



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (PlanVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I, S. 1599)

Festsetzungen

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

GE Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 16 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

0,8 Baumassenzahl
0,8 Grundflächenzahl

OK Gebäude Höhe baulicher Anlagen in Meter über Terrain, oberster Bezugspunkt OK Gebäude § 12.5 m
flächenbezogener Schallschutzwert (FSF) als höchstzulässige Schallemissions je m² Grundstücksfläche in dB(A) Tagwert / Nachtwert
65 dB(A) / 45 dB(A)

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

überbaubare Grundstücksfläche überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze Baugrenze

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

öffentlich Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Stoßbegrenzungslinie

8. **Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch unterirdisch

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

öffentlich Öffentliche Grünflächen

10. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

13. **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, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

15. **Sonstige Planzeichen**

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

Textliche Festsetzungen
(gem. § 9 Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNutzungsverordnung- -BauNVO- in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.08.2013 (BGBl. I, S. 1548))

§ 1 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und bau-rechtlichen Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 184 außer Kraft, soweit diese vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überdeckt werden.

§ 2 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und § 8 BauNVO)**

(1) Im Gewerbegebiet (GE) sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art nicht innerstädt bediende Branchen zulässig, die im unmittelbaren Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

(2) Sämtliche Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art mit nachstehend aufgeführten hoch-zentren- oder nachversorgungsgerichteten und/oder bedingt zentrenempfindlichen Sortimenten und Verkaufsfächen für den Verkauf an Endverbraucher sind nicht zulässig:

- Schuh-Beleidung
- Bücher
- Uhren/Schmuck
- Foto/Optik
- Nahrung- und Genussmittel
- Drogerie/Parfümerie
- Geschenkartikel/Accessoires
- Sportartikel
- Spielwaren

(3) Im Gewerbegebiet (GE) ist die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 benannte ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

(4) Im Gewerbegebiet (GE) ist ausnahmsweise nur eine Betriebswohnung je Betriebsgrundstück zulässig.

§ 3 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)**

(1) Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmengestaltung und Pflege der Flächen bleibt der mit der Maßnahmenumsetzung und -betreuung betrauten Behörde der Stadt Wilhelmshaven nach vorheriger Abstimmung und im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde überlassen. Innerhalb dieser Flächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Abgrabungen, Anpflanzungen und bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

(2) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind extensiv gepflegte Grünflächen anzulegen. Dazu sind die Flächen mit Landschaftsflächen (Regelungsgemäßung RSM 7.1.2) anzulegen. Die Verwendung von Regiosaatgut (RSM Regio) der Ursprungsgebiete Nordwestdeutsches Tiefland wird empfohlen. Die Flächen sind zweimal im Jahr zu mähen (erste Mähnd nicht vor dem 01.06. eines Jahres) Das Mähgut ist abzufahren.

(3) Die durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 verursachten erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind über die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen vollständig kompensiert. Die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist nicht erforderlich. Im Ergebnis ergibt sich durch die Festsetzungen der 3. Änderung ein Kompensationsüberschuss in Höhe eines Flächenwertes von 20.048, der für zukünftige Kompensations von naturschutzrechtlichen Eingriffen in der Stadt Wilhelmshaven zur Verfügung steht.

§ 4 **Führung von Versorgungsleitungen - § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB -**
(1) Im Schutzbereich der Freileitung (110 kV) sind Buhhaken- bzw. Befestigungsbeschränkungen nach den VDE-Vorschriften einzuhalten.

§ 5 **Flächen für die Regelung des Wasserflusses - § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB -**
(1) Im Plangebiet befinden sich Graben der III. Ordnung (Nr. 67b und 78a). Entlang diesen ist ein 6,0 m breiter Räumfreistellen freizuhalten.

Nachrichtliche Hinweise / Übernahmen

1. **Altlasten**
Sollten bei den anstehenden Bauvorhaben Hinweise auf Altlastigungen, Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen zu Tage treten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

2. **Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (wie Tongefäßscherben, Holzkohleanlagen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalpflege -Referat Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für deren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. **Kampfmittel**
Die vorhandenen Luftbilder wurden vom Kampfmittelbeseitigungsdienst ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Aus Sicherheitsgründen werden Gefaherforschungsmassnahmen empfohlen. Sollten darüber hinaus bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN -Regionaldirektion Hannover- zu beteiligen.

4. **Luftfahrt**
Das Plangebiet tangiert z.T. den Einflugsektor des Verkehrslandeplatzes Wilhelmshaven - Marienried. Luftfahrtechnische Belange sind zu berücksichtigen. Einzelverfahren sind der Deutschen Flugicherung gesondert zur Stellungnahme vorzulegen.

5. **Oberirdische Leitungen**
Südwestlich des Plangebietes befindet sich die 110-kV-Freileitung Roffhausen - Barter Weg. Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Hochspannungsfreileitungen sind die Abstände gemäß DIN EN 50341 zu garantieren.

6. **Unterirdische Leitungen**
Westlich des Plangebietes befindet sich ein unterirdisches Stromkabel, bei der ein Schutzstreifen zu beachten ist. Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und von tiefverwurzelnden Pflanzenbewuchs frei zu halten.

7. **Gewässer III. Ordnung**
Die Räumfreistellen sind von allen die Durchfahrt der Räumfahrzeuge behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche Anlagen, Freizeitanlagen, Anpflanzungen von Gehölzen in der Räumfreistelle sind nur mit Genehmigung des Vorstandes der Betriebsführung zulässig. Die Satzungsbestimmungen sind bei der ausführenden Planung zu berücksichtigen.

8. **Freiflächen-, Vegetations-, Biotop- und Artenschutz**
Es sind die gesetzlichen Regelungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz (§§ 39 ff. BNatSchG) sowie die Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Wilhelmshaven und zum Allgemeinen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG zu beachten und verbindlich umzusetzen, ebenso wie die FAS-LP 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen). Zum Schutz der Pflanzendecke und zum Schutz des Bodens sind die DIN 18520 (Schutz von Bäumen, Pflanzendecken und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die DIN 18300 (Erdarbeiten), sowie die DIN 18915 (Schutz des Oberbodens) und die DIN 18916 (Tiefgründige Bodenbearbeitungen von durch Baumaßnahmen entstehenden Bodenverdrichtungen im Bereich von vorgesehenen Gehölzpflanzungen) zu beachten und verbindlich umzusetzen.

9. **Bodenschutz**
Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind die DIN Normen 18915:2002-08 und 19731:1998-05 anzuwenden. Im Vorfeld von Baumaßnahmen mit Eingriffen in oder Auswirkungen auf den Boden sowie bei Verbringung und/oder Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsbereiches ist eine Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz und Bauordnung, Untere Bodenschutzbehörde Wilhelmshaven (04421-162557), hinsichtlich eines Bodenmanagementplans, eines (EiC-) Massenkonzeptes sowie des Einsatzes von Bodenmaterialien der LAGA-Klassifizierung im Bebauungsplangebiet erforderlich.

10. **Sonstige Vorschriften**
Die Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen, DIN-Vorschriften usw.) können im Technischen Rathaus der Stadt Wilhelmshaven, Rathausplatz 9, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, eingesehen werden.

11. **Ausführungssplanung**
Bezüglich der Kompensationsflächen, insbesondere der zusätzlich geplanten, ist zum einen die Verfügbarkeit (evtl. durch Kündigung der Pachtverträge) zum anderen die Zuständigkeit (Technische Betriebe Wilhelmshaven, Untere Naturschutzbehörde) abschließend zu klären.

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 (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 04.05.2018
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister
gez. Wagner
Oberbürgermeister

KARTENGRUNDLAGE: Liegenchaftskarte Maßstab: M 1:1000
*Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © www.lgl.niedersachsen.de

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

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenchaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.12.2015...). 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 26.04.2018
Katasteramt Wilhelmshaven
Peterstraße 53, 26382 Wilhelmshaven
gez. Rieken

AUSARBEITUNG
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom **Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung**

Wilhelmshaven, den 21.12.2017
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage
gez. Amerkamp gez. Winde / gez. Klebba gez. Hannemann gez. Leinert
Fachbereichsleiter ATL/Sachbearbeiter Plan gezeichnet Situat.

VERFAHRENSCHRITTE

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	24.09.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	13.07.2015 - 24.07.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	13.07.2015 - 12.08.2015
Entwurfsbeschluss / Beschluss über die öffentliche Auslegung	17.05.2017
Öffentliche Auslegung	30.05.2017 - 30.06.2017
Erneute öffentliche Auslegung	-----
Satzungsbeschluss	20.12.2017
Rechtskraft	19.05.2018

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde am 20.12.2017 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

BEKANNTMACHUNG
Der Bebauungsplan ist am 19.05.2018 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

STADT WILHELMSHAVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 184, 3. Ä.
- Heuweg West -

Maßstab: 1 : 1.000 Bearbeitung: Klebba Zeichnung: Hannemann
B-Plan-Kennung: 184.3AE Blattgröße: ca 1110 x 595 0,6 m²
Stand: Satzung