



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 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)
	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
	Zweckbestimmung: Reitsport

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

	überbaubar
--	------------

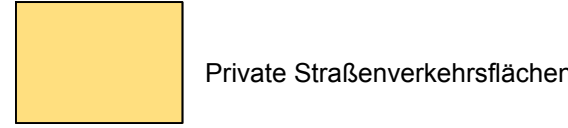
Füllschema der Nutzungsschablone

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
0,4	o	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	offene Bauweise
	ED		nur Einzel- und Doppelhäuser
maximale First- (FH max) und Traufhöhe (TH max)			

SO 1	I	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
0,25	I	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	
		Zweckbestimmung	

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

	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



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

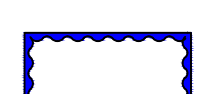
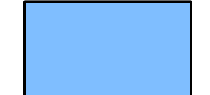


Zweckbestimmung: Pferdehaltung



Zweckbestimmung: Baumbestand

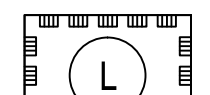
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.6 BauGB)



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



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

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)

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 62 - Freigebiet Freilgrathstraße - treten mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62, rechtskräftig seit dem 22.02.1980, außer Kraft.

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 4, 11 und 1 (6) BauNVO)

- (1) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. §1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (2) Innerhalb der Sondergebiete Reitsport (SO Reitsport) sind zulässig:
 - Anlagen zur Haltung von Pferden wie z.B. Stallgebäude, Unterstände für Pferde, Lageräume für Futtermittel und Maschinen, Lagerflächen für Mist
 - Reitanlagen wie z.B. Reitplätze/-hallen, Dressurplätze/-hallen, Longierplätze/-hallen und Ovalbahnen
 - Befestigte Zugänge / Zufahren
 - Zaunanlagen und Absperrungen z.B. für (Sand-)Paddocks und Koppeln
 - Vereinsheim, sanitäre Anlagen
 - Auf Dachflächen angebrachte Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 i.V.m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

- (1) Die Nutzungsschablonen zeigen die Grundflächenzahl (GRZ) des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und der Sondergebiete Reitsport (SO Reitsport) an.
- (2) Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (z.B. Erschließungsanlagen und Stellplätze) in SO 1 bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden.
- (3) Als Zahl der Vollgeschosse wird im WA als Höchstmaß zwei Vollgeschosse und in den SO Reitsport ein Vollgeschoss festgesetzt.

§ 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr.2 i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

- (1) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser gem. §22 (2) BauNVO zulässig.
- (2) Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) gem. §12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO bis zu einem Abstand von 3 m nicht zulässig.
- (3) Im SO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die abweichend von der offenen Bauweise, Gebäudeanlagen von mehr als 50 m zulässt.
- (4) Im SO 1 darf im Bereich der Flächen für die Wasserwirtschaft nur ausnahmsweise überbaut werden (z.B. für notwendige Verkehrsflächen).

§ 4 Gebäudehöhen

- (1) Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen im WA folgende Höhenbezugspunkte (gem. §18 (1) BauNVO):
 - Obere Bezugspunkte:
 - Firsthöhe (FH), obere Firstkante
 - Traufhöhe (TH), Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
 - Untere Bezugspunkt:
 - Zugang des Grundstücks über Freilgrathstr.: 1,60 m o. NN.
- (2) Bei Doppelhäusern muss eine gemeinsame Trauf- und Firsthöhe eingehalten werden.

§ 5 Zufahrten / Zugänge (§9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

- (1) Das SO Reitsport ist primär über die private Straßenverkehrsfäche zu erschließen.
- (2) Als Notzufahrt für die Feuerwehr und im Rahmen von Turnieren kann eine weitere Zufahrt zum SO 1 über die westliche private Grünfläche mit Anschluss an die Freilgrathstraße oder die Straße Beim Pumpwerk erfolgen.

§ 6 Stellplätze (§9 (1) Nr. 22 BauGB)

- (1) Die Stellplätze des SO Reitsport sind auf der Fläche für Stellplätze unterzubringen.

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

- (1) Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pferdehaltung sind zweckgebundene bauliche Anlagen bis zu einem Flächenanteil von 1/10 zulässig, sofern der gemäß der städtischen Baumschutzsatzung geschützte Baumbestand (l. d. R. Bäume ≥ 80 cm Stammumfang, gemessen 1 m über dem Boden) dadurch nicht beeinträchtigt wird. Zweckgebundene bauliche Anlagen können u.a. sein:
 - befestigte Zugänge / Zufahren
 - Reitplätze (nur Naturplätze)
 - Unterstände für Pferde
 - Zaunanlagen und Absperrungen z.B. für (Sand-)Paddocks und Koppeln
- (2) Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Baumbestand sind vorhandene Grünstrukturen zu erhalten.

§ 8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

- (1) Flächen für die Wasserwirtschaft sind innerhalb des SO 1 ausnahmsweise überbaubar, z.B. für notwendige Erschließungsmaßnahmen.

HINWEISE

1. Altlasten

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist der Altlastenverdacht zu prüfen. Die bodenschutzrechtlichen Anforderungen sind maßnahmenbezogen durch das Amt für Umweltschutz und Bauordnung zu bestimmen. Aufgrund des Altlastenverdachts ist eine Umlagerung von Bodematerial / Verwertung von Bodematerial innerhalb des Geltungsbereichs ohne eine Schadstoffanalyse nach LAGA TR. Boden nicht zulässig. Vor der Umlagerung von Bodematerial / Verwertung von Bodematerial ist die Untersuchungsergebnisse dem Amt für Umweltschutz und Bauordnung vorzulegen und die Eignung des Materials für den Verwendungszweck feststellen zu lassen.

Der Untere Bodenschutzbehörde liegen zurzeit keine Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
Sollte bei Baumaßnahmen ein Verdacht auf Kontaminationen gefunden werden und/oder Unterlagen bekannt sein, die zu einem anderen Ergebnis führen, ist die Abteilung Wasserwirtschaft, Boden- und Küstenschutz umgehend zu verständigen.

2. Arten- und Vegetationsschutz / Freiflächen

Es sind die gesetzlichen Regelungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß §§ 39 ff. und §§ 44 ff. BNatSchG (auch bei Gebäudeabrissen) sowie die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven zu beachten und verbindlich umzusetzen. Der Wurzelbereich von Bäumen (Bodenfläche unterhalb der Baumkrone + mindestens 1,5 m) ist vor Schädigungen, Gefährdungen und Veränderungen, z. B. durch Befestigungen und 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 (Erdbetten), die DIN 18915 (Schutz des Oberbodens), die DIN 18916 (Tiefgründige Bodenlockerungen von durch Baumaßnahmen entstandenen Bodenverdichtungen im Bereich von vorgesehenen Gehölzplantagen) sowie die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

3. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzbohransammlungen, Schächeln 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 - Sitzpunkt Oldenburg, Oldener Straße 15, Tel. 0441 789-2100 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 Arbeiten gestattet.

4. Brandschutz

Es bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn bzgl. NdBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVNBauO die Zugänglichkeit der baulichen Anlagen sichergestellt wird. Der als „Private Verkehrsfläche“ gekennzeichnete Zugang zu den baulichen Anlagen muss mit Fahrzeugen der Feuerwehr (Löschfahrzeuge) und des Rettungsdienstes jederzeit uneingeschränkt befahrbar sein. Er muss außerdem für eine Achslast von 10t und ein Gewicht von 16t befähigt sein. Die Mindestbreite darf nicht durch andere Einbauten eingeschränkt werden.

5. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat die vorhandenen alliierten Luftbilder ausgewertet und festgestellt, dass für einen Teilbereich keine Aussage möglich ist, da er im Wald lag. In diesem Bereich sind weitere Untersuchungen notwendig (siehe Begründung).
Die übrigen Teilbereiche zeigen keine Bombardierung im Planbereich. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Hameln - Hannover zu benachrichtigen.

6. Landschaftsschutzgebiet (LSH WHV 77)

Für die vorgesehene Bebauung im Bereich des nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebietes ist eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG i.V.m. § 41 NAGBNatSchG von den Verboten des § 3 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ehemalige Schießstände Heppens zwischen Freilgrathstraße und Neuingrodendeich“ (LSG WHV 77) vom 12. September 1994 erforderlich. Die Befreiung ist schriftlich bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wilhelmshaven zu beantragen und kann gemäß § 67 BNatSchG mit Nebenbestimmungen verbunden werden.

7. Oberflächenentwässerung

Für die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Oberflächenwasser oder in den Untergrund ist in Abhängigkeit von Art und Umfang der Nutzung der Flächen eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Es sind Rückhaltmaßnahmen und in Abhängigkeit von der Art der Flächennutzung Abwasserbehandlungsmaßnahmen vorzusehen. Bei der Planung ist eine Drosselaufflusspende von 2 l/s/ha zu berücksichtigen.

8. Verkehrslärm

Die maßgeblichen Außenlärmpegel überschreiten in Teilbereichen die nach der Bauordnung in Niedersachsen genannten Werte von 61 dB(A) bei Außenlärmbäumen in Wohnungen, bei deren Erreichen bzw. Überschreiten der Nachweis ausreichender Schallminderung der Außenbauteile erforderlich ist. Da es sich in diesem Bereich um Wohngebäude im Bestand handelt, ist ein genauer Nachweis im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens für einen Neubau zu erbringen.

Unter besonderer Berücksichtigung des Straßenlärms ist ohne den Nachweis mittels Schallgutachten davon auszugehen, dass in den unterschiedlichen Abständen zur Freilgrathstraße die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Anforderungen an die erforderliche resultierende Luftschalldämmung der Außenbauteilkonstruktionen von Wohnungen einzuhalten sind.

Entfernung zur Freilgrathstraße (Straßenmitte)	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches Schalldämm-Maß ¹⁾ er. R _{wa} in dB Außenlärmbäume von Wohnungen
Erdschoss (h = 2 m)		
> 37 m	≤ 60	30
18 - 37 m	61 - 65	35
< 18 m	66 - 70	40
1. Obergeschoss (h = 6,5 m)		
> 46 m	≤ 60	30
22 - 46 m	61 - 65	35
< 22 m	66 - 70	40

¹⁾ R_{wa} = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolllädenkasten + Lüftung u.ä.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Außenlärmbäume nach außen abstecken.

²⁾ Die Anforderungen an die Außenbauteile von Büroräumen liegen um 5 dB niedriger.

Für betroffene Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster nach Südwesten in direkter Sicht zur Freilgrathstraße aufweisen, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine dauerhafte Belüftung der Räume bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Ausnahmen davon sind möglich, wenn für die Fenster der o. g. Räume nachgewiesen wird, dass davon, z. B. aufgrund geeigneter Gebäude- anordnung, der Beurteilungsspiegel für die Verkehrslärmschall in der Nachtsicht < 45 dB(A) ausfällt.

Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, etc.) sollten bei Grundstücken entlang der Freilgrathstraße nicht zur Straße ausgerichtet werden (Orientierungswert von 55 dB(A) überschritten).

9. Belange der Bundeswehr

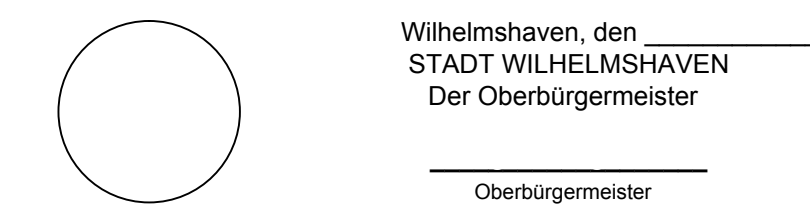
Sollte eine Höhe von 20 m ü.NN. von baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - überschritten werden, ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vor Erteilung der Baugenehmigung zu beteiligen.

10. 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) i.V.m. § 56 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, als Sitzung beschlossen.

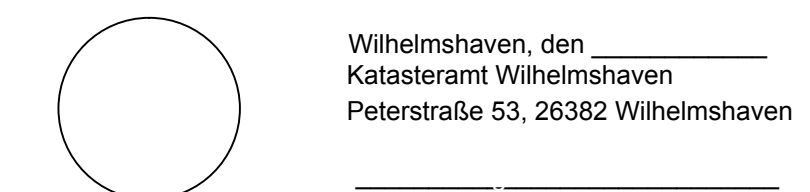


KARTENGRUNDLAGE: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:5000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN"

Herausgeber:



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.



AUSARBEITUNG

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

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

Fachbereichsleiter ATL/Sachbearbeiter Plan gezeichnet Stadtrat

VERFAHRENSCHRITTE

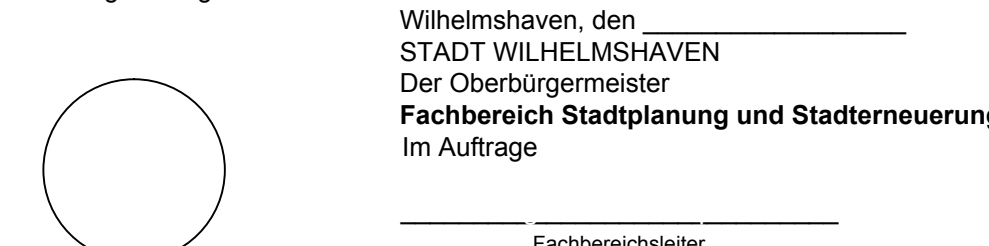
Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	15.07.2015
Entwurfsbeschluss / Beschluss über die öffentliche Auslegung	26.04.2016
Öffentliche Auslegung	18.05. - 17.06.2016
Satzungsbeschluss	
Rechtskraft	

SATZUNGSBESCHLUS
Der Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

BEKANNTMACHUNG

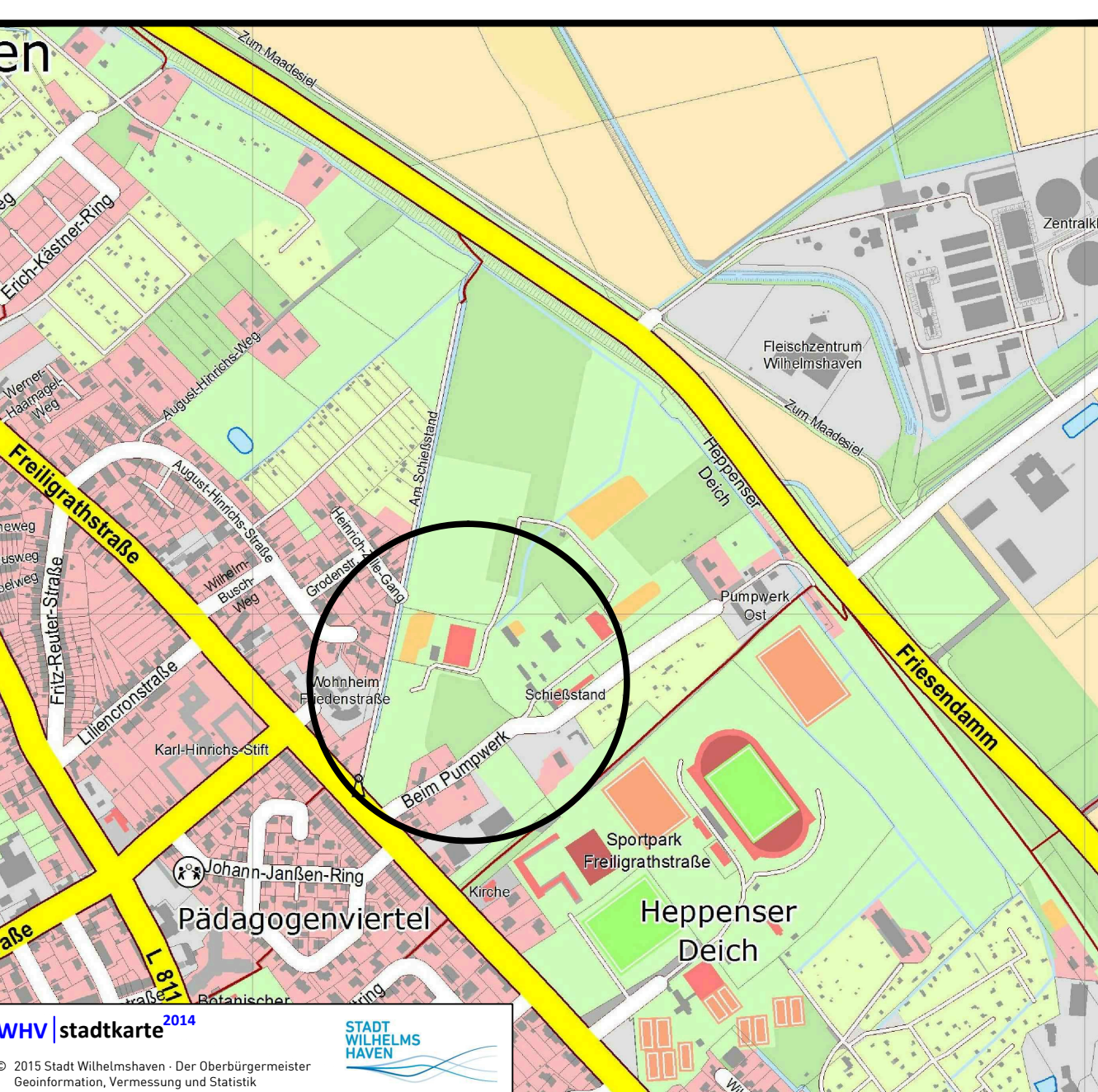
Der Bebauungsplan ist am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft getreten.

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



WHV | stadtkarte 014

© 2016 Stadt Wilhelmshaven, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Geoinformation, Vermessung und Statistik

BEBAUUNGSPLAN NR. 62, 2. Ä.

- Freigebiet Freilgrathstraße -

ACHTUNG: Dieser Plan ist nicht rechtsverbindlich!

Maßstab: 1 : 1.000	Bearbeitung: Büttler	Zeichnung: Büttler
B-Plan-Kennung:	Blattgröße: 950x750 mm²	ca. 0,7 m²
62.2 AE	Stand: 27.06.2016	