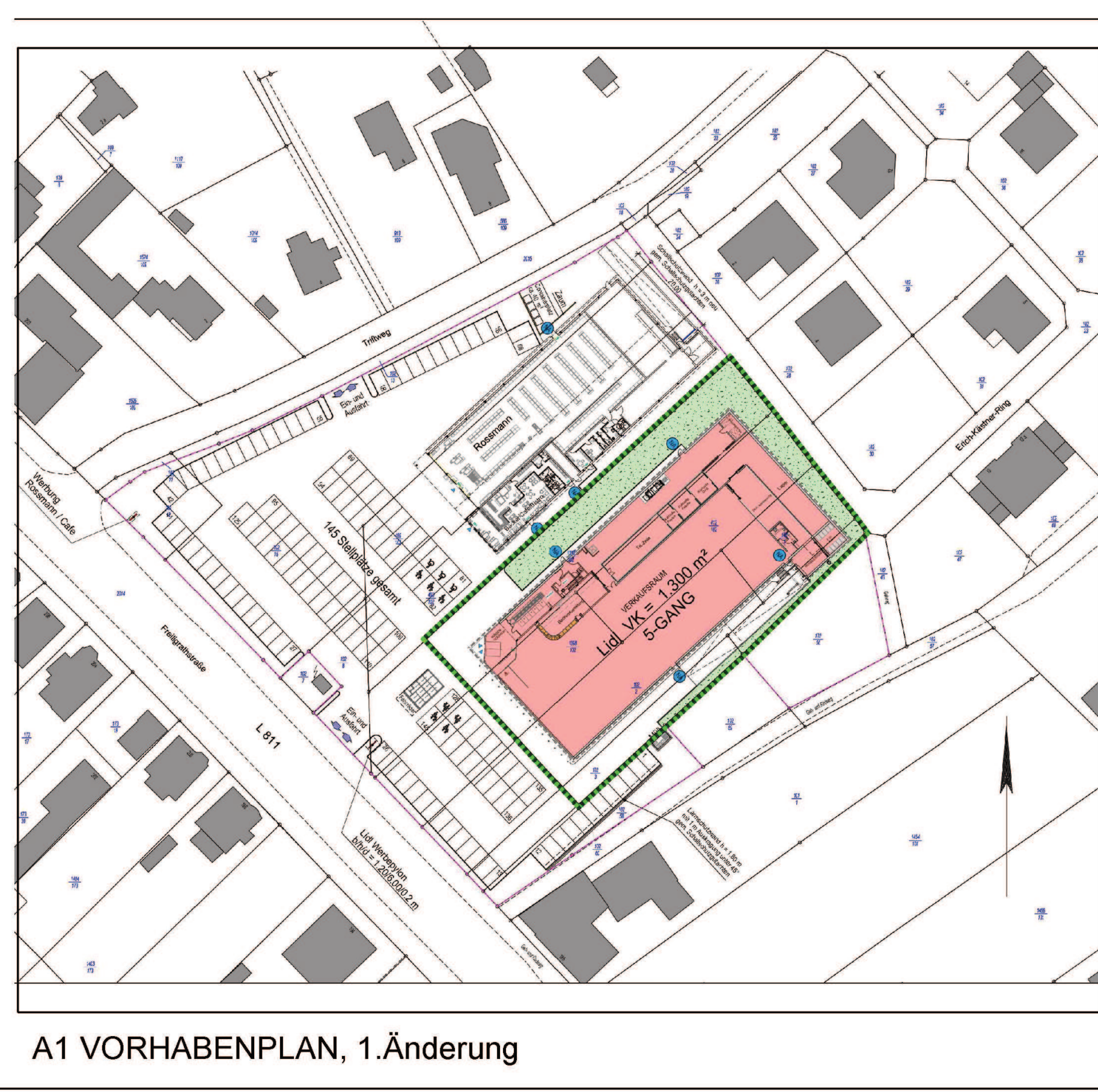
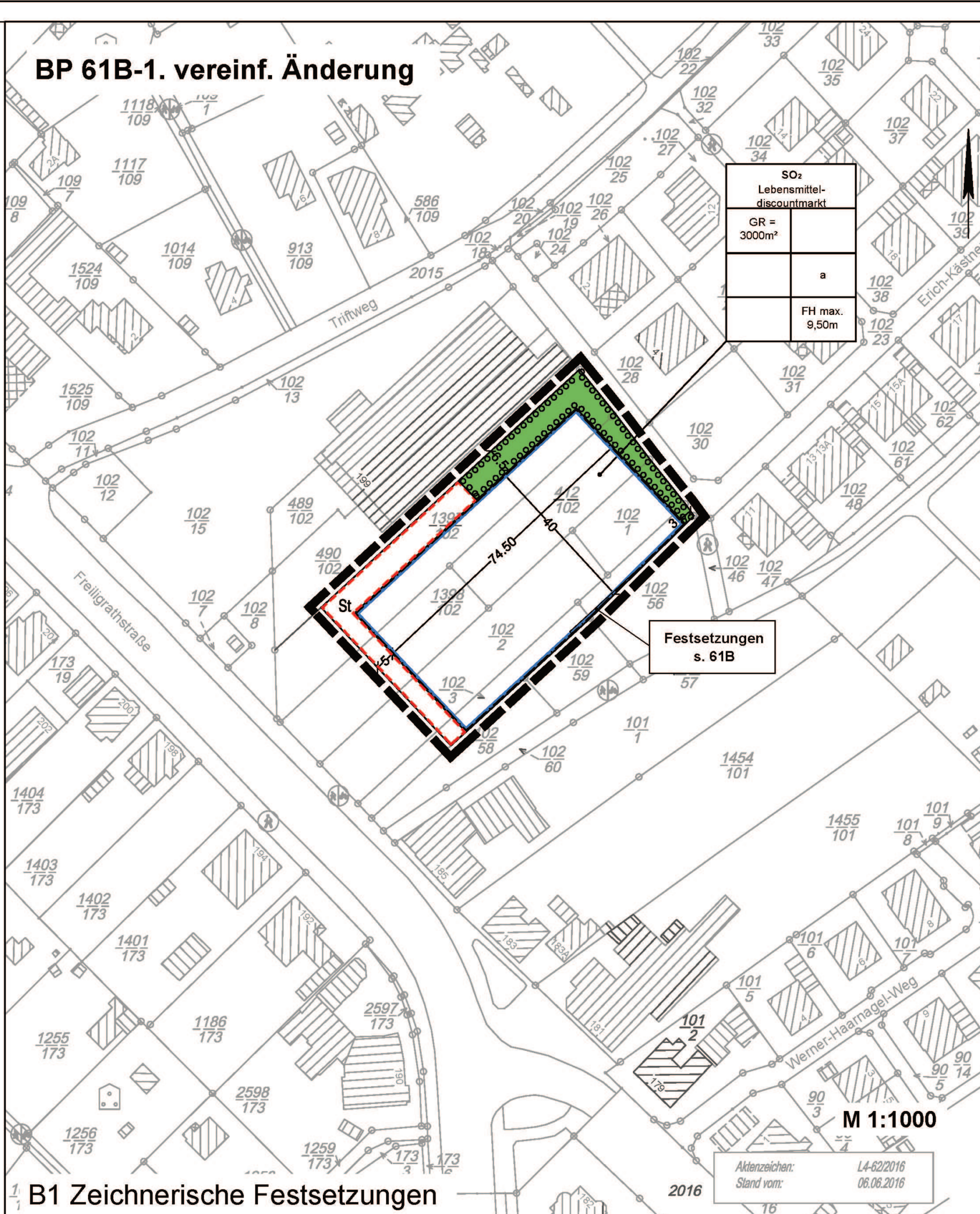
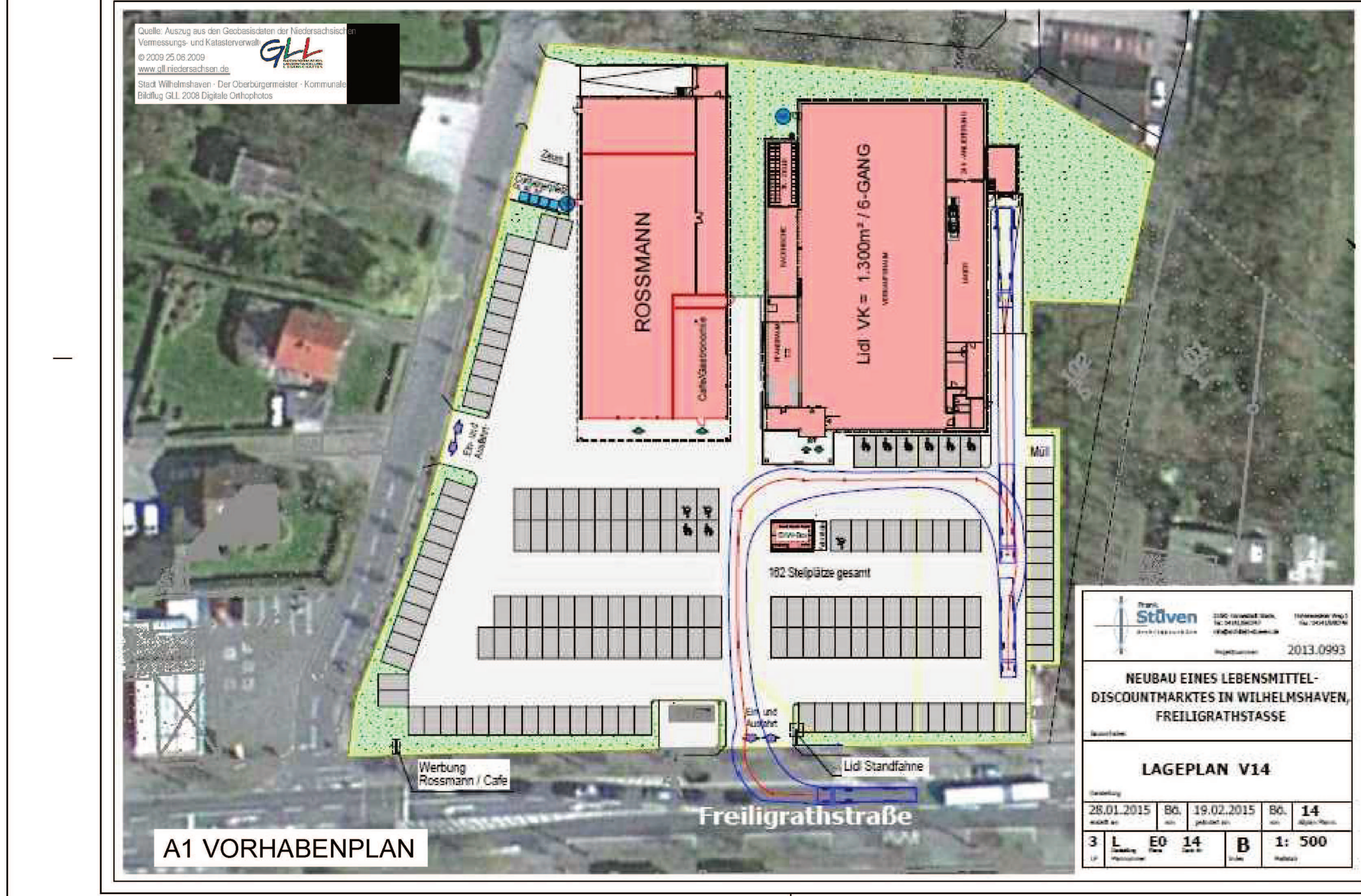
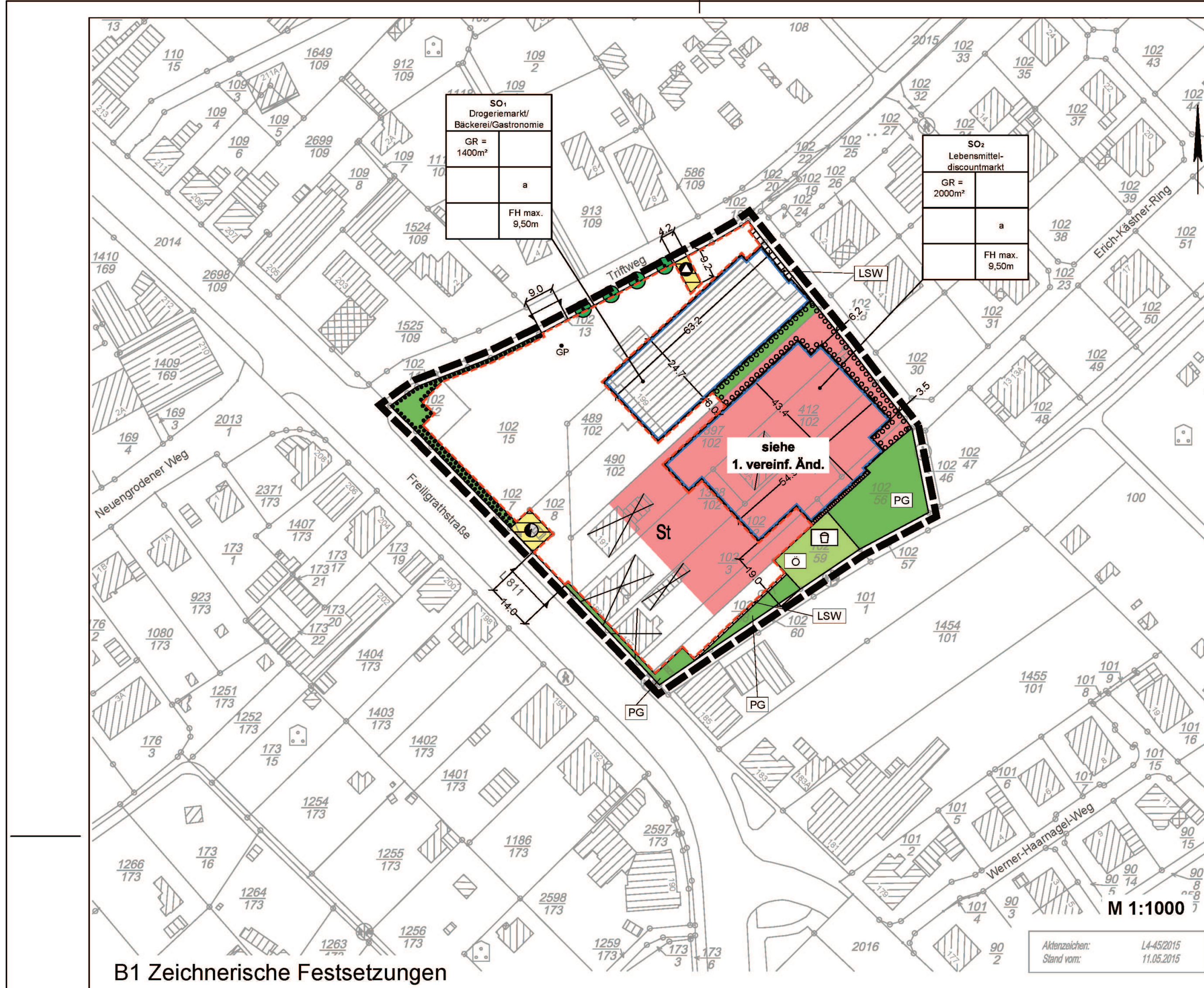




PRÄMBEL / AUSFERTIGUNG

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. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKmVG), 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.

Wilhelmshaven, den
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister

KARTENGRUNDLAGE: Liegenschaftskarte Maßstab: M 1:1000
*Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwalt. © 2016
www.lgn-niedersachsen.de

Herausgeber: LGLN
Landsamt für GeoInformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regierungsbezirk Osnabrück

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 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

Fachbereichsleiter: ATL/Sachbearbeiter: Plan genehmigt: Stadtrat:

VERFAHRENSCHRITTE zu 1. vereinf. Änderung

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellung/Entwurf	17.08.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	---
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	---
Entwurfsbeschluss / Beschluss über die öffentliche Auslegung	17.08.2016
Öffentliche Auslegung	---
Erneute öffentliche Auslegung	---
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.

Innhalb 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:

Verhaben- und Erschließungsplan (VEP)
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) betrifft die Flurstücke 102/1, 102/2, 102/3, 102/59, 102/58, 102/7, 102/8, 102/12, 102/15, 102/56, 412/102, 489/102, 489/102, 1039/102 und 1038/102 der Flur 4 der Gemarkung Ristingen, auf denen das Vorhaben nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Wilhelmshaven und dem Vorhabenträger umzusetzen ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) besteht aus dem Vorhabenplan (A1) und der Vorhabenbeschreibung (A2). Änderungen des Vorhabens sind möglich, soweit das Vorhaben den textlichen Festsetzungen (siehe B2 und B3) und den zeichnerischen Festsetzungen (siehe B1) sowie dem Durchführungsvertrag entspricht. Änderungen des Vorhabens sind möglich, wenn der Durchführungsvertrag geändert wird und sich auch das geänderte Vorhaben nach der textlichen Festsetzung §2 Abs. 2 ergibt.

A2 Vorhabenbeschreibung
Im Vorhabengebiet ist die Umsetzung des vorhandenen Gebäudes Freilgrathstr. 199 zu einem Drogeriemarkt und einer Bäckerei einschl. Gastronomie sowie ein Neubau für einen Lebensmittelcourtmarkt beabsichtigt.

B2 Textliche Festsetzungen
(gem. §9 Baugesetzbuch-BauGB-In der der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKmVG), 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanzeichnung und die Darstellung des Planzeichens vom 12.10.1980 (PlanVO) zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 12 (D) BauGB und § 11 BauNBVO)

Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel

SO = Drogeriemarkt, Bäckerei, Gastronomie
SO = Lebensmittelcourtmarkt

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

z.B. 1,400m²
Fläche für die Versorgungseinrichtungen (z.B. siehe Text, Festsetzung §3)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

a abweichende Bauweise
Baugrenze

VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- und Ausfahrbereich

Elektrizität
Abfall

GRÜNPLÄTZE (§ 9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Spielplatz
Private Grünfläche

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)

Bäume (Erhaltung)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

St
Landschaftswand (LSW)
Geländepunkt
Abbruch baulicher Anlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nutzungsschablone

Nutzungsschablone	Gewässer	Zweckbestimmung
Grundfläche		
Bauweise		
Gebäudehöhe		

B3 Festsetzungen nach Landesrecht (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der NBauVO)

(1) Nebenanlagen gem. § 50 BauGB sind am bürgerlichen Standort auf den festgesetzten privaten Grünflächen sowie im Bereich der Grundstücksgrenze und Grundstücksanlagen zulässig. Unzulässig sind Nebenanlagen auf Dachflächen und Werbeanlagen mit großem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektoren und akustischen Werbeanlagen. Ausgenommen hiervon ist die Fläche des Vorhofes und Gassebereichs im Eingangsabschnitt.

(2) Im Bereich der neu zu errichtenden Grundstückszufahrt ist nur eine Mastweranlage (Prior) zulässig.

(3) Mastweranlagen dürfen in ihrem höchsten Punkt nicht höher als 6,0 m über der Geländeoberfläche sein.

(4) Werbeanlagen in Richtung Süden zur künftigen Bebauung des Werner-Haase-Weges und zum festgesetzten Spielplatz sind unzulässig.

(5) Entwürfen dürfen 2,0 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente sind unzulässig.

Hinweise

1. Bodennutzung
Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodennutzung (das können u.a. sein: Tongeschichten, Holzkohlenanmerkungen, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinzerstörungen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Osnabrück, Offener Straße 15, Tel. 0441 758-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldungspflicht ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodennutzung und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG zum Ablauf von 4 Wochen nach der Anzeige anzuzeigen zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Altlasten
Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf umweltgefährdende Stoffe oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Bodenkontaminationsbehörde (Stadt Wilhelmshaven, Fachbereich Umwelt) zu benachrichtigen.

3. Kampfmittel
Der Planbereich ist bombardiert worden und es können bei Erd- oder bei Baularbeiten Landminnen (Granaten, Panzerminen, Minen usw.) aufgefunden oder freigelegt werden. Aus Sicherheitsgründen hat der Bauherr eine Überprüfung durch eine Oberflächenuntersuchung zu erwägen. Die Sondierungen sind mit der mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung Niedersachsen, LGLN, Regionaldirektion Hannover, Marienstr. 34, 30171 Hannover, Tel. 0511 106-3012 oder bod-insatz@lgn-niedersachsen.de oder der Fachbereich Bürgerangelegenheiten / Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Wilhelmshaven rechtzeitig abzusprechen. Die aktuelle Arbeitsanweisung für Arbeiter der Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen" ist zu beachten.

4. Freiflächen/Vegetationsschutz
Auf die Pflicht zur Erhaltung der städtischen Baumschutzsatzung, die §30 Baumbuch, Allgemeiner Schutz wilder Tiere und Pflanzen sowie die Richtlinie für die Anlage von Straßen RAS-LP4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baulustellen wird hingewiesen. Zum Schutz der Pflanzendecke und zum Schutz des Bodens sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzensetzungen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die DIN 18300 (Erdarbeiten), sowie die DIN 18915 (Schutz des Oberbodens) und die DIN 18916 (Tiefgründige Bodenuntersuchungen von durch Baumaßnahmen entfallenden Bodenverfärbungen im Bereich von vorgesehenen Gehölzbeständen) zu beachten.

5. Umgang mit Niederschlagswasser
Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem wasserrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Bei der Anlage von Entwässerungsanlagen sind die wasserrechtlichen Bestimmungen (§§ 5 Abs. 2 Satz 1 WVG) für die Erteilung von Erlaubnissen für Gewässer oder in den Umkreis und in die Abhängigkeit von Art und Umfang der Nutzung der Flächen eine wasserrechtliche Erlaubniserteilung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

6. Mutterboden
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach §202 BauGB in rüttelfähigen Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung zu bewahren.

7. Brandschutz
Die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (DIN 14050) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen und müssen entsprechend der Selbsthaftung standhalten.

8. Telekommunikation
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH und der Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH. Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umleitung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, sind die Telekom und Kabel Deutschland zu benachrichtigen.

9. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
Im Planbereich befinden sich Ver- und Entsorgungseinrichtungen der GEW Wilhelmshaven GmbH und anderer Versorgungsbetriebe, die zu beachten sind. Bei Veränderungen dieser Anlagen sind die Versorgungsunternehmen zu benachrichtigen bzw. die Versorgungsunternehmen zu informieren, die zurzeit vom Kleingartenverein Ristingen e.V. genutzt wird. Vor Durchführung von Maßnahmen muss diese Anschlusssituation vom Versorgungsgebiet abgegrenzt werden und frühzeitig durch einen neuen Anschluss an die Trinkwasserversorgung durch die GEW Wilhelmshaven GmbH gesichert werden.

10. Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
Die den Regelungen zu Grunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), denen zählen in diesem Fall zum Beispiel: DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, DIN 18915, DIN 18916, DIN 18920, DIN 18300, RAS-LP4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baulustellen können bei der Stadt Wilhelmshaven (Technisches Rathaus, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, 7. Etage) eingesehen werden.

11. Pflanzliste

Artenliste Bepflanzungsplan	Feld-Akron
Acer campestre	m
Acer pseudoplatanus	m
Acer platanoides	m
Alnus glutinosa	m
Betula pendula	m
Carpinus betulus	m
Cornus sanguinea	m
Corylus avellana	m
Crataegus laevigata	m
Crataegus monogyna	m
Eucornia europaea	m
Fagus sylvatica	m
Fraxinus excelsior	m
Liquidambar styraciflua	m
Malus sylvestris	m
Populus nigra	m
Prunus avium	m
Prunus padus	m
Prunus spinosa	m
Pyrus communis	m
Quercus robur	m
Ribes sylvestris	m
Ribes nigrum	m
Rosa canina	m
Rubus idaeus	m
Salix alba	m
Salix caprea	m
Salix cinerea	m
Salix purpurea	m
Salix viminalis	m
Sambucus nigra	m
Sorbus aucuparia	m
Tilia cordata	m
Tilia platyphyllos	m
Viburnum opulus	m

Abkürzungen:
g: hochwüchsiger Laubbau- m: kleine Laubbäume/baumartige Sträucher - n: Sträucher

PRÄMBEL / 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. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKmVG), 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.

Wilhelmshaven, den 29.09.2015
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister
gez. Wagner
Oberbürgermeister

KARTENGRUNDLAGE: Liegenschaftskarte Maßstab: M 1:1000
*Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwalt. © 2015
www.lgn-niedersachsen.de

Herausgeber: LGLN
Landsamt für GeoInformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regierungsbezirk Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.05.2015 ...). 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 21.09.2015
Katasteramt Wilhelmshaven
Peterstraße 53, 26382 Wilhelmshaven
gez. Klebba
Fachbereichsleiter

BEBAUUNGSPLAN NR. 61B einschl. 1. vereinf. Änderung
VEP 025 einschl. 1. Änderung
- Freilgrathstraße südlich Triftweg -
Achtung: Dieser Plan ist nicht rechtsverbindlich!

Maßstab: 1 : 1.000 Bearbeitung: Klebba Zeichnung: Hannemann

B-Plan-Kennung: Blattgröße: ca 1525 x 550 0,9 m² Stand: 01.08.2016 Vorentwurf

61 B+1 VAE