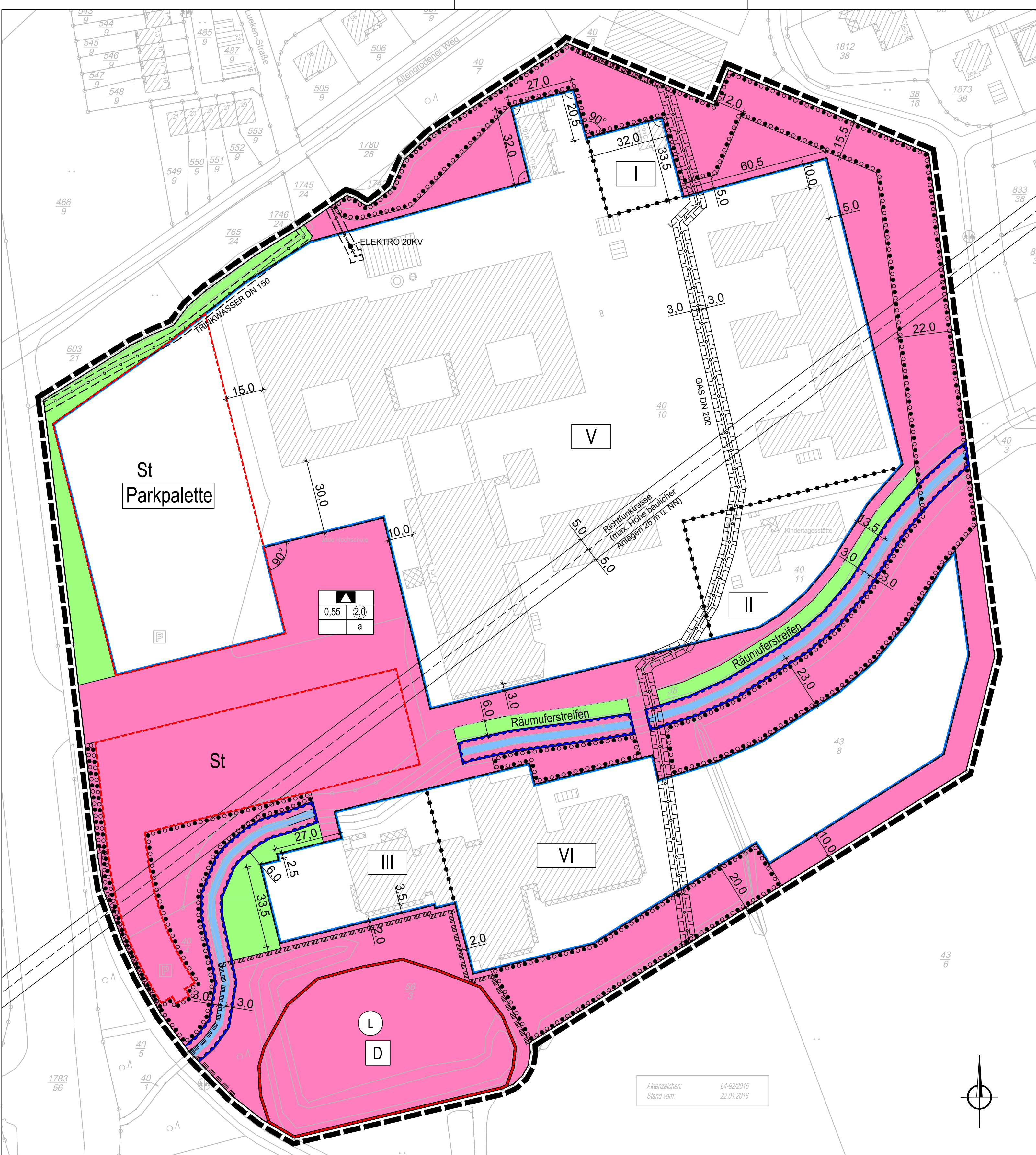




Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

Baugrenze
überbaubar
nicht überbaubar

Fullschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Schule)
Grundflächenzahl (GRZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Bauweise (abweichend: Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Schule
Anzahl der Vollgeschosse

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

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

Öffentliche Grünflächen

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

Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben

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 für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzböcken im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung: Landschaftsschutzgebiet

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

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

Stellplätze (Garagen, Carports und andere Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch zulässig, sofern die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB gesichert sind)

Parkpalette

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

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

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)
(Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosse innerhalb der Baugrenze)

Richtfunktrasse (max. Höhe baulicher Anlagen 25 m ü. NN)

Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 123/3 Änderung FACHHOCHSCHULE (JADE HOCHSCHULE) treten die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 123 (rechtskräftig seit dem 04.11.1977), Nr. 123, 1. Änderung (rechtskräftig seit dem 30.03.2001) und Nr. 123, 2. Änderung (rechtskräftig seit dem 27.03.2010), außer Kraft

Textliche Festsetzungen

§1: Überbaubare Grundstücksflächen - §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
Garagen und Carports i.S. des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerdem sind sie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig, sofern die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) BauGB gesichert sind.

§2: Maß der baulichen Nutzung
Innerhalb der Richtfunktrasse beträgt die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal 25 m über NN.

§3: Leitungsrecht
(1) Die mit einem Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belastete Fläche ist beidseitig der Leitungssache der Gasleitung von jeweils 3m von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(2) Die mit einem Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belastete Fläche ist beidseitig der Leitungssache der Strom- und Wasserleitungen von jeweils 2m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

§4: Grünordnerische Festsetzungen
Die im Bereich der Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB vorhandenen Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Ggf. erforderliche Nachpflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste (§ 5) vorzunehmen. Nördlich des Grabens im Osten des Geltungsbereiches gilt dies nur, soweit dies nicht der ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung entgegensteht. Bei Neupflanzungen greift die Pflanzliste im Wurzelbereich der vorhandenen Bäume (Bodenfläche unterhalb der Baumkrone + mindestens 1,5 m) sind jegliche Beeinträchtigungen, z.B. durch Befestigungen, Bodenverdichtung, Bodenauffüllung oder Lagerung von Materialien aller Art, unzulässig. Der Wurzelbereich ist während angrenzender Baumaßnahmen durch einen etwa 2 m hohen ortsfesten Zaun zu schützen. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen einvernehmlich mit dem Amt für Umweltschutz und Bauordnung (Tel. 04421 16-2549) abzustimmen.

§5: Pflanzliste			
Bäume		Sträucher	
<i>Acer campestre</i>	m Feld-Ahorn	<i>Corylus avellana</i>	n Hasel
<i>Acer platanoides</i>	g Spitz-Ahorn	<i>Crataegus laevigata</i>	n Zweigriffiger Weißdorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	g Berg-Ahorn	<i>Crataegus monogyna</i>	n Eingrifflichter Weißdorn
<i>Alnus glutinosa</i>	m Schwarz-Erle	<i>Eucornus europaeus</i>	n Pfaffenhütchen
<i>Betula pendula</i>	m Sand-Birke	<i>Fraxinus alnus</i>	n Faulbaum
<i>Betula pubescens</i>	m Moos-Birke	<i>Prunus spinosa</i>	n Schlehe
<i>Carpinus betulus</i>	m Hainbuche	<i>Ribes rubrum</i>	k Rote Johannisbeere
<i>Fraxinus excelsior</i>	g Esche	<i>Rosa canina</i>	k Hecken-Rose
<i>Malus sylvestris</i>	m Wild-Äpfel	<i>Rosa corymbifera</i>	k Busch-Rose
<i>Populus alba</i>	g Silber-Pappel	<i>Rosa rugifolia</i>	k Wein-Rose
<i>Populus nigra</i>	g Schwarz-Pappel	<i>Salix aurita</i>	n Ohrweide
<i>Populus tremula</i>	g Zitter-Pappel	<i>Salix caprea</i>	n Salweide
<i>Prunus avium</i>	m Vogel-Kirsche	<i>Salix cinerea</i>	n Grauweide
<i>Pyrus pyrastor</i>	m Wild-Birne	<i>Salix fragilis</i>	n Bruchweide
<i>Quercus robur</i>	g Stiel-Eiche	<i>Salix pentandra</i>	n Lorbeerweide
<i>Salix alba</i>	g Silber-Weide	<i>Salix purpurea</i>	n Purpurweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	m Eberesche	<i>Salix triandra</i>	n Mandelweide
<i>Ulmus glabra</i>	g Berg-Ulme	<i>Salix viminalis</i>	n Kornweide
<i>Ulmus laevis</i>	g Flatter-Ulme	<i>Sambucus nigra</i>	n Schwarzer Holunder
<i>Ulmus minor</i>	g Feld-Ulme	<i>Viburnum opulus</i>	n Schneeball
Obstbäume (Hochstämme), alle lokale Sorten			
Abkürzungen: g = großkronig/hochwüchsige Bäume; m = mittel- bzw. kleinkronig/mittelgroße- bzw. kleinstwüchsige Bäume; n = mittel- bis großwüchsige Sträucher; k = kleinstwüchsige Sträucher			

§6: Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(1) Die Flächen sind von jeglicher Bebauung (z.B. Nebenanlagen, Stellplätze, etc.) freizuhalten.
(2) Sie dürfen ausnahmsweise überbaut werden, wenn Erschließungsmaßnahmen oder wasserwirtschaftliche Zwecke dies zwingend erfordern.

§7: Fläche für die Parkpalette
Im Bereich der Fläche für die Parkpalette muss beim Errichten von baulichen Anlagen mit anderem Nutzungszweck (z.B. Verwaltungsbauwerke etc.) nachgewiesen werden, dass die verbleibenden Stellplätze des Campus für Besucher/Studenten ausreichend sind.

Hinweise

1) Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleanalysen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

2) Altlasten / Kampfmittel
Der Planungsbereich ist bombardiert worden (vgl. Kapitel 2.10 der Begründung). Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenforschungsmaßnahmen wenden Sie sich bitte an die untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wilhelmshaven, Freiligrathstraße 420, 26386 Wilhelmshaven.
Da bei den Sondierungen auch Munition aufgefunden werden kann, deren Entsorgung aus Billigkeitsgründen kostenfrei erfolgt, sollten im Interesse eines eventuellen Erstattungsanspruches die Sondierungen erst nach einer erfolgten Preisanfrage (drei Firmen) vergeben werden.
Eine durchzuführende Kampfmittelsondierung sollte rechtzeitig, vorhabenbezogenen mit einer für Kampfmittel zertifizierten Fachfirma und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover abgeplant werden. Bei erforderlichen Kampfmittelsondierungen ist die aktuelle Arbeitsweisung des KBD für Arbeiten der Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen zu beachten. Die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen auszustellende Kampfmittel-Beseitigungsbescheinigung ist der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.
Sofort bei Erd- oder bei Bauarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen usw.) aufgefunden oder festgestellt werden, ist das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, eine Polizeibehörde oder der Fachbereich Bürgerangelegenheiten / öffentliche Sicherheit und Ordnung umgehend zu benachrichtigen.

3) Naturschutz / Besonderer 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. 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. Gehölzentrunkung und Baufeldraumung haben ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres zu erfolgen. Vor eventuell erforderlichen Rodungsarbeiten sind die betreffenden Bäume auf Fledermausquartiere zu überprüfen. Die Ergebnisse der Quartiersüberprüfung sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und das weitere Vorgehen einvernehmlich abzustimmen. Einzelulmen und umzusetzen sind ferner die Richtlinien für die Anlage von Straßen RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“, die DIN 18300 (Erdarbeiten), die DIN 18916 (Schutz des Oberbodens), die DIN 18916 (Tiefgründige Bodenlockerungen von durch Baumaßnahmen entstandenen Bodenverdichtungen im Bereich von vorgesehenen Gehölzpflanzungen) sowie die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

4) Bauhöhenbeschränkung
Das Plangebiet erstreckt sich auf Einwirkungsbereiche, die der zivilen Luftfahrt und dem Radverkehr unterliegen und tangiert den Einflusssektor des Verkehrsländplatzes Wilhelmshaven - Marienfeld. Luftfahrttechnische Belange sind zu berücksichtigen. Flugkorridor: Re: 15 km; H: 105 m; NORDEN. Das Plangebiet liegt ferner im Freihaltebereich für Reiver- und Unterbau des Wasser- und Schiffahrtsamtes Wilhelmshaven (WSA). Gemäß Freihalteplan des WSA ist die Bauhöhe im gesamten Freihaltebereich auf NN + 65m beschränkt. Innerhalb der querenden Richtfunktrasse ist die Bauhöhe beschränkt auf NN + 25m.

5) Verkehrslärm
Es ist davon auszugehen, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel in Teilbereichen die nach der Bauordnung in Niedersachsen genannten Werte von 61 dB(A) bei Untergrundlärm, Büroklammern und ähnlichen überschreiten. Beim Erreichen bzw. Überschreiten der maßgeblichen Außenlärmpegel ist der Nachweis ausreichender Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Die Nachweise für den ausreichenden Schallschutz sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

6) Oberflächennutzung
Der naturnahe Umgang mit Regenwasser (Versickern, gedrosselte Einleitung, Regenwasserumsetzung, Grundrücken und Maßnahmen für eine ökologisch orientierte Siedlungsentwässerung sind zu beachten. Das DWA-Merkblatt 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ vom August 2007 sind zu beachten. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Abteilung Wasserwirtschaft und Küstenschutz zu beantragen.

7) 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. § 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, als Satzung beschlossen.

Wilhelmshaven, den
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister

KARTENGRUNDLAGE: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:5000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltungen, 1:5000
www.lgln.niedersachsen.de

Herausgeber: LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Wilhelmshaven

Die Planunterlagen entsprechen 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wilhelmshaven, den
Katasteramt Wilhelmshaven
Peterstraße 53, 26382 Wilhelmshaven

AUSARBEITUNG
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

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

Fachbereichleiter
ATL/Sachbearbeiter
Plan gezeichnet
Stadtrat

VERFAHRENSCHRITTE

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	16.09.2015
Entwurfsbeschluss / Beschluss über die öffentliche Auslegung	26.04.2016
Öffentliche Auslegung	18.05. - 17.06. 2016
Satzungsbeschluss	
Rechtskraft	

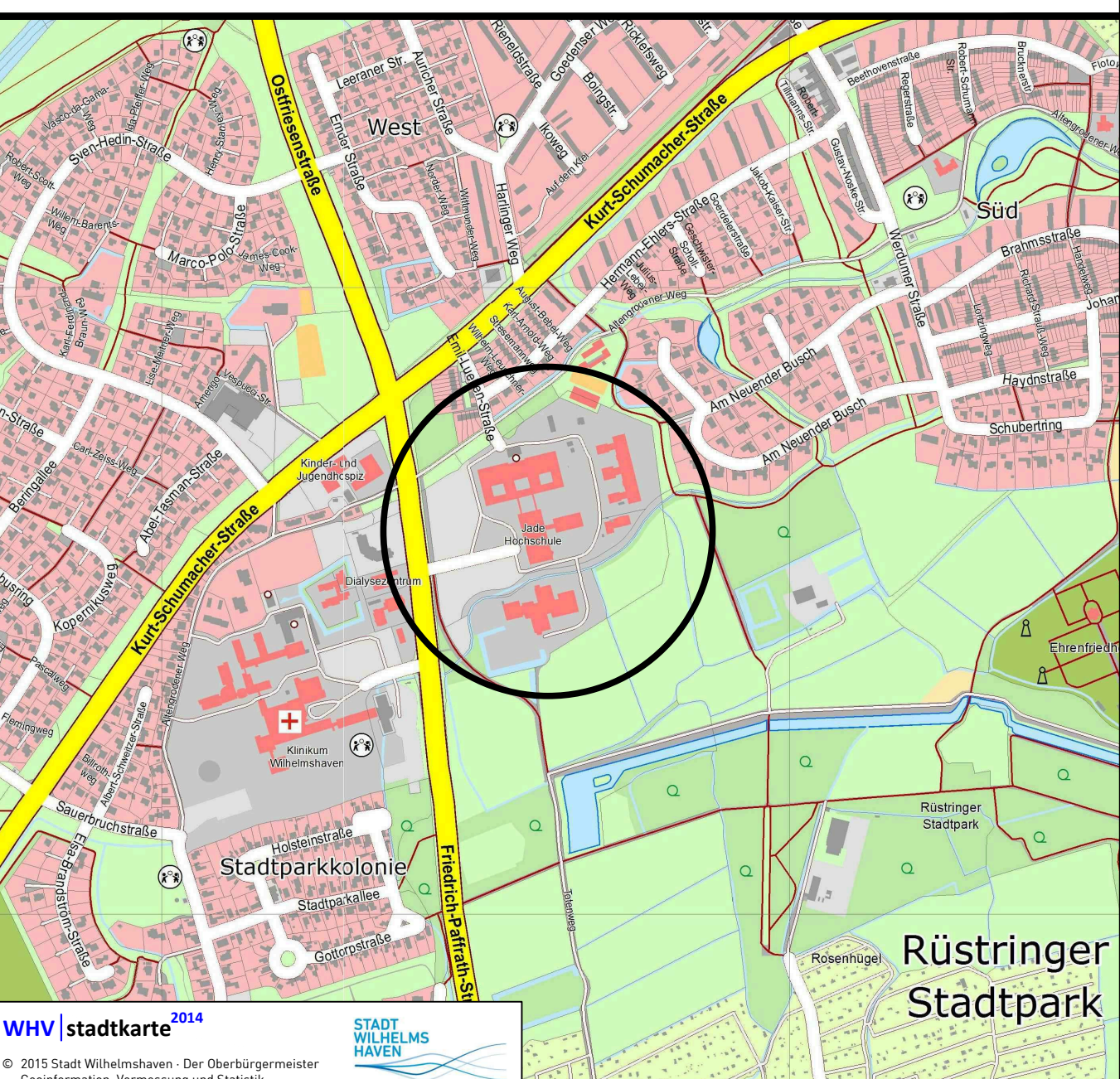
SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Fachbereichleiter



WWV stadtkarte
© 2010 Stadt Wilhelmshaven, Landesvermessung und Katasteramt

BEBAUUNGSPLAN NR. 123, 3. Ä.

- Fachhochschule (Jade Hochschule) -

ACHTUNG: Dieser Plan ist nicht rechtsverbindlich!

Maßstab: 1 : 1.000	Bearbeitung: Büttler	Zeichnung: Hertwig
B-Plan-Kennung: 123.3 AE	Blattgröße: 750 x 819	ca. 0,61 m²
Stand: 28.06.2016		