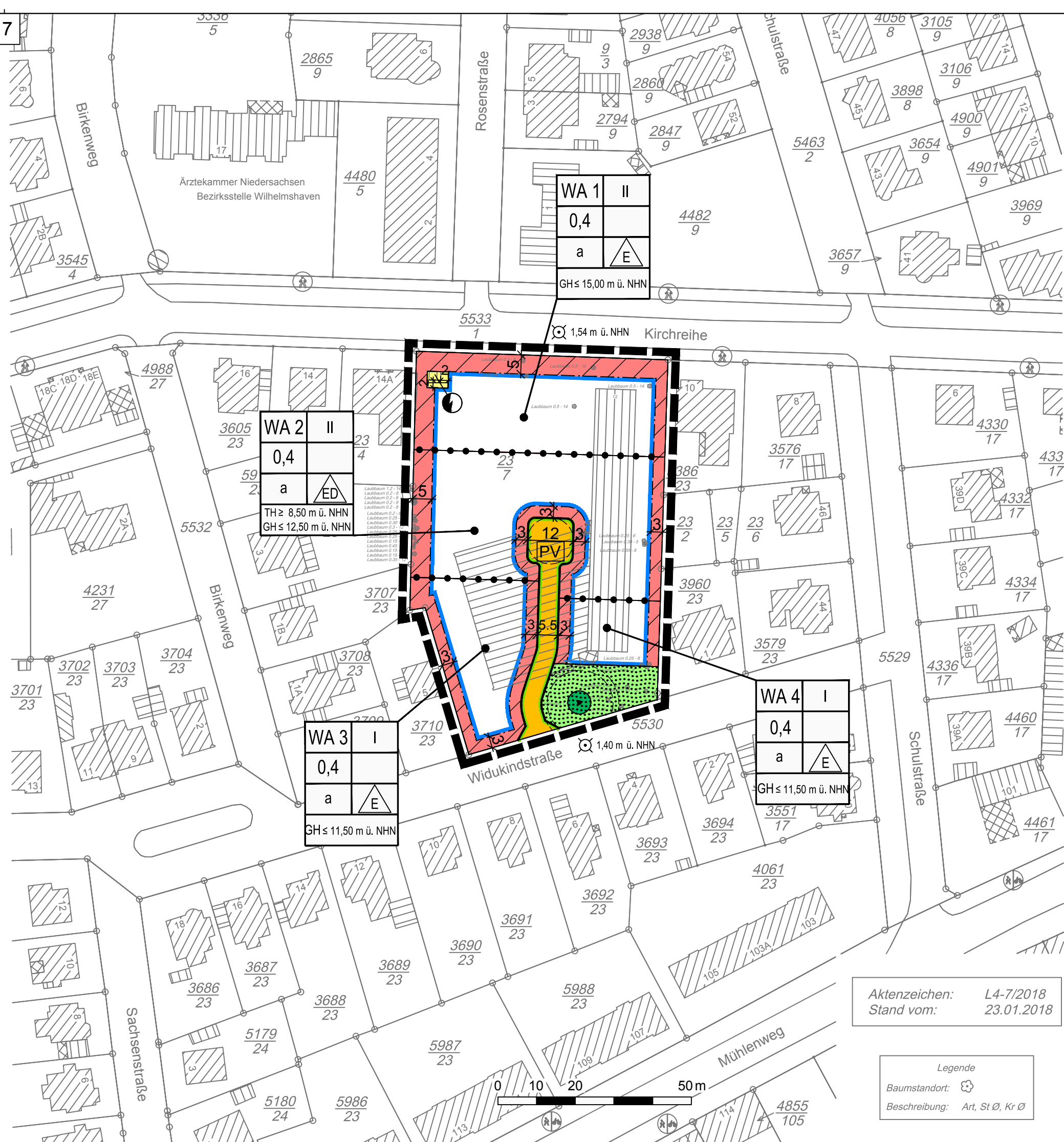


Es gilt die BauNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 2.5. Grundflächenzahl

I 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≥ 9,50 m ü. NHN 2.8. Traufhöhe, als Mindestmaß über NHN

GH ≤ 12,50 m ü. NHN 2.8. Gebäudehöhe, als Höchstmaß über NHN

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

a 3.3. Abweichende Bauweise

E 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig

ED 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

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

[PV] 6.1. Private Straßenverkehrsfläche

— 6.2. Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Elektrizität

9. Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.2b, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.10. Höhenbezugs punkt für Festsetzungen
(§ 9 Abs.3 BauGB)

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

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

Kronentraufbereich mit Schutzstreifen (1,50 m)
(s. Textliche Festsetzung Nr. 5)

Textliche Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Dazu zählen Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. **Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird die Bauweise in den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3 sowie WA 4 als abweichend festgesetzt, mit der Maßgabe, dass:

- im WA 1 Gebäudelängen bis zu 20 m zulässig sind (maßgeblich Außenhaut der Außenwand). Nebenanlagen sind nicht auf diese Länge anzurechnen.
- im WA 2 Gebäudelängen bis zu 14 m und im WA 3 Gebäudelängen bis zu 12 m zulässig sind (maßgeblich Außenhaut der Außenwand). Nebenanlagen sind nicht auf diese Länge anzurechnen.
- im WA 4 ist entlang der öffentlichen Grünfläche eine Grenzbebauung zulässig.

3. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind in den Wohngebäuden je Wohneinheit mindestens 160 m² Grundstücksfläche nachzuweisen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind in den Wohngebäuden je Wohneinheit mindestens 250 m² Grundstücksfläche nachzuweisen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind in dem Wohngebäude je Wohneinheit mindestens 450 m² Grundstücksfläche nachzuweisen.

4. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. gemäß § 23 BauNVO**

(1) In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Privatstraße und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

(2) Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist entlang der südlichen Grenze eine Aufstellfläche für die Müllsammelbehälternisse der Gebiete WA 2, WA 3 und WA 4 zulässig und für die Dauer der Abholzeiten der Entsorgungsunternehmen bereitzustellen.

5. **Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**

(1) Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunkte bezogen auf NHN wie folgt: für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 liegt dieser Bezugspunkt mittig der öffentlichen Erschließungsstraße „Kirchreihe“. Für das WA 3 und WA 4 liegt der Bezugspunkt mittig der öffentlichen Erschließungsstraße „Widukindstraße“.

(2) Die festgesetzten Gebäudehöhen können durch notwendige technische Bauteile (z.B. Klimaanlage) ausnahmsweise um bis zu 3 Meter überschritten werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).

6. **Grünordnerische Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Der Kronentraufbereich des in der Planzeichnung dargestellten Einzelbaumes (Linde) ist zwingend von allen wurzel- und baumschädigenden Maßnahmen, wie Versiegelungen, Auf- und Abtragungen, Bodenverdichtungen, freizuhalten.

Örtliche Bauvorschriften

1. **Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete für alle Hauptgebäude. Nebengebäude sind hiervon ausgenommen.

2. **Dachform / Dachendeckung**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Dächer, mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten in Form von Dachgauben, müssen eine Neigung von mindestens 12 Grad und maximal 45 Grad aufweisen. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.

Als Dachendeckung sind nur matte Dachziegel oder Dachsteine aus Beton oder Ziegel zulässig. Glänzende/Glasierte Materialien sind unzulässig.

Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

1. **Versorgungsleitungen / Private Erschließungsfläche**

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Die Zugänglichkeit der privaten Erschließungsfläche für z.B. Reparaturen an den Versorgungsleitungen ist durch eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zugunsten der Leitungsträger zu sichern.

2. **Denkmalschutz / Archäologische Denkmalpflege**

Das Plangebiet wird im Norden von einer denkmalgeschützten Deichlinie gequert (Rüstungen, FSTNr. 1). Dieser Deichzug ist in diesem Abschnitt bereits vollständig abgetragen und überbaut.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde oder 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 NDSchG bis zum Ablauf von vier 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. **Altablagerungen**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. **Kampfmittel**

Sollten bei den Erd- oder Bauarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen usw.) gefunden werden, muss umgehend die Stadt Wilhelmshaven, Fachbereich Bürgerangelegenheiten/Öffentliche Sicherheit und Ordnung, die zuständige Polizeidienststelle bzw. der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Zentralen Polizeidirektion Hannover, Dezernat 23, direkt benachrichtigt werden.

5. **Baumschutzsatzung**

Bei allen Baumaßnahmen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb des Gebietes der Stadt Wilhelmshaven (Baumschutzsatzung) vom 21.09.2016“ zu beachten.

PRÄAMBEL / 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. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) 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

KARTENGRUNDLAGE: Liegenschaftskarte Maßstab:
*Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 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 _____). 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

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

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.

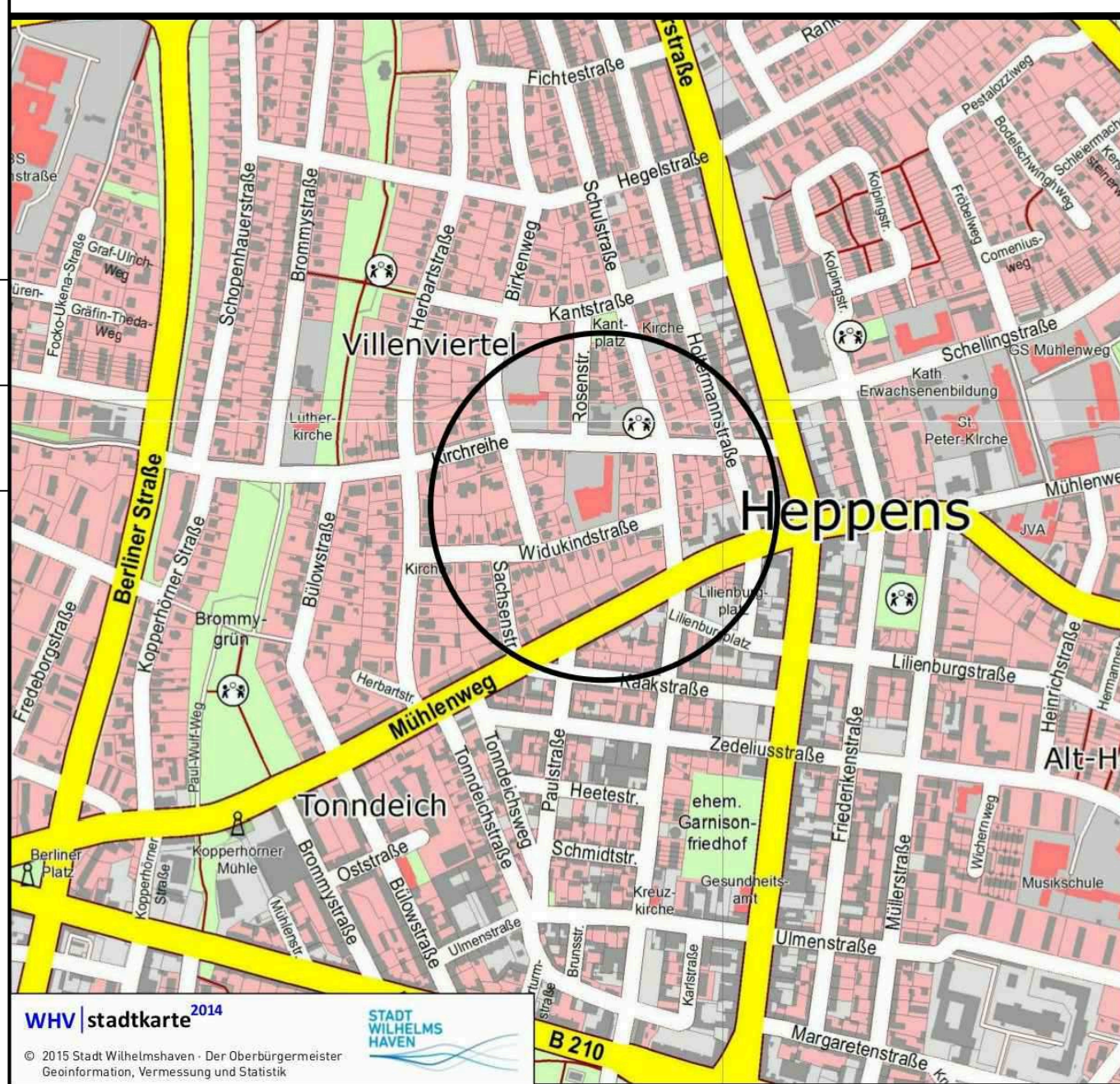
BEKANNTMACHUNG

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



BEBAUUNGSPLAN NR. 190

- KIRCHREIHE / WIDUKINDSTRASSE -

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren gemäß § 13a BauGB

ACHTUNG: Dieser Plan ist nicht rechtsverbindlich!

Maßstab: 1 : 1.000	Verfasser: NWP Planungsgesellschaft mbH	Prüfung: Dirks
B-Plan-Kennung: 190	Blattgröße: ca 950 x 550	0,5 m²
Stand: 05.06.2018	Entwurf	