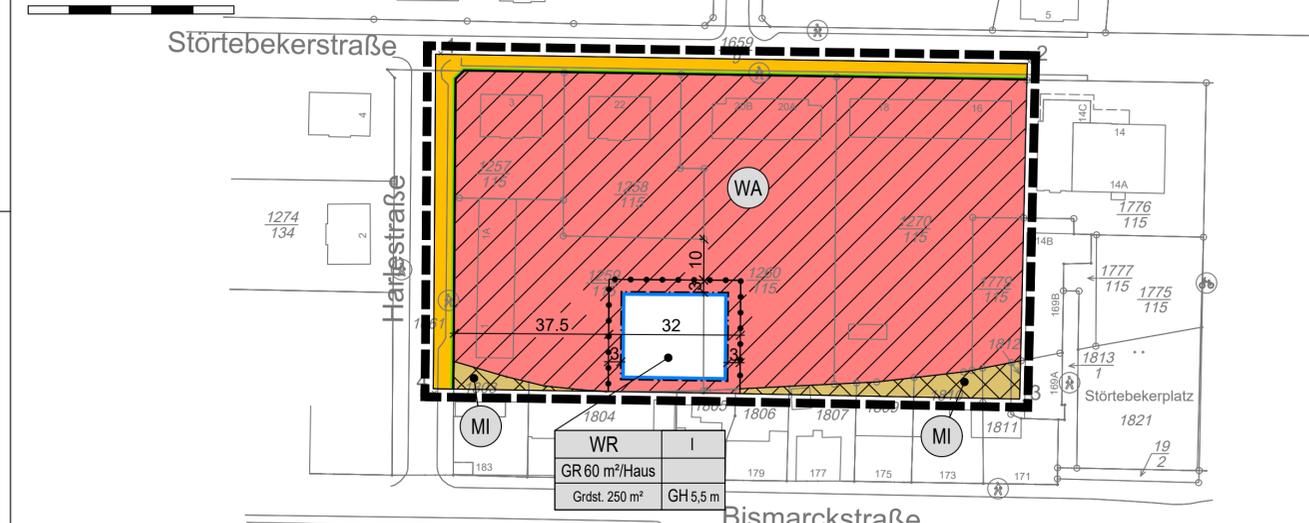
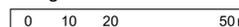


Es gilt die BauNVO 2017



Aktenzeichen: L4-188/2021
Stand vom: 12.11.2021

Planzeichenerklärung

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

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

- WR** Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- Baugrenze
- überbaubar
- nicht überbaubar

Füllschema der Nutzungsschablone

WR	I	Art der Baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GR 60m ² / Haus	o	Grundfläche	Bauweise
Grdst. 250 m ²	GH 5,5 m	Grundstücksfläche	Gebäudehöhe

o = offene Bauweise

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

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- 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)

Textliche Festsetzungen

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

Reines Wohngebiet WR

Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind die zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Allgemeines Wohngebiet WA und Mischgebiet MI

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des WA und des Mischgebietes richtet sich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 - 4 BauNVO

Reines Wohngebiet WR

- Die maximale Grundfläche pro Haus beträgt 60 m².
- Je Haus muss eine Grundstücksfläche von mindestens 250 m² nachgewiesen werden.

3. Höhe baulicher Anlagen

Reines Wohngebiet WR

- Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) ist die Oberkante der dem jeweiligen Baugrundstück nächst gelegenen, öffentlichen Erschließungsstraße (§ 18 Abs. 1 BauNVO), hier Harlestraße, von der Mitte der Verkehrsfläche ausgemessen.
- Die festgesetzten Gebäudehöhen können durch notwendige technische Bauteile (z.B. Klimaanlagen, Antennen, Anlagen zur Energiegewinnung etc.) geringfügig überschritten werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).

4. Bauweise

Reines Wohngebiet WR

Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

5. Nebenanlagen

Reines Wohngebiet WR

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind bis zu einer Größe von 12 m² zulässig.

Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

1. Versorgungsleitungen / Private Erschließungsflächen:

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:

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, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. 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 Arbeit gestattet.

3. Boden- und Grundwasserkontaminationen / Abfallablagerungen:

Sollten bei Erdarbeiten Boden-/Grundwasserkontaminationen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, ist unverzüglich die Untere Bodenschutz- bzw. Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Kampfmittel:

Nach durchgeführter Luftbildauswertung (02/2019) besteht für das Plangebiet ein begründeter Verdacht über eine Kampfmittelbelastung (Abwurfkampfmittel). Es wird eine Sondierung empfohlen. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc. gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN Tel. 0511/106-30001 zu benachrichtigen.

5. Arten- und Vegetationsschutz:

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. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass auch der Wurzelbereich der Bäume (die Bodenfläche unterhalb der Baumkrone zzgl. mindestens 1,5 m vor Schädigungen, Gefährdungen und Veränderungen, z.B. durch Befestigungen und Bodenverdichtungen, zu bewahren ist. Es wird auf die Pflicht zur Einhaltung der Richtlinie für die Anlage von Straßen RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“, der DIN 18300 (Erdarbeiten), der DIN 18915 (Schutz des Oberbodens), der DIN 18916 (Tiefgründige Bodenlockerungen von durch Baumaßnahmen entstandenen Bodenverdichtungen im Bereich von vorgesehenen Gehölzpflanzungen) sowie der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) hingewiesen.

6. 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.

PRÄAMBEL / AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist und des § 84 Abs. 3 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 18.04.2023
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister

gez. Feist
Oberbürgermeister

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

Herausgeber:



Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.11.2021). 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 24.03.2023
Katasteramt Wilhelmshaven
Peterstraße 53, 26382 Wilhelmshaven

gez. Rasche

AUSARBEITUNG

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

Wilhelmshaven, den 31.03.2023

STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

gez. Amerkamp gez. Dr. Hofbauer/ gez. Gabriel NWP Planungsgesellschaft mbH gez. Marušić
Fachbereichsleiter ATU/Sachbearbeiter Plan gezeichnet Stadtbaurat

VERFAHRENSCHRITTE

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	15.12.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	/
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	/
Entwurfsbeschluss / Beschluss über die öffentliche Auslegung	21.09.2022
Öffentliche Auslegung	08.11. - 07.12.2022
Erneute öffentliche Auslegung	/
Satzungsbeschluss	15.03.2023
Rechtskraft	22.04.2023

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde am 15.03.2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

BEKANNTMACHUNG

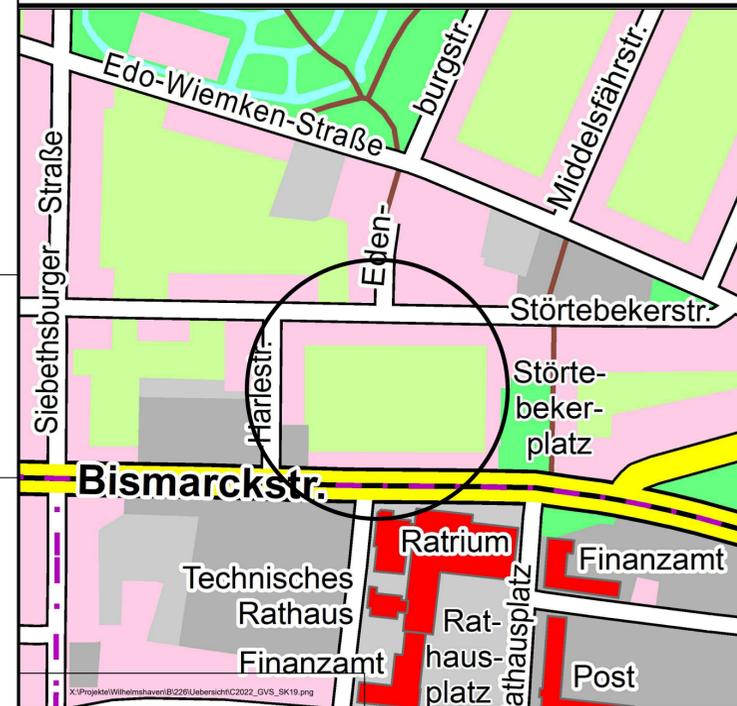
Der **Bebauungsplan** ist am 22.04.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft getreten.

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 24.04.2024

STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

gez. Amerkamp
Fachbereichsleiter



BEBAUUNGSPLAN NR. 226

- Harlestraße / Störtebekerstraße -

im Verfahren gemäß § 13a BauGB

Maßstab: 1 : 1.000 Verfasser: NWP Planungsgesellschaft mbH Prüfung: Gabriel

B-Plan-Kennung: Blattgröße: ca 950 x 365 0,35 m²

226. Stand: Februar 2023 Endfassung