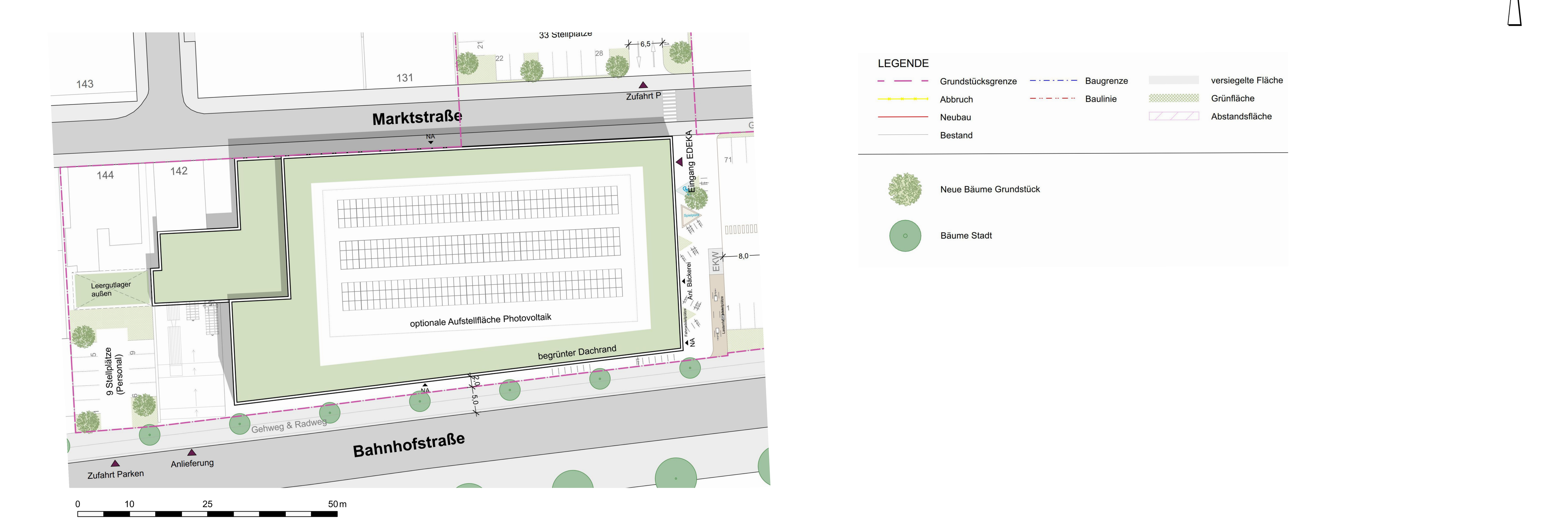
B1 Bebauungsplan Nr. 164 D (vorhabenbezogen) - Planzeichnung M. 1 : 500

Es gilt die BauNVO 2017

A1 Vorhaben- und Erschließungsplan 037 - Lageplan Außenanlagen M. 1 : 500

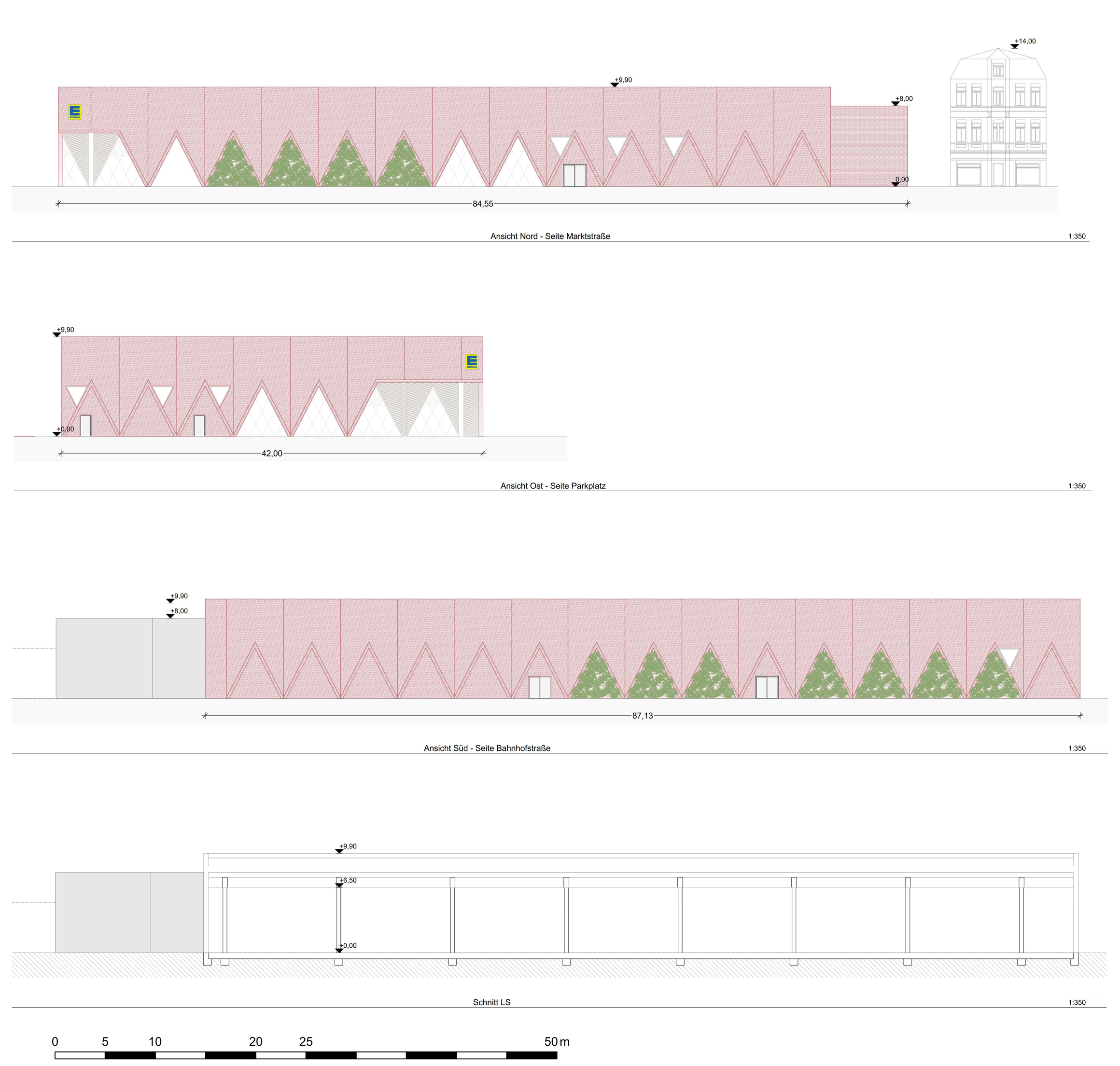
A1 Vorhaben- und Erschließungsplan 037 - Lageplan Dachaufsicht M. 1 : 500



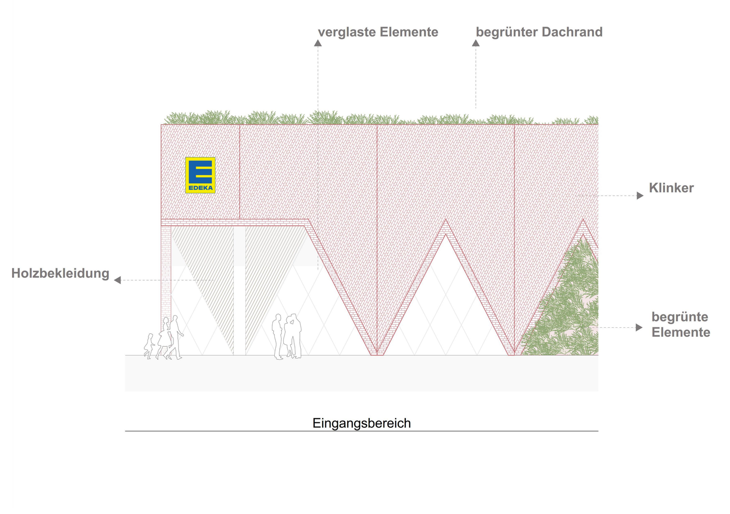
PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
   - WB 1.1.4. Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
   - SO 1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel "Nahversorgung"
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - z.B.: 0,8 2.5. Grundflächenzahl
   - z.B.: III 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
   - z.B.: GH 10 m 2.8. Gebäudehöhe, als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   - a 3. abweichende Bauweise
   - g 3. geschlossene Bauweise
   - 3.4. Baulinie
   - 3.5. Baugrenze
   - überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
   - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
   - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - Rad- und Gehweg
   - 6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
   - 6.4. Einfahrtbereich
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 BauGB)
   - 13.2.1. Anpflanzen: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
   - D 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
15. Sonstige Planzeichen
   - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
   - St Stellplätze
   - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenplans (§ 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)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
   - W Wertstoffsammelbehälter
   - Richtfunktrasse mit beidseitigem Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 (4) BauGB)

A1 Vorhaben- und Erschließungsplan 037 - Ansichten und Schnitt M. 1 : 350



A1 Vorhaben- und Erschließungsplan 037 - Ansicht Ausschnitt M. 1 : 150



Vorhaben- und Erschließungsplan 037 (VEP 037)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) besteht aus folgenden Teilen:

- **A1: Lageplan Aussenanlagen, Dachaufsicht, Ansichten, Schnitt**
- **A2: Vorhabenbeschreibung**

A2 Vorhaben- und Erschließungsplan - Vorhabenbeschreibung

Städtebauliche Ausgangssituation:

Das ca. 1,228 ha große Planungsgebiet befindet sich im Zentrum von Wilhelmshaven zwischen der Marktstraße und der Bahnhofsstraße. Die Fläche ist derzeit überwiegend unbebaute Freifläche und teilweise bebaute Flächen mit 2- und 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern mit teilweise I-geschossigen Anbauten. Die Flurstücke 1721/2 und 827/3 befinden sich unmittelbar an der Markstraße, auf der anderen Straßenseite zum restlichen Planungsgebiet. Diese Flächen sind unbebaut.

Städtebaulicher Entwurf:

Das bestehende Gebäude an der Marktstraße Nr. 122 wird abgebrochen, sowie die Anbauten von Nr. 144,142 und 114. Der neue Markt wird zwischen Marktstraße und Bahnhofsstraße gebaut und schließt den westlichen Bereich der städtebaulichen „Lücke". Der Neubau reiht sich an das Bestandsgebäude Marktstraße 142 an und ergänzt die vorhandene, bzw. teilweise nicht mehr vorhandenen Blockrandstruktur. Städtebaulich gibt es eine Abstaffelung der Neubauhöhe auf 8,00 m zum Bestandsgebäude Nr. 142.

Auf der östlichen Grundstücksfläche, sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Marktstraße werden Stellplätze untergebracht. Ein neuer Geh-/Radweg östlich der Stellplatzfläche verbindet die Marktstraße mit der Bahnhofsstraße.

Nutzungskonzept:

In dem geplanten Neubau soll ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.850 m² inklusive einem Bäckerei-Café entstehen. Der Windfang mit rd. 25 m² bietet Zugang zur separaten Leergutrücknahme und zum Verkaufsraum mit der Konzessionärs Fläche für die Untervermietung der Bäckerei. Lager- und Nebenräume des Marktes schließen westlich an den Verkaufsbereich im Erdgeschoss an. Im östlichen Teil ist die Kassenvorzone, das Bäckerei-Café mit den dazugehörigen Nebenräumen, ein Kunden-WC und der Aufgang zu den Mitarbeiterräumen, sowie den Büro¬/Seminarräume für die Marktleitung und interne Nutzungszwecke.

Äußere Gestalt:

Der Neubau wird in Massivbauweise, mit einer Kombination aus Stahlbeton, Klinker und Stahl errichtet. Der Eingangsbereich hat eine Höhe von 9,90 m und entspricht somit einem 3-geschossigen Gebäude. In direkter Nachbarschaft der Bestandsgebäude zeigt sich die Fassade kleinteiliger und stellt somit einen städtebaulichen Bezug her. Im Bereich des Eingangs und des Cafés wird die Gliederung großzügiger und zeigt sich in der für Wilhelmshaven typischen Klinkerstruktur. Die Fassade wechselt zwischen teilweise verglasten und teilweise begrünten Flächen, um Sichtbezug zur Marktstraße herzustellen und die langgestreckte Fassadenseite zu unterteilen.

Der Verkaufsraum erstreckt sich über den größten Teil des Gebäudes. Über den Eingangsbereich eröffnet sich dieser Raum über die gesamte Höhe und prägt das Raumgefühl des Innenraums.

Erschließungskonzept:

Die Zu- und Abfahrt zu der Stellplatzanlage mit 97 Stellplätzen (inkl. Stellplätze für E-Autos, Behinderten- und Familienstellplätzen) erfolgt von zwei Seiten, von der Marktstraße und von der Bahnhofsstraße aus. Die zweite Stellplatzanlage mit 33 Stellplätzen wird von der Marktstraße aus erschlossen. Die LKW-Anlieferung des Marktes ist über die Bahnhofsstraße, westlich des Neubaus geplant und erfolgt über eine z.T. eingehauste Rampe. In diesem Bereich ist eine weitere Stellplatzanlage mit 9 Stellplätzen für die Mitarbeiter eingeplant.

Die Stellplätze für die Bewohner des Gebäudes Nr. 114 werden von Süden aus über die Bahnhofsstraße erschlossen

Entlang des östlichen Gebietsrandes verläuft eine Fuß- und Radwegeverbindung Bahnhofstraße/Marktstraße, die eine schnelle Querung des Geländes ermöglicht.

Energiekonzept:

Auf den Flachdachflächen des Gebäudes werden Photovoltaikanlagen vorgesehen. Ergänzend werden Teile der Flächen als begrüntes Dach geplant.

Entwässerungskonzept:

Gemäß Entwässerungskonzept.

Außenanlagen und Begrünung:

Derzeit ist der überwiegende Teil der Grundstücksfläche unbebaut und Grünfläche. Nach der Neuplanung sollen, auf der nicht überbauten Fläche pro fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum im Bereich der Stellplatzanlage auf einem entsprechendem Pflanzenbeet angepflanzt werden. Ein neuer Geh-/Radweg an der östlichen Stellplatzanlage wird mit einem Grünstreifen begleitet.

Zusätzlich werden geeignete Teile der Dächer als Gründach ausgeführt.

Im Bereich des Eingangs schließt die Bäckerei mit seinem Café an. Hier sind Sitzplätze im Innen- und Außenbereich geplant. Eine kleine Spielplatzfläche, sowie Fahrradstellplätze (Inkl. Stellplätze für Lastenfahrräder), Bepflanzung und Einkaufswagen zonieren einen großzügigen Eingangsbereich, der zwischen Markt und Stellplatzanlage liegt.

Auf der südlichen Stellplatzanlage sind weiter noch Anlagen für Wertstoffsammelbehälter vorgesehen.

Bebauungsplan Nr. 164 D (vorhabenbezogen)

B2 Textliche Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 164 D treten mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 164 A (RK v. 04.10.1996) und 164 C (RK v. 09.07.2004), außer Kraft.

1. **Durchführungsvertrags**

   Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2. **Art der baulichen Nutzung, besonderes Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4a Satz 1 Nr. 1 BauNVO**

   Im besonderen Wohngebiet werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Verwaltungen, Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO § 4a Abs. 3 BauNVO)

   Oberhalb des Erdgeschosses sind im besonderen Wohngebiet nur Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise sind Dienstleistungsbetriebe zulässig, sofern der Hauptanteil der Wohnnutzung gewahrt bleibt. (§ 4a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

3. **Art der baulichen Nutzung, sonstiges Sondergebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO**

   Im **sonstigen Sondergebiet (SO)** mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung" sind die folgenden Nutzungen zulässig:

   - Großflächiger -Einzelhandel für die Nahversorgung mit Lebensmitteln auf einer Gesamtverkaufsfläche von 2.850 m²,
   - Backshop zuzüglich Innen- und Außengastronomie (Sitzplätze),
   - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung,
   - Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen, Wasser und Wertstoffsammlung sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sowie sonstige der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen
   - Stellplätze, Fahrgassen und Zufahrten, die den Einzelhandelshandelsbetrieben im SO zugeordnet sind,
   - Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität.

   Für periodische Sortimente (nahversorgungsrelevant und zugleich zentrenrelevant) ist eine Verkaufsfläche von 2.565 m² zulässig. Für periodische Sortimente sind nach der Sortimentsliste der Stadt Wilhelmshaven folgende Waren zulässig:

   - Nahrungs- und Genussmittel
   - Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümeriewaren
   - Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
   - Schnittblumen, Floristik
   - Zeitungen und Zeitschriften

   Für aperiodische Sortimente (nicht zentrenrelevante Sortimente) ist eine Verkaufsfläche von 285 m² zulässig. Für aperiodische zentrenrelevanten Sortimente sind nach der Sortimentsliste der Stadt Wilhelmshaven folgende Waren zulässig:

   - Bekleidung, Wäsche
   - Sportartikel (inkl. Anglerbedarf, Jagdsport, Campingartikel)
   - Schuhe
   - Sanitätswaren
   - Bücher
   - Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
   - Spielwaren
   - Antiquitäten, Kunstgegenstände
   - Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.)
   - Glaswaren, Porzellan und Keramik
   - Hausrat
   - Elektrogeräte
   - Lampen und Leuchten
   - Unterhaltungselektronik
   - Foto und Zubehör
   - Uhren, Schmuck
   - Lederwaren, Koffer, Taschen
   - Computer und Kommunikationselektronik einschließlich Zubehör

4. **Maß der baulichen Nutzung, Höhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

   Im Plangebiet werden die maximalen Gebäudehöhen festgesetzt (siehe Nutzungsschablone). Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Erschließungsstraßenmitte der Marktstraße (gemessen senkrecht von der Straßenachse im rechten Winkel auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade). Untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 4 Nr. 1 NBauO (wie Lüftungsanlagen, Kühlaggregate, haustechnische Anlagen, u.ä.) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen. Photovoltaik- und andere Solaranlagen können die maximale Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m überschreiten.

5. **Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 2a BauGB)**

   Bauliche Anlagen im SO können die nach Bauordnungsrecht erforderliche Mindesttiefe der Abstandsflächen zu baulichen Anlagen im WB unterschreiten, sofern die Zugänglichkeit der baulichen Anlagen im WB gesichert bleibt.

6. **Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

   In dem SO gilt eine abweichende Bauweise. Es sind Gebäudekörper ohne Längenbegrenzung zulässig.

7. **Stellplätze § 12 BauNVO**

   Stellplätze sind im SO nur als nicht überdachte Stellplätze innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

8. **Grünordnerische Maßnahmen**

(1) In den Stellplatzflächen des SO sind je fünf Stellplätze mindestens ein Laubbaum nach Maßgabe der Pflanzliste zu pflanzen, pflegen, dauerhaft zu erhalten und in seiner Entwicklung zu fördern. Es sind 36 Bäume neu zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind folgende Qualitäten einzuhalten:

- Die Pflanzqualität ist mindestens; 3 x verpflanzte Hochstämme gemäß der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm. Die Bäume müssen einen durchgehenden Leittrieb, einen gleichmäßigen Kronenaufbau sowie eine Drahtballierung besitzen. Die Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen des BdB entsprechen.
- Die Pflanzgrube / das Pflanzbeet jedes Einzelbaumes hat eine Mindestgröße von 15 m³ mit einer unbefestigten Vegetationsfläche von mindestens 12,5 m² (Abmessungen Stellplatz: 2,5 x 5,0 m) aufzuweisen und ist so herzustellen, dass dauerhaft eine ausreichende Wasser- und Nährstoffversorgung gewährleistet ist. Es sind die Empfehlungen der FLL 2010 umzusetzen.
- Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Nachpflanzungen gleicher Qualität zu ersetzen.

(2) Pflanzliste:

Straßenbegleitgrün:

Gleditsia triacanthos ´Skyline´	m	Gleditschie ´Skyline´

Bäume für Stellplätze:

Acer campestre	m	Feldahorn
Platanus x acerifolia	g	Ahornblättrige Platane
Platanus x acerifolia ´Tremonia´	g	Ahornblättrige Platane ´Tremonia´
Quercus cerris	g	Zerreiche
Quercus frainetto	m	Ungarische Eiche
Tilia x intermedia ´Pallida´	g	Kaiser-Linde
Tilia tomentosa´Brabant´	g	Silber-Linde ´Brabant

Abkürzungen: g = großkronige/hochwüchsige Bäume; m = mittel-bzw. kleinkronige/kleinwüchsige Bäume

9. **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

(1) Gewerbelärm

Im Nachtzeitraum ist der betriebliche Verkehr des Einzelhandels beschränkt auf maximal 2 LKW und für die Bäckerei maximal 1 LKW. Die Anlieferung der Bäckerei darf im Nachtzeitraum nur über die Bahnhofstraße erfolgen.

(2) Verkehrslärm

Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen (im Sinne der DIN 4109-1) sind abhängig vom angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel La die Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges für Außenbauteile wie folgt zu ermitteln:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist:

$K_{Raumart}$=30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$=35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$=30dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten , Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Ausrichtung schutzbedürftiger Räume

Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Nahversorgung sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit Büro- oder Gewerbenutzung so anzuordnen, dass sie von den lärmintensiven Straßen bzw. der Bahnstrecke (hier Marktstraße, Bahnhofsstraße, Bahnstrecke 1522) abgeschirmt sind.

Im Sondergebiet und im besonderen Wohngebiet sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit notwendiger Belüftung grundsätzlich mit schallgedämmten Lüftungskästen auszustatten. Weiterhin sind an der den Straßen zugewandten Fassade schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Fassade nicht verringern dürfen (z.B. Lüftungsanlage mit festverglasten Fenstern). Hiervon kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren eine Einhaltung der einschlägigen Richt- bzw. Grenzwerte nachgewiesen werden kann.

B3 Örtliche Bauvorschriften

1. **Geltungsbereich**

   Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung gelten für das im vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164 D festgesetzte sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung".

2. **Werbeanlagen (wird im Verfahren aktualisiert)**

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

2.2 Auf dem Grundstück ist die Errichtung von 1 Werbepylon bis zu einer Höhe von 12 m zulässig.

2.3 Werbeanlagen in reflektierenden und fluoreszierenden Farben, Blink- oder Wechselwerbung sowie Laufschriften und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.

3 **Ordnungswidrigkeiten**

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. §§ 60 und 62 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.

B4 Hinweise

1. **Besonderer Artenschutz**
   Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
   Zur Vermeidung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist mit dem Bau in der Zeit zwischen dem 01.10. eines Jahres und vor dem 14.02. des Folgejahres zu beginnen. Für einen Baubeginn außerhalb dieses Zeitfensters ist die Zustimmung der Naturschutzbehörde notwendig.

2. **Kampfmittel**
   Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches muss nach Auswertung alliierter Luftbildaufnahmen mit einer potentiellen Kampfmittelbelastung, hier (Brand-)Bombenblindgängern gerechnet werden. Aus Sicherheitsgründen hat vor Baubeginn eine weitere Überprüfung durch eine Fachfirma für die Kampfmittelbeseitigung zu erfolgen. Vier Wochen vor Beginn der Bau- und Erdarbeiten ist das Amt für öffentliche Ordnung der Stadt Wilhelmshaven zu informieren.

3. **Altlasten**
   Sollten bei dem anstehenden Bauvorhaben Hinweise auf Altablagerungen, 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.

4. **Bodenfunde**
   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmal-pflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

5. **Bodenschutz**
   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.

6. **Niederschlagswasser**
   Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Oberflächengewässer oder den Untergrund ist in Abhängigkeit von Art und Umfang der Flächennutzung eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Es sind Rückhaltemaßnahmen und in Abhängigkeit von der Flächennutzung Abwasservorbehandlungsmaßnahmen vorzusehen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet schluffig-toniger Boden vorhanden ist. Dieser Boden hat aufgrund seines Kf-Wertes kein gut durchlässiges Bodengefüge. Ein Verrieseln und Versickern von Niederschlagswasser ist bei diesen Bodenarten nicht möglich.

7. **Baumschutzsatzung**
   Es sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven zu beachten und verbindlich umzusetzen. Der Wurzelbereich von Bäumen (Bodenfläche unterhalb der Baumkrone zzgl. Mindestens 1,5 m) ist vor Schädigungen, Gefährdungen und Veränderungen, z. B. durch Befestigungen und Bodenverdichtungen zu bewahren. Bei Betroffenheit von Bäumen, welche unter die Schutzbestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung fallen, ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wilhelmshaven zu stellen.

8. **Immissionsschutz**
   Licht: Es sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI 2012) zu beachten und umzusetzen.
   Schall: Es gelten die im schalltechnischen Gutachten des Akustikbüro Oldenburg (Nr. 2022 / 0145) zugrundeliegenden Angaben für den Betrieb des geplanten Einzelhandels insbesondere zu der baulichen Ausführung, den Betriebszeiten und den Betriebsbedingungen (z.B. Lieferverkehr, Parkplatzverkehr, Ladevorgänge, gebäudetechnische Anlagen usw.).
   Der Nachweis zur Einhaltung der Dämmwerte der Einzelbauteile bzw. der Belastung eines konkreten Fassadenabschnittes durch Schallimmissionen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen

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

10. **Definition der Verkaufsfläche**
    Verkaufsflächen im Sinne dieser Satzung sind:
    - Mallzonen (gemäß Arbeitshilfe LROP),
    - Windfänge (Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenlauffläche),
    - Unterstellplätze für Einkaufswagen innerhalb des Verkaufsraumes oder Windfang,
    - Kassenvorräume (Vor- bzw. Nachkassenzonen) einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials,
    - Schaufenster,
    - Standflächen für Einrichtungsgegenstände (z.B. Warenregale),
    - dem Kunden zugängliche Gänge, Treppen einschließlich Rolltreppen und Personenfahrstühle, sofern sie sich innerhalb des Verkaufsraumes befinden,
    - Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind,
    - Umkleidekabinen,
    - von innen erreichbare (begehbare) Pfandräume,
    - Bereiche, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (z.B. Käse-, Fleisch- und Wursttheke, Backshop) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt (dazwischenliegende Lauffläche der Verkäufer/innen),
    - Bereich in einer Tiefe von 2 m vor einer Verkaufsstelle (Bsp. Bereich vor einer Bedientheke, z.B. Bäcker, in dem der Kunde die Ware auswählt und annimmt); insbesondere dann anwendungsrelevant, wenn sich dieser Verkaufsbereich nicht in einer Mall, sondern in bzw. angrenzend zu einem abgegrenzten Café-Bereich befindet,
    - Zeltbauten und Freiverkaufsflächen entsprechend ihrer jahreszeitlichen Nutzung (z.B. ganzjährig = 100 %, vierteljährig = 25 %),
    - Flächen für den „Kundenservice" wenn sie für den Kunden zugänglich sind und in einem unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang stehen.

11. **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.

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. 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) 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.

Siegel

Wilhelmshaven, den 13.12.2023
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: LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich · Katasteramt Wilhelmshaven

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.07.2021). 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.

Siegel

Wilhelmshaven, den 04.12.2023
Katasteramt Wilhelmshaven
Peterstraße 53, 26382 Wilhelmshaven

gez. Rasche

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

Wilhelmshaven, den 31.08.2023
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

gez. Amerkamp (Fachbereichsleiter) — gez. Dirks (ATL/Sachbearbeiter) — / (Plan gezeichnet) — gez. Marušić (Stadtbaurat)

VERFAHRENSSCHRITTE

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	14.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	21.11. - 05.12.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	07.11. - 07.12.2022
Entwurfsbeschluss / Beschluss über die öffentliche Auslegung	24.05.2023
Öffentliche Auslegung	06.06. - 06.07.2023
Erneute öffentliche Auslegung	
Satzungsbeschluss	30.08.2023
Rechtskraft	21.12.2023

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde am 30.08.2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

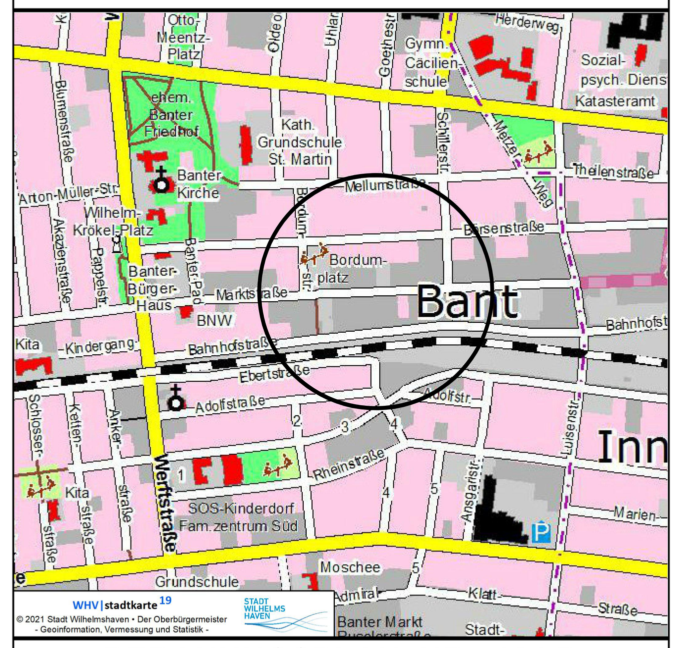
BEKANNTMACHUNG
Der Bebauungsplan ist am 21.12.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft getreten.

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 ____
STADT WILHELMSHAVEN
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

Fachbereichsleiter

STADT WILHELMSHAVEN



BEBAUUNGSPLAN NR. 164 D

(vorhabenbezogen)

- Marktstaße West (Nahversorgung) -

mit Vorhaben- und Erschließungsplan 037 (VEP 037)

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Maßstab: 1 : 500	**Verfasser:** NWP Planungsgesellschaft GmbH **Prüfung:** Dirks
B-Plan-Kennung:	**Blattgröße:** ca. 900 x 1570 1,60 m²
1 6 4 D	**Stand:** 30.08.2023 Endfassung