

A Textliche Festsetzungen:
 gem. § 9 Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Aufhebung bisheriger Festsetzungen
 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten für seinen Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 146 (rechtskräftig seit dem 01.07.1983) außer Kraft.

§ 1 Art der baulichen Nutzung
(1) Baurecht im urbanen Gebiet (MU1 und MU2)
 Im urbanen Gebiet 1 und 2 (MU1 und MU2) sind aufgrund des Altlastenverdachts bauliche Nutzungen gem. § 9 Abs 2 Nr 2 BauGB erst dann zulässig, wenn die nach dem Sanierungsvertrag im Sanierungsplan vorgesehenen Maßnahmen für den entsprechenden Bereich, in dem die Bebauung bzw. die Nutzung vorgesehen ist, durchgeführt worden sind.

(2) Wohnungen im urbanen Gebiet (MU1 und MU3)
 Im urbanen Gebiet 1 und 3 (MU1 und MU3) sind im Erdgeschoss sonstige Wohnungen nicht zulässig. Betriebswohnungen, d.h. Wohnungen die einem Gewerbebetrieb oder einer vergleichbaren Dienstleistungsgewinnrichtung für Betriebsleiter bzw. Aufsichtspersonen zugeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.

(3) Wohnungen im urbanen Gebiet (MU2)
 Im urbanen Gebiet 2 (MU2) sind im Erdgeschoss an der zur Jadaallee ausgerichteten Gebäudesseite Wohnungen nicht zulässig.

(4) Einzelhandel (MU1, MU2 und MU3)
 Einzelhandelsläden sind im urbanen Gebiet (MU1, MU2 und MU3) nur ausnahmsweise zulässig soweit sie keine zentralrelevanten Sortimente führen oder der Gebietsversorgung dienen. Folgende Sortimente gem. Sortimentsliste 28.11.2014
 Parfümerie- und Kosmetikartikel, Bekleidung, Wäsche, Haus- und Heimtextilien gelten als zentralrelevant.
 (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör), Sportbekleidung und -schuhe, Sport- und Freizeitgroßgeräte, Schuhe, Bücher, Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätswaren), Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderahmen, Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat, Elektrohaushaltsgeräte (Elektrohaushaltsklein- und Elektrogrößgeräte, sog. "Weiße Ware"), Lampen und Leuchten, Unterhaltungselektronik, Tonträger, Foto- und Zubehör, optische und akustische Artikel, Uhren, Schmuck, Lederwaren, Koffer und Taschen, Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör, Baby-7 Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kinderstühle, Baby- und Kleinkinderbedarf (Kinderwagen-, Kinderstühle usw.).

(5) Vergnügungsgeländen und Tankstellen
 Vergnügungsgelände und Tankstellen im Sinne des § 6a Abs 3 BauNVO sind im urbanen Gebiet (MU1, MU2 und MU3) nicht zulässig.

§ 2 Lärmschutzmaßnahmen
 Unabzüglich von den folgenden Regelungen des Abs. 1 zum Verkehrslärmschutz ist vorrangig zunächst der Abs 2 Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm zu beachten, da sich dadurch teilweise strengere Regelungen ergeben und im gekennzeichneten Bereich offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen, die zum Kulturzentrum Pumpwerk ausgerichtet sind, bereits grundsätzlich ausgeschlossen werden.

(1) Verkehrslärmschutz
 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) III, IV und V sind für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_wres) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dach usw.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich (LPB) III
 R_wres = 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. a.
 R_wres = 30 dB in Büroräumen u. a.
Lärmpegelbereich (LPB) IV
 R_wres = 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. a.
 R_wres = 35 dB in Büroräumen u. a.
Lärmpegelbereich (LPB) V
 R_wres = 45 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. a.
 R_wres = 40 dB in Büroräumen u. a.

Die generalisiert gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten bei ungehinderter Schallausbreitung für die der Jadaallee zugewandte Gebäudesseite für das jeweils oberste zulässige Geschoss. An den der Jadaallee vollständig abgewandten Fassadenseiten darf das o.g. Schalldämm-Maß um 5 dB vermindert werden.
 Für Schlafräume bzw. Räume, die nicht nur vorübergehend auch zum Schlafen genutzt werden, sind in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) IV und V schalldämmfähige bzw. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung über die der Jadaallee vollständig abgewandten oder eine ausreichend abgeschirmte Fassadenseite zu gewährleisten.
 In den Lärmpegelbereichen IV und V sind Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen oder Balkone) ohne schallschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als Maßnahme können die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten von Gebäuden oder zusätzliche schallschirmende Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) verstanden werden.

(2) Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm
 Im gesamten Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärmwirkungen sind Überschreitungen der maßgeblichen Richtwerte der TA-Lärm zu erwarten. In diesem Bereich sind bei Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 zulässig soweit sie nicht auf einer der Schallquelle (hier: Kulturzentrum Pumpwerk) vollständig abgewandten Fassadenseite angeordnet sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Fenster von Büroräumen oder andere ausschließlich gewerblich genutzte Räume, die über schalldämmfähige bzw. fensterunabhängige Lüftungssysteme verfügen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

- Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen soweit durch schalltechnische Einzelnachweis sichergestellt ist, dass durch schallschirmende Maßnahmen (z.B. Gebäudeschirmung, Vorhangfassade, lärmschützende Brüstung usw.) oder durch ihre konkrete Lage der maßgebliche Richtwert der TA-Lärm im Abstand von 0,5 m vor geöffnetem Fenster (Anhang zur TA-Lärm Kap. A.1.3) eingehalten wird.

(3) Allgemeine Regelung
 Abweichungen von den Festsetzungen nach Abs. 1 und 2 können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch schalltechnischen Nachweis sichergestellt ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

§ 3 Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung - Uferpromenade
 Die Uferpromenade dient als Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung dem Fußgänger- und Radfahrerverkehr. Ein Kraftfahrzeugverkehr ist zu Anlieferungs- und Versorgungszwecken sowie zur Kabeschickung und für Notfahrzeuge bzw. im Notfall zulässig.

§ 4 Abweichenden Bauweise (a)
 In der abweichenden Bauweise a sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.

§ 5 Grundflächenzahl
 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die im südlichen MU 3 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO um mehr als 50 % bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

§ 6 Öffentliche bzw. private Grünfläche - begrünnte Uferanlage
 Die festgesetzte Grünfläche „begrünnte Uferanlage“ dient als begrünnter Uferzugang und wird überwiegend als Rasen- oder Holzplätzchen angelegt. Zulässig sind auch Wege, Bänke, Spielgeräte, Anlagen für den Wind- und Regenschutz, untergeordnete Ver- und Entsorgungsanlagen sowie zweckgebundene Kle-Spielplätze. Steganlagen für Bootsanleger oder Bademöglichkeiten können hergestellt werden sobald die Nutzung der südlich angrenzenden Wasserfläche als magnetische Maß-Stelle aufgegeben ist.

B Hinweise:
1. Arten- und Vegetationsschutz / Freiflächen
 Es sind die gesetzlichen Regelungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz der §§ 39 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven zu beachten und verbindlich umzusetzen. Der Wurzelbereich der Bäume die Bodenfläche unterhalb der Baumkrone + mindestens 1,5 m ist vor Schädigungen, Gefährdungen und Veränderungen, z.B. durch Befestigungen und Bodenverdichtungen, zu bewahren ist. Einzelhalten und umzusetzen sind ferner die Richtlinien für die Anlage von Straßen RAS-LE 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“, die DIN 18300 (Erdarbeiten), die DIN 18915 (Schutz des Oberbodens), die DIN 18916 (Tiefgründige Bodenlockerungen von durch Baumaßnahmen entstandenen Bodenverdichtungen im Bereich von vorgesehenen Gehwegflächen) sowie die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
 Zum Schutz der Brutvögel dürfen Rodungs- und Abrucharbeiten nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, d.h. nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September, durchgeführt werden. Zum Schutz der Fledermäuse muss sichergestellt werden, dass Abrucharbeiten in einem Zeitraum durchgeführt werden, in dem sich die Tiere in ihre Winterquartiere zurückziehen und daher mit größter Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet aufhalten (Anfang November bis Ende Februar). Alternativ ist vor Maßnahmenbeginn nachzuweisen, dass keine besetzten Fledermausquartiere bzw. Nistplätze von Brutvögeln betroffen sind. Grünflächen von Gehölzen sollen Pflanzen der Artenliste verwendet werden.

2. Bodenfunde / archäologische Bodendenkmale
 Im westlichen Bereich der Wesbadenbrücke befindet sich mit der „Großen Banter Wierth“ ein archäologisches Bodendenkmal (Objekt Nr. 24, der Denkmalliste). Von West nach Ost verläuft durch die Wiesbadenbrücke die Deichlinie des ehemaligen Banter Deichs, die ebenfalls als archäologisches Bodendenkmal (Objekt Nr. 30) erfasst ist. Bei Beginn von Erdarbeiten ist in diesen beiden Bereichen eine archäologische Begleitung der Arbeiten sicherzustellen.
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßansammlungen, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldspflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Sitzpunkt Oldenburg, Offener 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 unverzüglich zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3. Altlasten / Kampfmittel
Altlasten
 Der Geltungsbereich gilt als Verdachtsfläche für Bodenbelastungen (siehe auch Begründung Kap. 2.8. sowie Anhang 5 der Begründung). Bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich werden ggf. im Rahmen von Baugenehmigungen umweltspezifische Untersuchungen gefordert. Sofern dort bauliche Maßnahmen (Bodenarbeiten) erforderlich werden, ist das Amt für Umweltschutz und Bauordnung der Stadt Wilhelmshaven rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu benachrichtigen. Die erforderlichen Regelungen zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen und ggf. zur abfallrechtlichen Behandlung des Ausbaus werden im Baugenehmigungsverfahren und Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und ggf. der Unteren Abfallbehörde getroffen. Für den überwiegenden Teilbereich des vorliegenden Plangebietes sind die erforderlichen Maßnahmen in einem Sanierungsplan festzulegen (siehe auch textliche Festsetzung § 1 Abs. 1).
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten sonstige Hinweise auf umweltgefährdende Stoffe oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde (Stadt Wilhelmshaven, Fachbereich Umwelt) zu benachrichtigen.

Rüstungsaltslasten / Kampfmittel
 Der Geltungsbereich ist aufgrund von Luftangriffen im 2. Weltkrieg sowie langjähriger militärischer Nutzung Verdachtsbereich für Kampfmittel. Im Bauleitplanverfahren wurden die aus Luftbildauswertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bekannten Verdachtspunkte sortiert und entmünnet. Vor Baumaßnahmen sind in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde die geplanten Eingriffe in den Boden mit den Freigabebereichen abzugleichen und durch den Bauherren ggf. weitere Gefahreneforsuchungsmaßnahmen zu veranlassen. Funde von Kampfmitteln (Munition, Bomben, Minen, Granaten, Spreng- und Zündmittel) und kampfmittelähnliche Gegenstände sind sofort bei der nächstgelegenen Polizeidienststelle (Tel. 110), dem Ordnungsamt (Tel. 04421-16-0) oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover (Tel. 0511-106-3000) anzuzeigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Signaluren gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannahmes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90)

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

	Geschossflächenzahl	2,0
	Grundflächenzahl	1,0
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	VI
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	a
	überbaubare Grundstücksfläche	
	Baugrenze	nicht überbaubare Grundstücksfläche

Fallschema der Nutzungsschablone

	Art der baulichen Nutzung Urbanes Gebiet (MU 1 - 3)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der Grundfläche zur Grundstücksfläche
	Bauweise	a = offen a = abweichend
	Textliche Festsetzungen zum jeweiligen urbanen Gebiet 1 - 3 zur Art der zulässigen Nutzung	

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

Straßengrenzlinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 Straßerverkehrsfäche
 Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung U = Uferpromenade

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 Öffentliche Grünflächen (OG)
 = begrünnte Uferanlagen

Sonstige Planzeichnungen

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
 zu erhaltender, angemessener Einzelbaum (siehe Hinweis Nr. 1)

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

Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche LPB III - V

Fläche für Überwegrungsrechte; Uferzugang zugunsten privater Anlieger

Flächen für Maßnahmen zum Lärmschutz gem. § 2 Abs. 2 textl. Festsetzungen (Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm)

Kennzeichnung
 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können (Altlastenverdachtsflächen)

Hinweis
 Richtfunkstrasse Nr. 114550096 (mit Schutzstreifen +/- 30 m und Bauhöhenbeschränkung) der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG

PRÄAMBEL / AUSFERTIGUNG
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 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 25.08.2018
 STADT WILHELMSHAVEN
 Der Oberbürgermeister
 gez. Wagner
 Oberbürgermeister

KARTENGRUNDLAGE: Liegenschaftskarte Maßstab: M 1:1000
 "Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 www.lgln.niedersachsen.de

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Wilhelmshaven

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.08.2017). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wilhelmshaven, den 21.06.2018
 Katasteramt Wilhelmshaven
 Peterstraße 53, 26382 Wilhelmshaven
 gez. Rieken

VERFAHRENSLEITUNG
 Das Verfahren zum Bebauungsplan wurde ausgeführt vom **Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung**

Wilhelmshaven, den 21.06.2018
 STADT WILHELMSHAVEN
 Der Oberbürgermeister
 Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
 Im Auftrage

gez. Amerkamp
 Fachbereichsleiter

gez. Winde
 Abteilungsleiter

gez. Bauer
 Plan geprüft

gez. Leinert
 Stadtrat

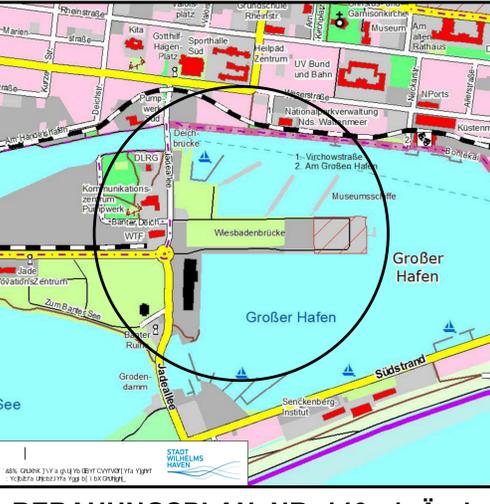
Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	20.09.2017
Entwurfsbeschluss / Beschluss über die öffentliche Auslegung	20.09.2017
Öffentliche Auslegung	04.10.2017 - 06.11.2017
Erneute öffentliche Auslegung	27.02.2018 - 13.03.2018
Satzungsbeschluss	20.06.2018
Rechtskraft	30.06.2018

SATZUNGSBESCHLUSS
 Der Bebauungsplan wurde am 20.06.2018 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

BEKANNTMACHUNG
 Der Bebauungsplan ist am 30.06.2018 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



BEBAUUNGSPLAN NR. 146 1. Änd.
 - Deichbrücke / Jadastraße -
 (Wiesbadenbrücke)

Maßstab: 1 : 1000	Verfasser: Büro für Stadtplanung Gieselmann und Müller GmbH	Prüfung: Bauer
B-Plan-Kennung: 146.1AE	Blattgröße: ca. 765x730	0,560 m²
Stand: 11.05.2018		