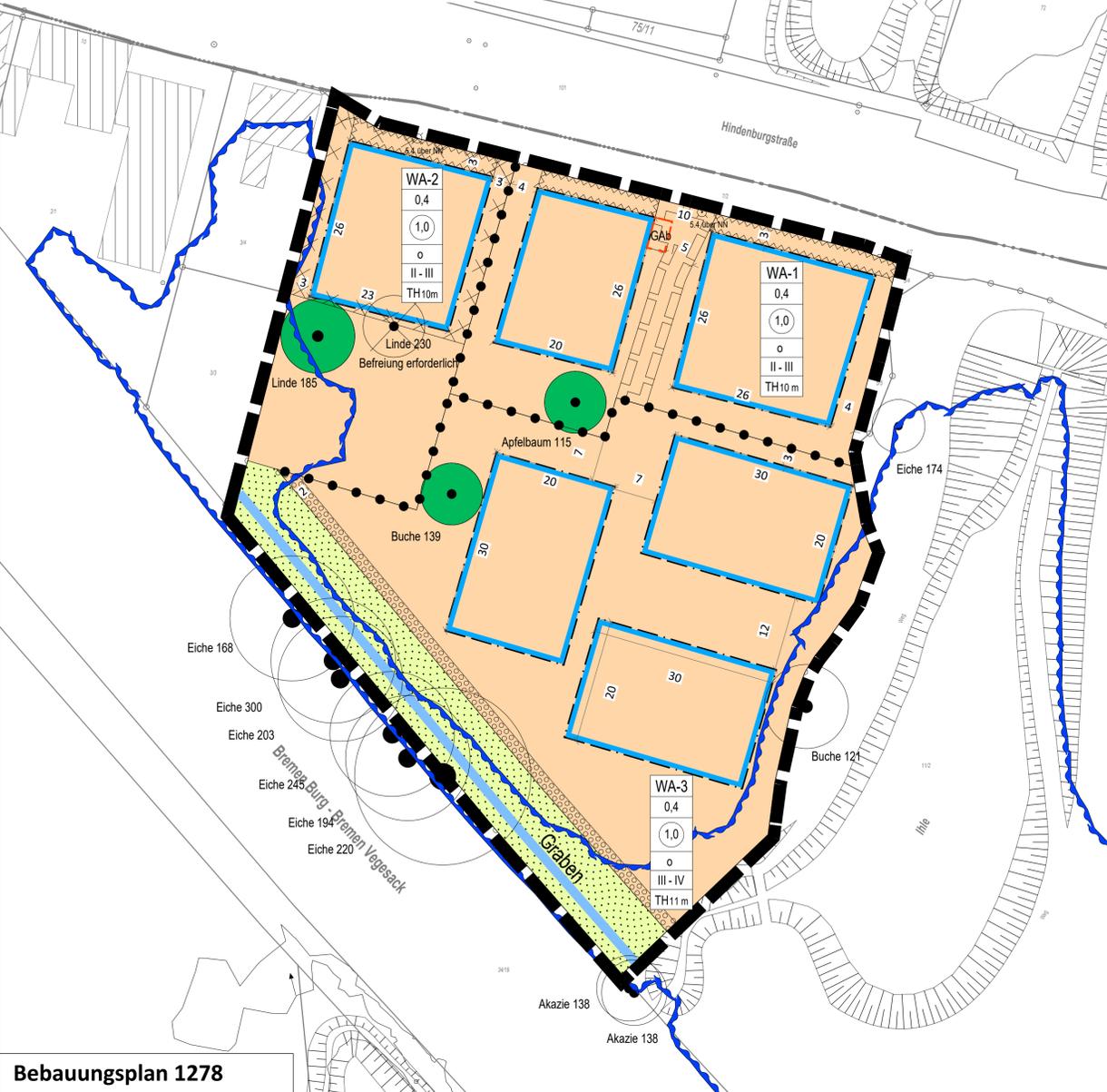


# Planzeichnung

Planunterlagen ALKIS, M 1:1000  
 Stadtgemeinde Bremen, VR 369  
 Stand: 14.03.2019  
 Öff. Best. Vermesser Dipl.-Ing. Horst



# Bebauungsplan 1278

## Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 1,0 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - II - III Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
  - TH10 m Traufhöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - o Art der Bauweise: Offene Bauweise
  - Baugrenze
- Grünflächen**
  - Öffentliche Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  - Fließgewässer
  - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Erhaltung: Bäume
  - Befreiung erforderlich: Bäume
- Sonstige Planzeichen**
  - GAb Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
  - Höhenbezugspunkt für Festsetzungen
  - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

## Nachrichtliche Übernahmen

**Gewässerflächen** – Die Lage des Grabens am südlichen Plangebietsrand wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Zuständiger Unterhaltungsverband ist der Bremische Deichverband.  
**Baumschutz** – Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung (23. Juni 2009) finden Anwendung.  
**Überschwemmungsbereich Ihle** – Der Überschwemmungsbereich der Ihle nach der Hochwassergefahrenkarte (2013) ist im Plan bezeichnet.

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
- Bremisches Naturschutzgesetz (BremNatSchG)

## Hinweise

- Überplanung** - Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches alle Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes außer Kraft.
- Kulturdenkmale, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kulturdenkmale sowie ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese nach Denkmalschutzgesetzes (DSchG) meldepflichtig und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege und der Landesarchäologie unverzüglich gemeldet werden.
- Kampfmittel** - Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die Polizei Bremen (ZTD – Kampfmittelräumdienst) zu informieren.
- Altlasten** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich das Referat Bodenschutz beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zu benachrichtigen. Für das Grundstück Hindenburgstraße 6 (ehemalige Tankstelle) ist bei Erdbewegungen eine fachliche Begleitung in Abstimmung mit dem Referat für Bodenschutz einzuholen.
- Leitungsträger** – Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten. Es sind frühzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den Leitungsträgern herbeizuführen.
- Informationsgrundlagen** - Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Bauamt Bremen Nord eingesehen werden.

## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
 In den Wohngebieten WA<sup>1</sup>, WA<sup>2</sup> und WA<sup>3</sup> sind folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO):
  - Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO),
  - Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO).
- Höhe baulicher Anlagen**  
 Es gelten die im Plan festgesetzten maximalen Traufhöhen. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße (Hindenburgstraße) in Höhe der Einmündung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (5,40m NN). Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen (§ 18 (1) BauNVO).
- Tiefgaragen**  
 Für Tiefgaragen kann die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO).  
 Tiefgaragengeschosse sind nicht auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse anzurechnen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben sie unberücksichtigt.  
 Die Überschreitung der Baugrenzen für die Umsetzung von Tiefgaragen ist möglich (§ 23(5) BauNVO i.V. mit § 16 (5) BauNVO).  
 Flachdächer von Tiefgaragen sind außerhalb der Gebäude, Terrassen und Zufahrten mit Bodenaufbau zu überdecken und fachgerecht und dauerhaft zu begrünen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).  
 Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1,0 m über die Baugrenze kann zugelassen werden (§ 23 (3) BauNVO).  
 Fluchttreppen dürfen die Baugrenzen überschreiten (§ 23 (3) BauNVO).
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche**  
 In den gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Hindenburgstraße ist die Errichtung von Garagen nicht möglich (§ 23 (5) BauNVO).  
 Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1,0 m über die Baugrenze kann zugelassen werden (§ 23 (3) BauNVO).  
 Fluchttreppen dürfen die Baugrenzen überschreiten (§ 23 (3) BauNVO).
- Grünfläche**  
 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Graben“ dient der Wasserwirtschaft. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers. Weiterhin zulässig sind Anpflanzungen, soweit sie die wasserwirtschaftliche Funktion und die Räumlichkeiten nicht einschränken (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).
- Fläche zum Anpflanzen**  
 Die bezeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist lückenlos zweireihig versetzt mit standortgerechten Sträuchern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist aus der nachfolgenden Artenliste auszuwählen:
 

corylus avellana	Haselnuss	euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	cornus sanguinea	Roter Hartriegel
lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	sambucus nigra	Schwarzer Holunder
prunus spinosa	Schwarzdorn (Schlehe)	viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
- Oberflächenentwässerung**  
 Das auf den Baugrundstücken im WA<sup>3</sup> anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen zu versickern oder in Rückhalteanlagen auf dem Grundstück zurückzuhalten und nur gedrosselt der Vorflut zuzuführen § 9 (1) Nr. 16 c BauGB).
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**  
 Das eingetragene Geh-, Fahr und Leitungsrecht dient der Erschließung des berechtigten Grundstücks (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).
- Lärmschutz**  
 Bei Gebäuden, die im Plangebiet errichtet werden, ist aus Gründen des Schallschutzes zu gewährleisten,
  - dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber innen maximal 35 dB(A) erreicht werden;
  - dass in Schlaf- und Kinderzimmern nachts bei Außenpegeln > 45 und 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) „am Ohr des Schlafers“ bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird;
  - dass bei Außenpegeln > 50 dB(A) und 60 dB(A) nachts in Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) „am Ohr des Schlafers“ bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird;
  - Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten.
  - Für hausnahe Freibereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) ist durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass ein Lärmwert von 55 dB(A) tags eingehalten wird.
  - Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

## Örtliche Bauschriften

- Festsetzungen nach § 86 BremLBO**
- Außenwände** der Hauptgebäude dürfen nur in hellem Klinker in Rot-, Orange-, Blaubunt-, Sand- oder Grautönen ausgeführt werden. Für untergeordnete Bauteile und zur Gestaltung / Gliederung der Gebäude kann für bis zu 20 % der Wandflächen auch dunkler Klinker in Anthrazit-, Blauschwarz- und Braunschwarztonen sowie andere Materialien mit anderen Farben zugelassen werden. Erforderliche Garagen sind so auszubilden, dass sie eine gestalterische Einheit mit den Hauptgebäuden bilden.
  - Dächer** - Hauptgebäude dürfen nur mit Satteldächern errichtet werden. Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf höchstens 48° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile und Dächer, die zu mehr als 80 % begrünt sind oder auf mehr als 30 % der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausgestattet sind.
  - Einfriedungen** gegenüber dem öffentlichen Straßenverkehrsraum sind nur als standortgerechte Laubhecken oder in Form von standortheimischen Sträuchern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. In Verbindung damit können Zäune mit einem Lochanteil von mindestens 75 % pro m² Zaunfläche an der Grundstücksinnenseite der Hecken errichtet werden.
  - Standplätze für Abfallbehälter** – Standplätze für Abfallbehälter sind so einzugrünen und / oder baugestalterisch einzubinden, dass sie auf den öffentlichen Raum (Straße, Grünflächen) nicht störend wirken und der allgemeinen Wahrnehmung weitgehend entzogen sind.
  - Begrünung** - Grundstücksfreiflächen, die nicht für bauliche Anlagen und die erforderlichen Stellplätze bzw. Nebenanlagen genutzt werden, sind zu flächenhaft begrünen und zu unterhalten. Die Anlage von Schotterflächen oder sog. Schottergärten ist nicht möglich.
  - Ordnungswidrigkeit** - Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die obigen Festsetzungen verstößt.

# FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

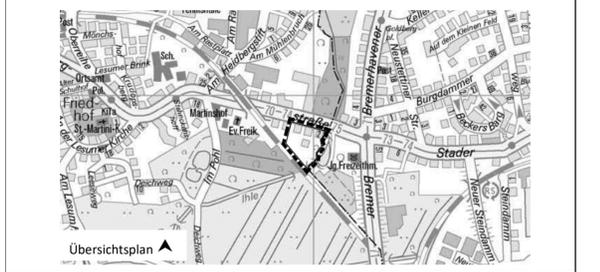
# BEBAUUNGSPLAN 1278

für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen

- südlich der Hindenburgstraße,
- westlich der öffentlichen Parkanlage Ihleta,
- nördlich der Bahnlinie Bremen-Burg / Bremen-Vegesack.

Verfahren nach § 13 a BauGB

(Bearbeitungsstand: 15.07.2020)



Kartengrundlage: Stadtplan Bremen

Für Entwurf und Aufstellung  
 Bauamt Bremen-Nord  
 Bremen,  
 im Auftrag .....  
 Amtsleiter

Dieser Plan hat beim Bauamt Bremen-Nord gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Dieser Plan hat beim Ortsamt Burglesum vom .....bis ..... öffentlich ausgelegen.

Ortsamt Burglesum Im Auftrag .....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am .....  
 Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am .....

..... Senatorin  
 ..... Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ..... Seite .....

Bearbeitet:	Donaubauer	<b>Bebauungsplan</b>
Gezeichnet:	P3, 15.07.2020	
Verfahren:	Walzner	
		<b>1278</b>

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Gebäude und städtebaulich bedeutsamen Anlagen vollständig nach (Stand: 14.03.2019).  
 Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Dipl.Ing Herbert Horst / Dipl.Ing. Sebastian Horst  
 Bremen

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von Geoinformation Bremen vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden (§ 14 (1) des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 16.10.1990 – BremGBl. 313 – 64a-1

© GeoBasis-DE/Geoinformation Bremen (Datum / Auftragsnummer .....