

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

MU 1.2.3. Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

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

0,8 2.5. Grundflächenzahl

VI 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH ≤ 17 m 2.8. Gebäudehöhe, als Höchstmaß über NNH

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

g 3.2. geschlossene Bauweise

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

6.4. Einfahrtbereich

15. Sonstige Planzeichen

15.10. Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs.3 BauGB)

15.6. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

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)

Textliche Festsetzungen

1. **Rechtskraft**

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes tritt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Hauptstraßenkreuzung Göker-Bismarckstraße“ mit Satzungsbeschluss vom 20.02.1985 außer Kraft.

2. **Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden die Urbanen Gebiete MU₁ und MU₂ gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Es wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Tankstellen gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

3. **Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse im MU₁ sowie im MU₂ begrenzt. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im MU₁ bei der Realisierung eines Betriebes des Beherbergungswesens mit einer Bettenanzahl von mindestens 100 Betten ausnahmsweise bis zu zwei Vollgeschosse zusätzlich zugelassen werden können.

4. **Höhe baulicher Anlagen**

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Flächen sind gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Gebäude nur bis zu einer jeweils festgesetzten Höhe zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlagen um maximal 1 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 1 m von allen Außenkanten des Gebäudes zurückgesetzt angeordnet sind.

(2) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im MU₂ bei der Realisierung eines Betriebes des Beherbergungswesens mit einer Bettenanzahl von mindestens 100 Betten die maximal zulässige Gebäudehöhe 28 m beträgt.

(3) Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches (Firsthöhe) in der Fassadenmitte. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der dem jeweiligen Baugrundstück nächst gelegenen, öffentlichen Erschließungsstraße (§ 18 Abs. 1 BauNVO), von der Mitte der Verkehrsfläche aus gemessen.

5. **Stellplätze**

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO auf der überbaubaren Fläche des MU₂ nur in Tiefgaragen zulässig. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist über die Knorrstraße zu führen.

6. **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**

(1) An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer und Schlafräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Die ermittelten Lärmpegelbereiche IV und V sowie die ermittelten Schalldämm-Maßen werden festgesetzt. Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der Gesamt- Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ La in dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R _{res,ext} für Außenbauteile in dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten	Büroräume (falls geplant)
IV	66 – 70	40	40	35
V	71 – 75	45	45	40

(2) Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) im MU₁ und MU₂ sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden. Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Die Dimensionierung solcher baulicher Maßnahmen ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens festzulegen und zu detaillieren.

(3) Zukünftige Schlafräume im MU₁ und MU₂ sind vornehmlich zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich mit z.B. schalldämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Örtliche Bauvorschriften

1. **Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO gelten für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8, 6. Änderung „Hauptstr. Kreuzung Göker-Bismarckstr.“, es sei denn, es werden abweichende Regelungen getroffen.

2. **Dachformen**

Zulässig für alle Hauptgebäude sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad. Ausnahmsweise können auch andere geneigte Dachformen zugelassen werden.

3. **Dachbegrünung**

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen. Dabei ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen und mit einer standortgerechten Kräutermischung anzulassen und/oder mit standortgerechten Stauden und Sedumpflanzen zu bepflanzen. Fassadenbegrünung ist zulässig.

4. **Fassadengestaltung**

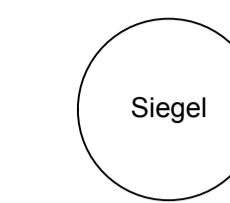
Es können weitere örtliche Bauvorschriften ergänzt werden hinsichtlich Maßnahmen zur Verbesserung der Verschattungssituation (z.B. helle Fassaden zur Stärkung des Albedo-Effekts).

5. **Ordnungswidriges Handeln**

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 80 und 82 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

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.



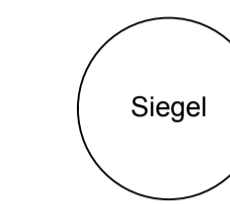
Wilhelmshaven, den 22.04.2021
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister
gez. Feist
Oberbürgermeister

KARTENGRUNDLAGE: Liegenschaftskarte Maßstab: M 1:1000
*Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © www.lgn.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 21.11.2018). 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 17.03.2021
Katasteramt Wilhelmshaven
Peterstraße 53, 26382 Wilhelmshaven
gez. Rasche

AUSARBEITUNG

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

Wilhelmshaven, den 22.04.2021
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

gez. Amerkamp gez. Dr. Hofbauer / gez. Büttler gez. Büttler gez. Marušić
Fachbereichsleiter ATU/Sachbearbeiter Plan gezeichnet Stadtbaurat

VERFAHRENSCHRITTE

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	29.08.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	---
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	---
Entwurfsbeschluss / Beschluss über die öffentliche Auslegung	27.05.2020
Öffentliche Auslegung	23.06.2020-22.07.2020
Erneute öffentliche Auslegung	---
Satzungsbeschluss	24.03.2021
Rechtskraft	24.04.2021

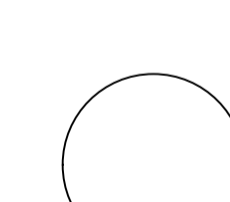
SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde am 24.03.2021 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

BEKANNTMACHUNG

Der Bebauungsplan ist am 24.04.2021 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

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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

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.

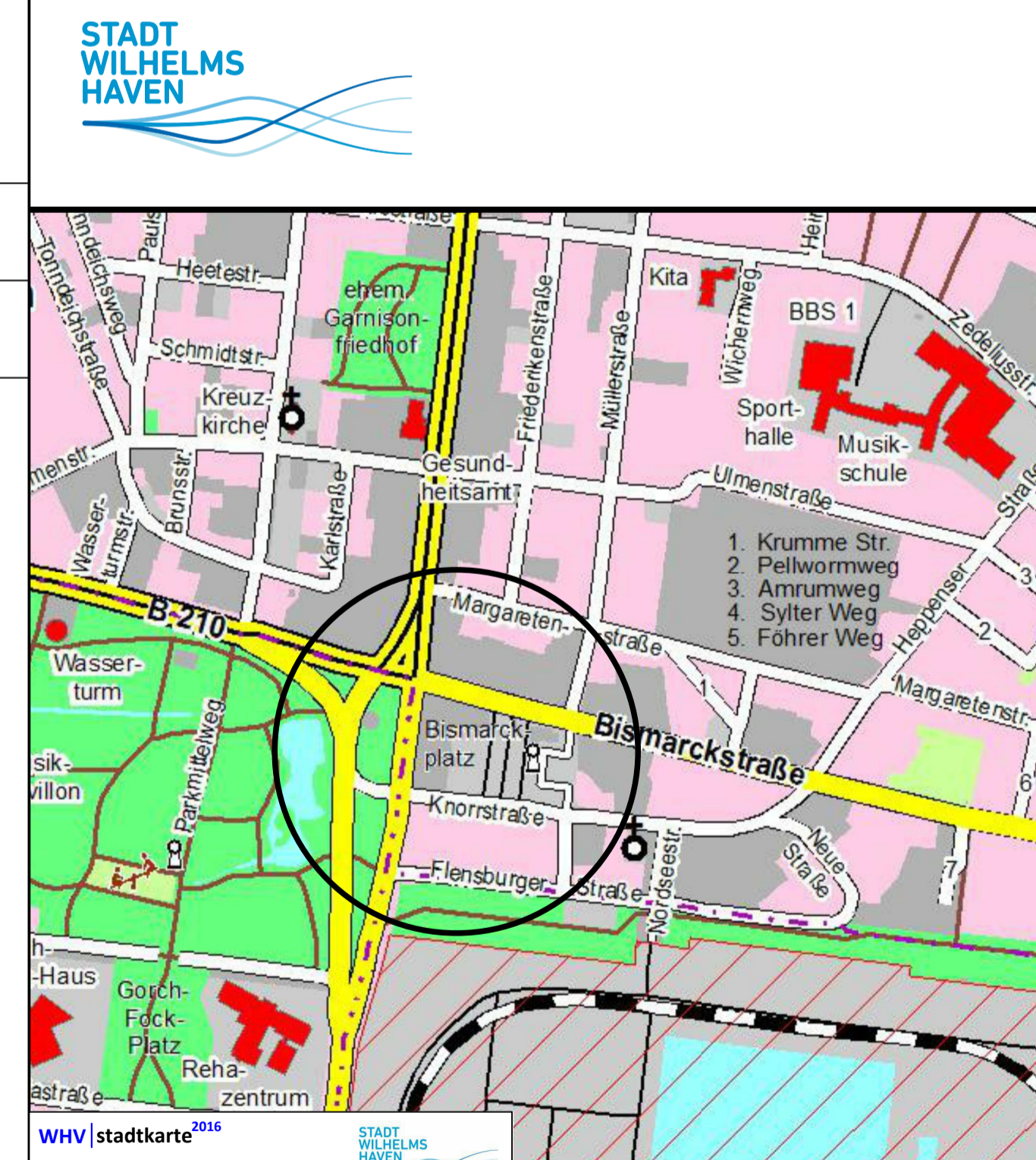
Besonderer Artenschutz: Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Planung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Bodenfunde: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Erdarbeiten oder der Unternehmer. 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.

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

Versorgungsleitungen: Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien: Die der Planung zugrunde liegenden 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.



BEBAUUNGSPLAN NR. 008, 6. Ä.

- Hauptstraßenkreuzung Göker-/Bismarckstraße -
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO
im Verfahren gemäß § 13a BauGB

Maßstab: 1 : 1.000	Verfasser: NWP Planungsgesellschaft mbH	Prüfung: Dirks
B-Plan-Kennung: 008, 6AE	Blattgröße: ca 950 x 550 0,5 m ²	Stand: August 2020 Endfassung