG: Dieser Plan ist nicht rechtsverbindlich!

Maßstab: 1 : 500	Verfasser: Büro für Stadtplanung Gieselmann und Müller GmbH	Prüfung: Büttler
B-Plan-Kennung:	Blattgröße: ca. 730x580	0,425 m²
24 C	Stand: 07.07.2016	