

Aktenzeichen: L4-35/2022  
Stand vom: 26.04.2022

**-PLANZEICHENERKLÄRUNG-**

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

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

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

Füllschema der Nutzungsschablone

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

Sonstige Planzeichen

**-TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)-**

gem. §9 Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)

**§ 1 INKRAFTTRETEN**  
Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 90 -Posener Straße zwischen Preußen- und Möwenstraße- treten mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 90, rechtskräftig seit dem 30.11.1979 außer Kraft.

**§ 2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET Art der baulichen Nutzung §9(1) Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO**  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 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 zulässig.

**§ 3 GRUNDFLÄCHENZAHL Maß der baulichen Nutzung §9(1) Nr. 1 BauGB, §19 BauNVO**  
(1) Die Grundflächenzahl ergibt sich aus der Nutzungsschablone der Planzeichnung.  
(2) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19(4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 40 vom Hundert überschritten werden.

**§ 4 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, GESCHOSSFLÄCHENZAHL Maß der baulichen Nutzung §9(1) Nr. 1 BauGB, §20 BauNVO**  
(1) Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der Nutzungsschablone der Planzeichnung.  
(2) Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Nutzungsschablone der Planzeichnung. Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl bleiben die Flächen von Garagen und Stellplätzen gem. §12 BauNVO in Vollgeschossen unberücksichtigt.

**§ 5 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE §9(1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**  
(1) Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet werden in offener Bauweise gem. §22(1) BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser festgesetzt.  
(2) Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes sind Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) gem. §12(6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §14(1) BauNVO nicht zulässig.

**§ 6 NEBENANLAGEN, ZUFahrTEN UND ZUWEGUNGEN § 9(1) Nr. 4 BauGB**  
(1) Das Plangebiet ist mit einer Zufahrt über die Gnesener Straße zu erschließen.  
(2) Zufahrten sind mit einer Breite von max. 4,50 m zulässig. Zusätzliche Zuwegungen sind mit einer Breite von max. 1 m zulässig.

**§ 7 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9(1) Nr. 20 BauGB**  
Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig.

**§ 8 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gem. §9 (1) Nr. 25 BauGB**  
Ein Drittel der Außenwandflächen von Gebäuden ist mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste für Fassadenbegrünungen empfohlen.  
Pflanzliste für Fassadenbegrünungen  
Die folgenden Arten werden häufig für Fassadenbegrünungen eingesetzt. Je nach Begrünungssystem eignen sich unterschiedliche Arten.  
**Selbstklimmer:** Efeu (*Hedera helix*), Mauerkatze (*Parthenocissus tricuspidata*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*), Trompetenblume (*Campsis spec.*) Schlingende, windende Arten und Spreizklimmer: Blauregen (*Wisteria sinensis* und *floribunda*), Knoterich (*Fallopia auberti*), Baumwürger (*Celastrus orbiculatus*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Immergrünes Geißblatt (*Lonicera henryi*), Kiwi (*Actinidia chinensis*), Kletter-Rosen (*Rosa spec.*), Winterjasmin (*Jasminum nudiflorum*), Feuerdom (*Pyracantha coccinea*) Gräser, Stauden, Kräuter, Seemarien: Blauregen (*Wisteria caerulea*), Schaf-Schwinge (*Festuca gussafalica*), Lampenputzergras (*Luzula nivea*), Japan-Sage (*Carex morrowii*), Katzenminze (*Nepeta spec.*), Schließelkumme (*Iberis spec.*), Storchschnabel (*Geranium spec.*), Purpurlockchen (*Heuchera spec.*), Bergenie (*Bergenia spec.*), Frauenmantel (*Alchemilla spec.*), Schafgabe (*Achillea spec.*), Federnelke (*Dianthus plumarius*), Mauerpfeffer (*Sedum acre*), Weiße Fetthenne (*Sedum alba*), Weihestephener Gold (*Seum floriferum*), Sibirische Fetthenne (*Sedum Hybridum*), Purpur Fetthenne (*Sedum pluricaule*)  
**Geholze:** Zwergmispel (*Coneastus spec.*), Geißblatt (*Lonicera spec.*), Spindelstrauch (*Euonymus spec.*)

**§ 9 SCHALLSCHUTZ § 9(1) Nr.24 Baugesetzbuch (BauGB)**  
(1) Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind im Plangebiet bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen an allen Fassadenseiten – außer ggf. den lärmabgewandten Fassaden von Gebäuden – die sich aus dem maßgeblichen Außengeräuschpegel gem. DIN 4109-2:2018:01 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen. Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen R<sub>w,ges</sub> sind gem. DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6, je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel L<sub>a</sub> zu ermitteln:  
R<sub>w,ges</sub> = La – Kraumart  
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel  
mit Kraumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches  
= 35 dB für Büroräume und ähnliches  
Mindestens einzuhalten sind:  
R<sub>w,ges</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches  
Dabei ist an den genannten Fassaden bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen erfolgen.

(2) Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

(3) Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L<sub>a</sub>) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens „Schalltechnische Untersuchung, B-Plan Nr. 90, 1. Änderung –Posener Straße zwischen Preußen- und Möwenstraße-, Stadt Wilhelmshaven“ vom 05.09.2022 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

(4) Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenseiten geringere Lärmpegelbereiche als festgesetzt erreicht werden können.

**-ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (ÖBV)-**  
über die Gestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90, 1. Änderung –POSENER STRASSE ZWISCHEN PREUSSEN- UND MÖWENSTRASSE- gem. § 84 (3) NBauO i. V. m. § 9(4) BauGB

**§ 10 GELTUNGSBEREICH**  
Der Geltungsbereich umfasst das im Bebauungsplan Nr. 90, 1. Änderung festgesetzte Allgemeine Wohngebiet.

**§ 11 EINFRIEDUNGEN**  
Als Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune und Mauern nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Bis zu einer Höhe von 1,80 m sind Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind freizuhalten.

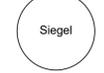
**§ 12 VORGARTENGESTALTUNG**  
Die Vorgärten im Allgemeinen Wohngebiet sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

**§ 13 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**  
Ordnungswidrig handelt nach §9(3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die textlichen oder zeichnerischen Regelungen dieser Vorschrift verstößt.

**§ 14 INKRAFTTRETEN**  
Die Örtliche Bauvorschrift tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**-HINWEISE-**

- Bodenfunde:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 205766-15 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.
- Kampfmittel:** Luftaufnahmen wurden mit Stand vom April 2021 ausgewertet. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Es besteht kein Handlungsbedarf. Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass die vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden können. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunitioen, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.
- Altlasten:** Im Altlastenverzeichnis der Stadt Wilhelmshaven liegen keine Eintragungen als Altlastenfläche bzw. Altlastenverdachtsfläche für das Plangebiet vor. Sollten bei dem anstehenden Bauvorhaben dennoch Hinweise auf Altlastlagerungen, Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen zu Tage treten, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde, Fachbereich Umwelt und Klimaschutz zu benachrichtigen. Eventuell anfallender kontaminierter Bodenaushub ist nachweisbar, fachgerecht zu entsorgen.
- Baumschutzsatzung:** Es sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven zu beachten und verbindlich umzusetzen. Sofern ein geschützter Baum einschließlich seines Wurzelraums (Kronenraufe -/durchmesser zzgl. 1,50 m) entfernt, geschädigt, in seinem typischen Aufbau verändert oder auf andere Weise beeinträchtigt werden muss, um das Bauvorhaben umzusetzen, ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven beim Amt für Umweltschutz und Bauordnung zu stellen.
- Vegetationsschutz:** Es sind die Maßnahmen der DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Schutz des Oberbodens), DIN 18916 (Tiefgründige Bodenlockerungen von durch Baumaßnahmen entstandenen Bodenverdichtungen im Bereich von vorgesehenen Gehölzplantzungen), DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie der RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anwesenheit von Insekten - Landschaftspflege 4) zum Schutz von Bäumen, Pflanzen, Vegetationsbeständen und Tieren auf Baustellen / bei Baumaßnahmen umzusetzen. Sofern im Zuge der Bautätigkeit Schnittmaßnahmen an Gehölzen notwendig werden, ist die ZTV Baumpflege (Zusätzlich Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) zu beachten.
- Artenschutz:** Die gesetzlichen Regelungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz (§§39 & 44 BNatSchG) sind zu beachten und verbindlich umzusetzen. Rodungsarbeiten, sowie potenzielle Baumaßnahmen oder Baufeldfreimachungen haben ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres zu erfolgen. Vor eventuelle erforderlichen Rodungsarbeiten im Bereich des Plangebietes ist zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 der betreffende Bereich auf Nester und Fledermausquartiere zu überprüfen. Bei Funden von Nestern bzw. Quartieren ist dies der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wilhelmshaven mitzuteilen und das weitere Vorgehen einvernehmlich abzustimmen bevor die Rodungsarbeiten beginnen.
- Private und öffentliche Grünflächen:** Es ist insbesondere darauf zu achten, dass gem. §9 Abs. 2 NBauO nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
- Bodenschutz / Einsatz von Bodenmaterialien:** Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind die DIN-Normen 18915:2018-06, 19731: 1998-05 und 19639:2019-09 anzuwenden. Im Vorfeld von Baumaßnahmen mit Eingriffen in oder Auswirkungen auf den Boden sowie bei Verbringung und/oder Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist eine Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz, Untere Bodenschutzbehörde Wilhelmshaven, hinsichtlich eines Bodenmanagements, eines (Erd-)Massenkonzeptes sowie des Einsatzes von Bodenmaterialien der LAGA Klassifizierung im Bebauungsplangebiet erforderlich.
- Niederschlagswasser:** Für das anfallende Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück Rückhaltmaßnahmen erforderlich und in Abhängigkeit von der Flächennutzung Abwasserbehandlungsmaßnahmen vorzusehen. Anschließend ist das Oberflächenwasser gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Für die erforderliche Drosselung des Abflusses sind 2 l/s/ha anzusetzen. Konkrete Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und gedrosselten Einleitung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsantrag) darzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet kein gut durchlässiges Bodengefüge vorhanden ist. Ein Verrieseln und Versickern von Niederschlagswasser ist deshalb nicht möglich.
- Immissionsschutz - Licht:** Es sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI 2012) zu beachten und umzusetzen.
- Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien:** Die der Planung zugrundeliegenden 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.



Wilhelmshaven, den 18.10.2023  
STADT WILHELMSHAVEN  
Der Oberbürgermeister  
gez. i.V. Schönfelder  
Oberbürgermeister

KARTENGRUNDLAGE: Liegenschaftskarte Maßstab: M 1:500  
\*Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © www.lgln.niedersachsen.de



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.06.2022). 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 10.10.2023  
Katasteramt Wilhelmshaven  
Peterstraße 53, 26382 Wilhelmshaven  
gez. Rasche

AUSARBEITUNG  
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Wilhelmshaven, den 13.10.2023  
STADT WILHELMSHAVEN  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Im Auftrage  
gez. Amerkamp  
Fachbereichsleiter  
gez. Bauer  
ATLSachbearbeiter  
gez. Hertwig  
Plan gezeichnet  
gez. Marušić  
Stadtbaurast

VERFAHRENSCHRITTE

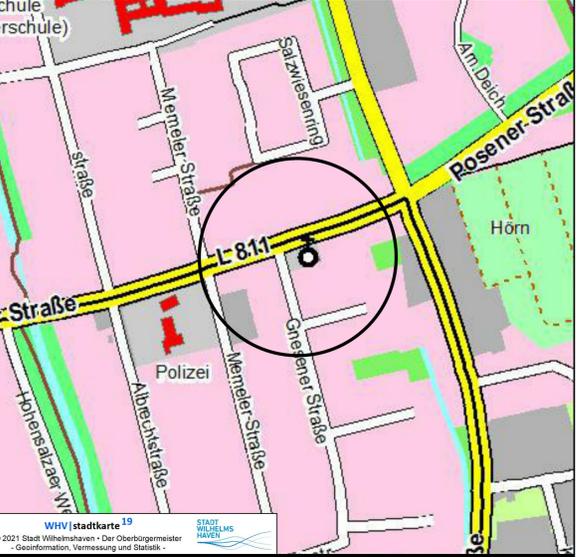
Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	24.05.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	/
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	/
Entwurfsbeschluss / Beschluss über die öffentliche Auslegung	24.05.2023
Öffentliche Auslegung	07.06. - 07.07.2023
Erneute öffentliche Auslegung	/
Satzungsbeschluss	11.10.2023
Rechtskraft	20.10.2023

SATZUNGSBESCHLUSS  
Der Bebauungsplan wurde am 11.10.2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

BEKANNTMACHUNG  
Der Bebauungsplan ist am 20.10.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch örtliche 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. 90, 1. Ä.**  
**- Posener Straße zwischen Preußen- und Möwenstraße -**  
**mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)**

Maßstab: 1 : 500	Bearbeitung: Bauer	Zeichnung: Hertwig
B-Plan-Kennung: 90.1 AE	Blattgröße: ca 841 x 540	0,45 m²
Stand: 21.08.2023	Endfassung	