

Kataster: Gemarkung Rüstringen, Flur 2, Flurstück 67/11  
Maßnahme: Bauvoranfrage (städteb. Zulässigkeit):  
Neubau eines 2-geschossigen Wohngeb. mit ausgeb. Dachgeschoss (insg. 3 WE)  
Neubau von 4 Einstellplätzen

### **Bauvorbescheid**

Sehr geehrter Herr

das Vorhaben, Neubau eines 2-geschossigen Wohngebäudes mit ausgebautem Dachgeschoss und insgesamt 3 Wohneinheiten und 4 Einstellplätzen, fügt sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in die nähere Umgebung ein. Somit ist es städtebaulich zulässig. Bitte beachten Sie jedoch unbedingt nachfolgende Hinweise.

#### Hinweise:

1. **Bauordnungsrecht:**  
Der Entwurf wurde nicht auf seine Vereinbarkeit mit dem Niedersächsischen Bauordnungsrecht hin geprüft. Voraussichtlich ist jedoch die Eintragung einer oder mehrerer Baulasten erforderlich.
2. **Denkmalpflege:**  
Die Gestaltung der Fassade bezüglich der Farben und der Materialien ist noch im Baugenehmigungsverfahren mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) abzustimmen.  
Ansprechpartner: Frau Greve, Tel.: 04421 – 16 2524, UDSchB, Bauordnungsamt.
3. **Naturschutz:**  
Es bestehen erhebliche naturschutzfachliche Bedenken in Bezug auf die zwei vorhandenen, geschützten Linden im Vorhabengebiet. Es ist zu befürchten, dass die Bäume im Zuge des Vorhabens entfernt oder erheblich geschädigt werden müssten. Die Schädigung würde die Entfernung der Kronen sowie von Wurzeln bedeuten. Zudem müssen Arbeiten im geschützten Bodenbereich stattfinden. Weitere Beeinträchtigungen entstehen zudem durch eine Veränderung des Wasserhaushalts. Jeder schädliche Eingriff in geschützte Bäume (Krone, Stamm, geschützter Bodenbereich [Kronentraufe zzgl. 1,5 m]) ist verboten. Der Landschaftsrahmen der Stadt Wilhelmshaven (2018) sieht zudem die Erhöhung des Grünflächenanteils in diesem Bereich der Stadt vor. Demnach widerspricht die Planung dem Landschaftsrahmenplan. Die Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven ist zu beachten.  
Ansprechpartner: Herr Hermes, Tel.: 04421 – 16 2559, Amt für Umwelt- und Klimaschutz, Abt. Naturschutz, Wald und Umweltverträglichkeit.
4. **Stadtgrün:**  
Beim Einrichten der Baustelle und auch bei der Baumaßnahme selbst, sind die drei unmittelbar vor dem Grundstück betroffenen städtischen Baumbeete, durch eine Absperrung zu schützen. Dieser Schutz muss verhindern, dass ein Abstellen oder anderweitiges Benutzen der Wurzelflächen unterbleibt und dies bis zum Ende jeglicher Bautätigkeiten.  
Ansprechpartner: Frau Gnadt, Tel.: 04421 – 16 4557, Technische Betriebe Wilhelmshaven (TBW), Abt. Stadtgrün / Friedhöfe
5. Für die bauliche Anlegung der Zufahrt (notwendige Bordsteinabsenkung) der geplanten PKW-Einstellplätze ist ein Gestattungsvertrag bei dem zuständigen Straßenmeister zu beantragen.  
Ansprechpartner: Herr Kowollik, Tel.: 04421 – 16 4505, Technische Betriebe Wilhelmshaven (TBW), Abt. Straßen, Brücken u. Verkehrseinrichtungen

Der Bauvorbescheid wird ungültig, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach seiner Erteilung der Bauantrag gestellt wird. Im Übrigen gelten die §§ 67 bis 70 und 71 Sätze 2 bis 4 NBauO sinngemäß.