

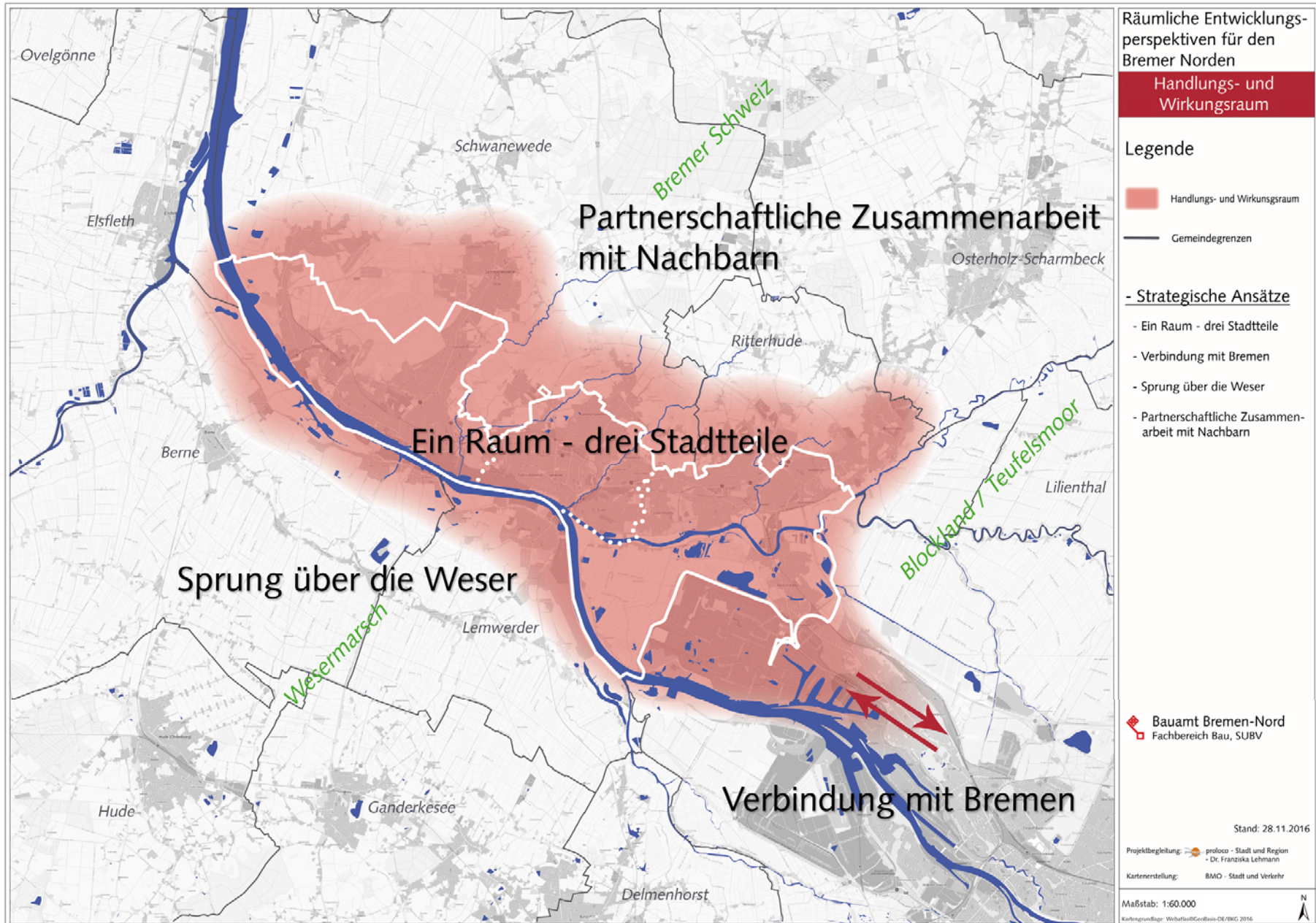
Top 3

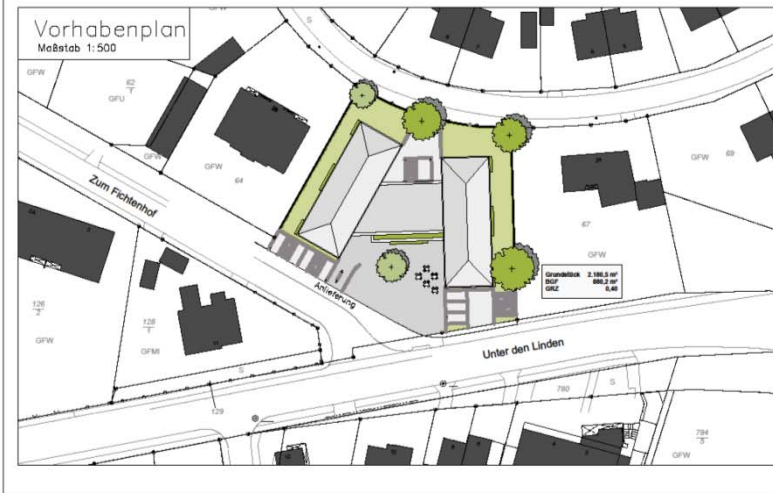
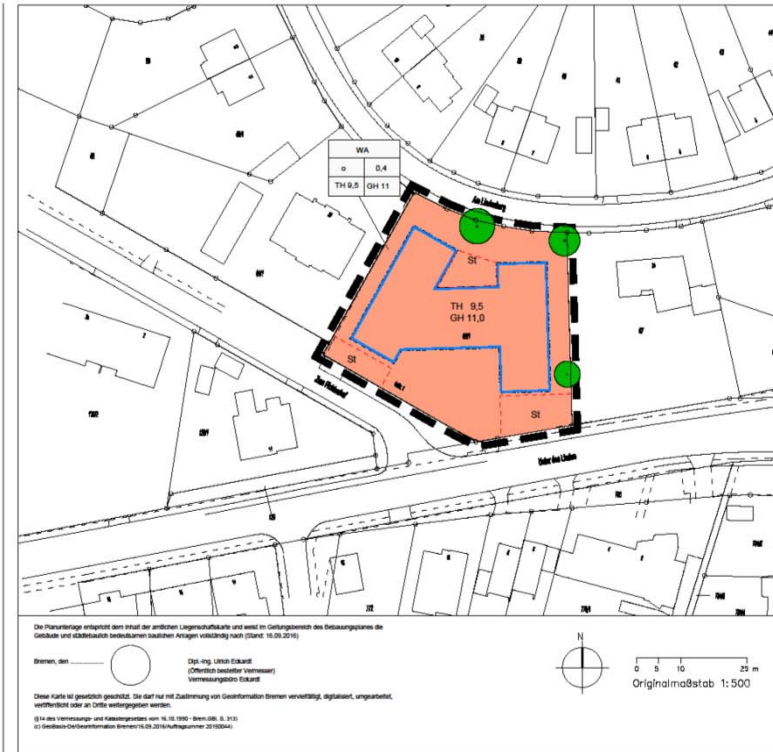
Aktueller Sachstand zum Arbeitsprogramm des Bauamtes Bremen Nord

Maximilian Donaubauer, Amtsleitung



Perspektiven Holzmodulbauten





Textliche Festsetzungen

- Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
- In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnoberfläche des dem Baugrundstück nächstgelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche "Zum Fichtenhof".
- In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der Baugrößen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind unzulässig. Nebenanlagen, die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind auch außerhalb der genannten Flächen zulässig.
- Ausnahmsweise kann abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der GRZ für befestigte Flächen von Plätzen von bis zu 0,8 zugelassen werden.
- Die tragenden Konstruktionen der Dächer von Hauptgebäuden sind so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.
- Lärmschutz:
- In dem Allgemeinen Wohngebiet ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass in Wohn- und Aufenthaltsräumen tagsüber der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet ist bei Außenpegeln nachts > 50 dB(A) und < 60 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, schalldämmende Dämmung) sicherzustellen, dass für ruhebedürftige Räume (z.B. Schlafräume) der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird. Bei Außenpegeln nachts von > 45 und < 50 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallschlüssende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass für ruhebedürftige Räume (z.B. Schlafräume) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (geklüppelte Fenster) nicht überschritten wird.
- Für haarstrahlende Freireisende (Terrassen, Loggien, Wintergärten) ist durch bauliche Ausbildung (Gebäudeumstellung, Grundabsenkung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass ein Mittelungspegel von tagsüber 55 dB(A) eingehalten wird.

HINWEISE

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.
Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archaischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei Kampfmittelbeseitigungsarbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.
Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und ggf. Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
TH 9,5 Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt
GH 11 Maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o Offene Bauweise
— Baugrenze

ERHALTUNG VON BÄUMEN

● Erhaltung von Bäumen und nach Abgang zu ersetzen

SONSTIGE PLANZEICHEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
— Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 59 mit Vorhabenplan 59

zum Vorhaben "Seniorenwohnanlage Zum Fichtenhof 1" für ein Gebiet in Bremen-Burglesum

an der Straße Zum Fichtenhof 1

Für Entwurf und Aufstellung: BPW baumgart+partner
Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbH
Geestradweg 15-21 28253 Bremen

Bremen, 16.11.2016 gez. L. Lemke

Vorhabenträger: Robert Plöther
Heckenweg 4
28790 Schwanebude
Bremen, 16.11.2016 gez. R. Plöther

Übersichtsplan



Siegel Bauamt Bremen-Nord
Bremen, den 18.11.2016
Amtsleiter
gez. Donaubaier

Der Plan hat in der Fassung vom 16.03.2016 im Bauamt Bremen-Nord gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.04.2016 bis 25.05.2016 öffentlich ausliegen.

Bauamt Bremen-Nord im Auftrag gez. Donaubaier

Beschlossen in der Sitzung des Senats am 06.12.2016. Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am 24.01.2017.

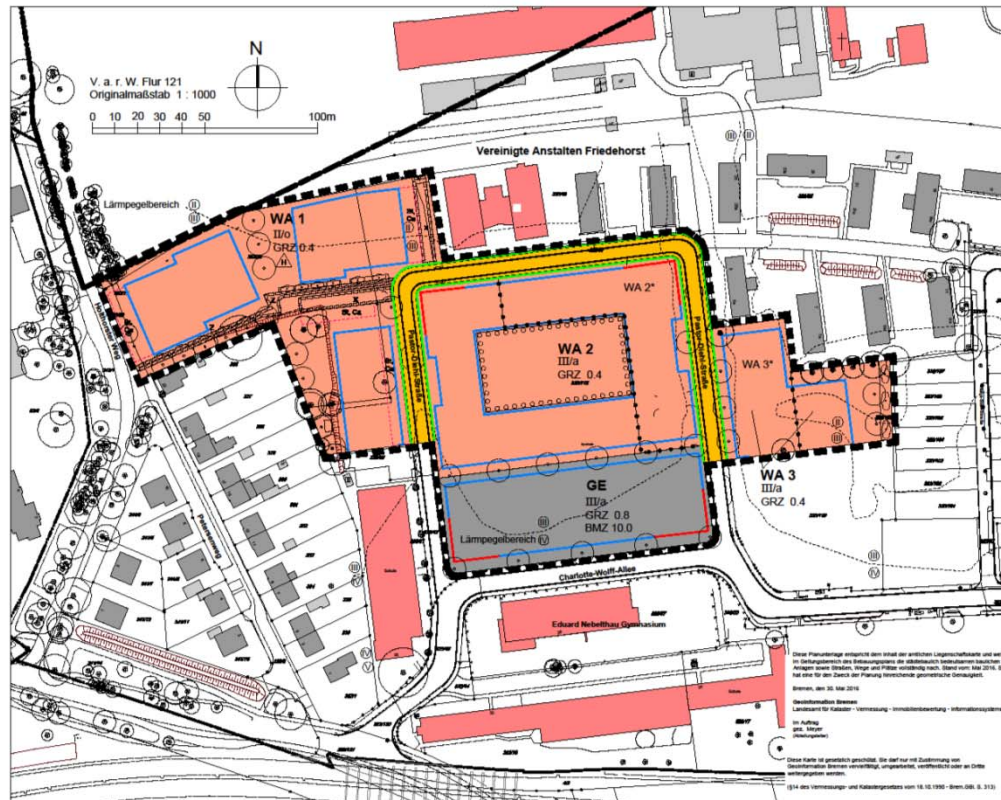
Siegel gez. J. Lohse
Senatorin
Siegel gez. Hans-Joachim von Wachter
Direktorin bei der
Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom 02.02.2017, Seite 56.

Verfahren: Böger
16.03.2016 (TOB0.A.)
21.09.2016 (A.n.d.A.)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 59

Sofortprogramm Wohnungsbau: 1. Ä 1209



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - Allgemeines Wohngebiet mit Rf. Nummer
 - Gewerbegebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - GRZ 0.4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
 - BMZ 10.0 Baumaßenzahl, Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

BAUWEISE, BAUKONENZEN, BAULINIEN

- Nur Hauptgruppen zulässig
- Abscheidende Bauweise
- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- VERKEHRSFÄCHEN
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Carports (Ca)
- Mit dem Anlagenverketteten dienen den Fahr-, Fuß- und Leittungswegen zu betriebl. Flächen zugunsten der Anlagen, Vier- und Eintragsgr-Träger
- Mit Geh- und Leittungswegen zu betriebl. Flächen zugunsten der Anlagen und Vier- und Eintragsgr-Träger sowie der Allgemeinheit, dazwischen Schreitwegen zugunsten der Fußgängerbewegung zu betriebl. Flächen
- Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
- Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
- Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, nach Abgang zu ersetzen
- Fläche zur Anpflanzung von Hecken und Sträuchern, nach Abgang zu ersetzen
- Abgrenzung von Baugeländen mit abwechselnder Farbgebung der Hochstuf der Vollgeschosse

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Flächennutzungsplan
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1541) geändert worden ist
- Bremisches Naturschutzgesetz (BremNSchG)
- Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Planes nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen beider Bebauungspläne außer Kraft.
- Das Gewerbegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Betrieben mit gewerbewirtschaftlicher Ausrichtung (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Allgemein zulässig sind weiterhin Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Vergütungswertungen können nach nicht bindender Vereinbarung zugestanden werden. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe in dem Gewerbegebiet bis zu einer Verkaufsfläche von 200 qm zugelassen werden. Lagerflächen sowie Tankstellen sind nur als betriebszugehörige, baulich untergeordnete Anlagen in Zusammenhang mit einem Betriebsgebäude zulässig.
- In dem Gewerbegebiet sind nur solche Gewerbebetriebe und Einrichtungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit nach ihrem Störfall in einem Mischgebiet zulässig sind.
- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen und Carportsbetriebe auch nicht ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise können in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 in den Erdgeschoss der Gebäude sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, sofern die Erschließung an Gebäuden über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt.
- In dem Gewerbegebiet sind Stellplätze nur als Vollgeschosse zulässig. Innerhalb der mit WA 2' und WA 3' gekennzeichneten Flächen ist auf zwei Dritteln der Grundflächen der Hauptgebäude eine Bebauung mit vier Vollgeschossen zulässig. Die Grundflächen angrenzender Hauptgebäude können dabei zu einer Grundfläche zusammengefasst werden.
- In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Zusätzlich kann eine Oberkubatur zugestanden werden, ohne dass Nachbargebäude angebaut werden müssen.
- Das Zurückbleiben von einer Baulinie kann bis zu 2 m Tiefe und bis 30% der betroffenen Gebäudeteile zugestanden werden.
- Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbauten Grundflächen zulässig. Stellplätze und Carports sind auch in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Zur Anpflanzung von Bäumen, die einzeln in der Flächennutzungsplanung festgesetzt sind, sind nur standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 220 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über der Erdoberfläche, zulässig.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Hecken und Sträuchern im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist jeweils eine standortgerechte, heimische Laubbäume in einer Mindesthöhe von 100 cm anzupflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind mind. fünf standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 100 cm anzupflanzen, gemessen in 1,0 m Höhe über der Erdoberfläche, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Passive Schutzmaßnahmen
 - Innerhalb der Lämpgebiete III, IV und V müssen beim Bau von Wege-, Bürgersteigen, Fußwegen, Mischverkehrswegen, an Außenbauten sowie für Ferner berücksichtigt werden:

UVR Nr.	UVR	UVR	UVR
1	35 dB	35 dB	35 dB
2	40 dB	40 dB	40 dB
3	45 dB	45 dB	45 dB
4	50 dB	50 dB	50 dB
- In dem Gewerbegebiet sind bei der Errichtung von Wohngebäuden durch geeignete bauliche Maßnahmen Geräuschminderung, Gebäudeschutz, Umweltschonende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicher zu stellen:
 - dass in den zu Wohnzwecken dienenden Außenbalkonen gegenüber der Mischverkehrsfläche der Mischverkehrsfläche von 35 dB (A) nicht überschritten wird,
 - dass in Hof- und Wintergärten der Mischverkehrsfläche von 35 dB (A) nicht überschritten wird und
 - dass für laute Freizeitsportarten, Lager, Wintergärten, in eine Mischverkehrsfläche von 55 dB (A) tags nicht überschritten wird.
- Die erforderlichen baulichen Maßnahmen sind im Genehmigungsverfahren in Einzelfall zu ermitteln.

Kennzeichnungen

- Ⓢ Lämpgebereich
- Ⓢ (siehe textliche Festsetzung 10.1)

Hinweise

Die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung sowie des Antennenschutzes haben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt im Plangebiet ist mit Kartographen zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Bewertung der Kartenbild herbeizuführen.

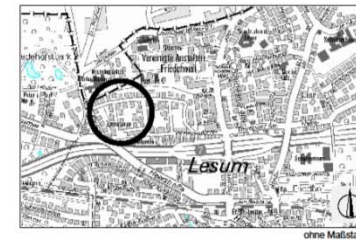
Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archaischer Bodenfunde zu rechnen. Die Eigentümer sind verpflichtet, sich bei Kartographenarbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

1. Änderung des BEBAUUNGSPLANES 1209

für ein Gebiet in Bremen - Burglesum zwischen

- Charlotte-Wolff-Allee
- Holthorster Weg
- den "Vereinigten Anstalten Friedehorst"



Bauamt Bremen-Nord
Bremen, den ...09.08.2016
Amtsleiter
gez. Donaubauer

Dieser Plan hat im Bauamt Bremen-Nord gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.04.2016 bis 25.05.2016 öffentlich ausgestellt.

Bauamt Bremen-Nord Im Auftrag gez. Salomon

Beschlossen in der Sitzung des Senats am ...07.09.2016

Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am ...20.09.2016

Siegel
gez. J. Lohse
Senatorin

Siegel
gez. Hans-Joachim von Wächter
Direktorin der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ...29.09.2016, Seite 913

Planung: Velle
Verfahren: BÖG
Bearbeitet: Lemke (BPW baumgart+partner)
16.03.2016 (6.A./TÖB)

1. Änderung
Bebauungsplan
1209

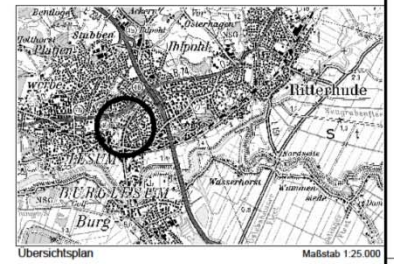
FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 103

mit Vorhabenplan 103 zum Vorhaben "Verbrauchermarkt Bremerhavener Heerstraße 42-46" für ein Gebiet in Bremen-Burgtesum - westlich der Bremerhavener Heerstraße

Planverfasser
Für Entwurf und Aufstellung
imstara
Bremen, den 10.05.2017
gez. D. Renneke (instara)

Vorhaben- und Erschließungsträger
Bremen, den 10.05.2017
Behrens + Welker GmbH & Co. KG



Bauamt Bremen Nord
Bremen, den 08.06.2017
Amtsleiter
gez. Dorasauer

Dieser Plan hat in der Fassung vom 30.09.2016 im Bauamt Bremen Nord gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 14.11.2016 bis zum 14.12.2016 öffentlich ausliegen.
Bauamt Bremen Nord 08.06.2017
Im Auftrag gez. Salomon

Beschlossen in der Sitzung des Senats am 20.06.2017
Beschluss in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am 22.08.2017

gez. J. Lohse
Senator / in

gez. Hans-Joachim von Wacker
Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom 31.08.2017, Seite 725

Verfahren: Koch
Böger
30.09.2016 (s-A-170B)
02.05.2017 (A.n.o.A.)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 103

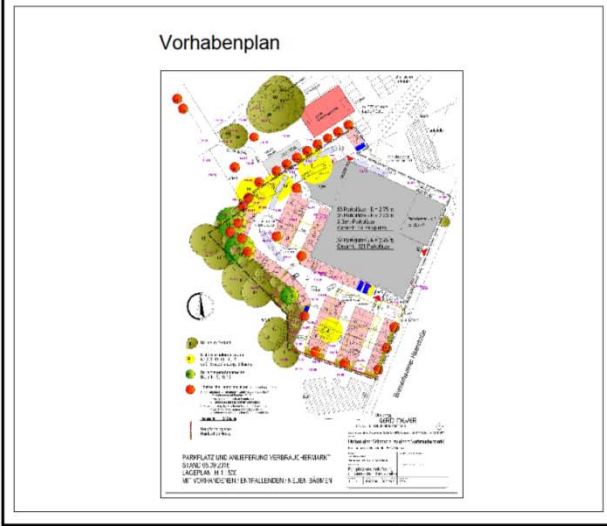


Planzeichenerklärung

- (gemäß Planzeichenerklärung v. 1990)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- SO2 "Einzelhandel"** (Sondergebiete)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ
z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 9 BauGB)
- Einfahrtsbereich
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)
- Anzupflanzende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)
- Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und § 1 und 16 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St-Stellplätze)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Höhenfestpunkt (13,82 m NHN)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - Das Sondergebiet „Einzelhandel“ dient der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Verbrauchermarktes sowie von sonstigen Dienstleistungsbetrieben (§ 11 Abs. 2 BauNVO).
Zulässig sind:
 - 1 großflächiger Lebensmittel-Verbrauchermarkt einschließlich Backshop mit einer Verkaufsfäche von insgesamt maximal 1.800 m².
 - Dienstleistungsbetriebe (ausgenommen Vergnügungstätten), Büros, Praxen, Schrank- und Spenserschäften,
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Betrieb innerhalb des Sondergebietes zugeordnet sind,
 - Stellplätze, die einem Betrieb im Sondergebiet zugeordnet sind,
 - sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen,
 - Mobilfunkmast / -anlagen.
 - Verkaufsfäche im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist diejenige Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaulenken und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freierkaufflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Zur Verkaufsfäche zählen auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Kassenzonene sowie ein ggf. vorhandener Windfang sowie Flächen für die Entsorgung von Verpackungsmaterial durch die Kunden und die Pfandrückgabe. Zur Verkaufsfäche zählen auch Flächen, die der Abholung von Waren dienen, soweit sie von Kunden betreten werden können.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, wenn diese wasserdurchlässig z. B. mit breittufig verlegtem Natursteinpflaster, mit Rasengittersteinen, Schotterrasen o. ä. belegt sind (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
 - Innerhalb des Sondergebietes SO 1 wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 10,5 m über Bezugspunkt festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Die Traufhöhe, Schnittfläche zwischen der Außenfläche der aufgehenden Außenwand und der Oberkante der Dachhaut, muss auf der zur Bremerhavener Heerstraße ausgerichteten Gebäudeseite zwischen 8,0 m und 9,0 m über Bezugspunkt liegen.
Bezüglich der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sowie der Traufhöhe werden folgende Sonderregelungen definiert:
 - Von der Festsetzung bezüglich der Traufhöhe sind untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer) ausgenommen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
 - Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch den Baudel, „Treppenhaus“ bis zu einer Höhe von 12,5 m über Bezugspunkt überschritten werden.
 - Durch einen auf dem Gebäude innerhalb des SO 1 angebrachten Mobilfunkmast / -antenne darf die maximale Höhe baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von 18,5 m über Bezugspunkt überschritten werden.
 - Innerhalb des Sondergebietes SO 2 wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 8,0 m über Bezugspunkt festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Lüftungs- und Kühlanlagen) bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
 - Als Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen sowie die Traufhöhen gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Bauweise
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).



- Zulässigkeit von Stellplätzen
Stellplätze sind im Sondergebiet nur innerhalb der dafür festgesetzten „Flächen für Stellplätze“, zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- Grundstückein- und Ausfahrten
Zur Erschließung des Sondergebietes sind Zu- und Ausfahrten ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche zulässig. Ausgenommen sind Zu- und Ausfahrten für die erforderliche feuerwehrtechnische Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehölzen ist der Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Stellplatzbegrünung
Innerhalb der Stellplatzflächen sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten zur Anpflanzung von Einzelbäumen Bäume (z. B. Spitzahorn, Eberesche, Stieleiche; Qualität: Hochstamm, mind. 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Innerhalb der Stellplatzflächen ist entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie entlang des Flurstücks der Bremerhavener Heerstraße, mit Ausnahme des Zufahrtbereiches, eine einjährige Hecke, bestehend aus Hanfbuchen (Carpinus betulus), zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität entspricht Strauch 80 bis 120 cm. Die Heckenstruktur ist durch regelmäßigen Schnitt zu pflegen, in Form zu halten und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Immissionschutz
8.1 Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:
Die Anforderungen für Außenbauteile von Außenräumen im Sinne des § 47 der Bremischen Landesbauordnung, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 für Wohn- bzw. Büroräume enthalten.

Lärmpegelbereich (LPB)	Außenpegel Lr (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R' w,rea.)
I	bis 55 dB	Wohn- und Übernachtsräume 30 Büroräume und ähnliches (1)
II	56 - 60 dB	30 30
III	61 - 65 dB	35 30
IV	66 - 70 dB	40 35
V	71 - 75 dB	45 30

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

- An der im SO 1 gelegenen Gebäudefassade, die mit einem „X“ gekennzeichnet ist, müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, den Lärmpegelbereich V gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 für Wohn- bzw. Büroräume enthalten.
- An den im SO 1 gelegenen Gebäudefassaden, die mit einem „Y“ gekennzeichnet sind, müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, den Lärmpegelbereich IV gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 für Wohn- bzw. Büroräume enthalten.
- Bei Wohnungen sind die Grundrisse des Gebäudes so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der dem Straßenverkehr abgewandten Gebäudeseite (in Richtung Westen) angeordnet werden. Andernfalls ist der Einbau von schalldämmenden Lüftungsoffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.
 - Hausnahe Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) sind auf der dem Straßenverkehr abgewandten Gebäudeseite (in Richtung Westen) anzuordnen. Andernfalls ist eine Ausgleichung durch verglaste Loggien oder Wintergärten vorzusehen.

Hinweise

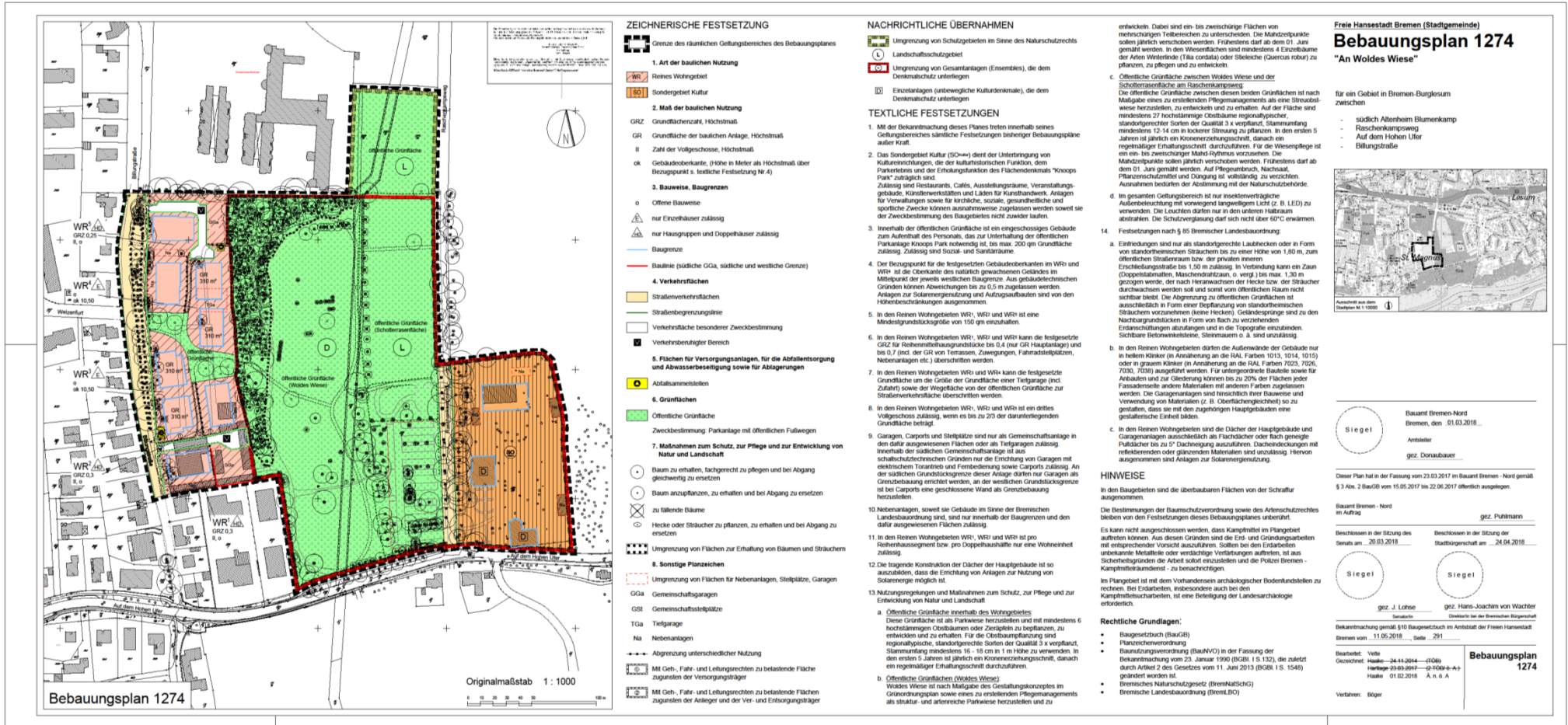
Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des besonderen Artenschutzes bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

Die DIN 4109 kann beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Bremen, Contrescarp 72 (ex Foyer) des Senatsbüros beim Service Center Haus, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Rechtliche Grundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB).
Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548 geändert worden ist.

An Woldes Wiese



- ### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG
- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - WR Reines Wohngebiet
 - SO Sondergebiet Kultur
 - 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß
 - GR Grundfläche der baulichen Anlage, Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
 - OK Gebäudeoberkante, (Höhe in Meter als Höchstmaß über Bezugspunkt s. textliche Festsetzung Nr.4)
 - 3. Bauweise, Baugrenzen**
 - Offene Bauweise
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Baulinie (nördliche GGA, südliche und westliche Grenze)
 - 4. Verkehrsflächen**
 - Strahlenverkehrsflächen
 - Strahlenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsbuhnter Bereich
 - 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 - Abfallamtsstellen
 - 6. Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Parkanlage mit öffentlichen Fußwegen
 - 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Baum zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen
 - Baum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
 - zu fallende Bäume
 - Hecke oder Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
 - 8. Sonstige Pflanzzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
 - GGA Gemeinschaftsgaragen
 - GSt Gemeinschaftsstellplätze
 - TGA Tiefgarage
 - Na Nebenanlagen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

- ### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Ensembleanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
 - Das Sondergebiet Kultur (SO-KW) dient der Unterbringung von Kultur- und Freizeitanlagen, die der kulturellen Funktion, dem Parkcharakter und der Erhaltungsfunktion des Flächennamens "Knoops Park" zugehörig sind.
 - Zulässig sind Restaurants, Cafés, Ausstellungsräume, Veranstaltungsgebäude, Kinostudios und Läden für Kunsthandwerk. Anlagen für Veranstaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden soweit sie der Zweckbestimmung des Baugbietes nicht zuwider laufen.
 - Innere öffentliche Grünfläche ist ein eingeschossiges Gebäude zum Aufenthalt des Personals, das zur Unterhaltung der öffentlichen Parkanlage Knoops Park notwendig ist, bis max. 200 qm Grundfläche zulässig. Zulässig sind Toiletten und Sanitäranlagen.
 - Innere öffentliche Grünfläche ist ein eingeschossiges Gebäude zum Aufenthalt des Personals, das zur Unterhaltung der öffentlichen Parkanlage Knoops Park notwendig ist, bis max. 200 qm Grundfläche zulässig. Zulässig sind Toiletten und Sanitäranlagen.
 - Der Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudeoberkanten im WR- und WRN ist die Oberkante des natürlich gewachsenen Geländes im Mittelpunkt der jeweils westlichen Baugrenze. Aus geoblastischen Gründen können Abweichungen bis zu 0,5 m zugelassen werden. Anlagen zur Solarenergienutzung und Aufzugsanlagen sind von den Höhenbeschränkungen ausgenommen.
 - In den Reinen Wohngebieten WR, WRN und WRN ist eine Mindestgrundstückgröße von 150 qm einzuhalten.
 - In den Reinen Wohngebieten WR, WRN und WRN kann die festgesetzte GRZ für Reiheneinfamilienhausgrundstücke bis 0,4 (nur GR Hauptanlage) und bis 0,7 (incl. der GR von Terrassen, Zwischengängen, Fahrradstellplätzen, Nebenanlagen etc.) überschritten werden.
 - In den Reinen Wohngebieten WRN und WRN kann die festgesetzte Grundfläche um die Größe der Grundfläche einer Tiefgarage (incl. Zufahrt) sowie der Wegfläche von der öffentlichen Grünfläche zur Strahlenverkehrsfläche überschritten werden.
 - In den Reinen Wohngebieten WR, WRN und WRN ist ein drittes Vollgeschoss zulässig, wenn es bis zu 2/3 der darunterliegenden Grundfläche beträgt.
 - Garagen, Carports und Stellplätze sind nur als Gemeinschaftsanlage in den dafür ausgewiesenen Flächen oder als Tiefgaragen zulässig innerhalb der südlichen Gemeinschaftsanlage ist aus schallschutzrechtlichen Gründen nur die Errichtung von Garagen mit elektrischem Torantrieb und Fernbedienung sowie Carports zulässig. An der südlichen Grundstücksgrenze dieser Anlage dürfen nur Garagen als Grundbebauung errichtet werden, an der westlichen Grundstücksgrenze ist bei Carports eine geschlossene Wand als Grundbebauung herzustellen.
 - Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind, sind nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
 - In den Reinen Wohngebieten WR, WRN und WRN ist pro Reiheneinfamilienhaus bzw. pro Doppelhausfläche nur eine Wohneinheit zulässig.
 - Die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude ist so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.
 - Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Öffentliche Grünfläche innerhalb des Wohngebietes: Diese Grünfläche ist als Parkanlage herzustellen und mit mindestens 6 hochstämmigen Obstbäumen oder Zierbäumen zu bepflanzen, zu entwickeln und zu erhalten. Für die Anpflanzung sind regionalische, standortgerechte Sorten der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm in 1 m Höhe zu verwenden. In den ersten 5 Jahren ist jährlich ein Kronenerziehungsschnitt, danach ein regelmäßiger Erhaltungsschnitt durchzuführen.
 - Öffentliche Grünflächen (Waldes Wiese): Waldes Wiese ist nach Maßgabe des Gestaltungsprinzips im Grünordnungsgesetz sowie eines zu erstellenden Pflegeplans als struktur- und artreiche Parkanlage herzustellen und zu entwickeln. Dabei sind ein- bis zweischürige Flächen von meherschürigen Teilbereichen zu unterscheiden. Die Mahndruckpunkte sollen jährlich verschoben werden. Frühestens darf ab dem 01. Juni gemäht werden. In den Wiesenflächen sind mindestens 4 Einzelbäume der Arten Weidenrösche (Ilex cordata) oder Steleiche (Quercus robur) zu pflanzen, zu pflegen und zu entwickeln.
 - Öffentliche Grünfläche zwischen Waldes Wiese und der Schiffbräsenfläche am Barchenkanal: Die öffentliche Grünfläche zwischen diesen beiden Grünflächen ist in standortgerechter Weise herzustellen, zu entwickeln und zu erhalten. Auf der Fläche sind mindestens 27 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer standortgerechter Sorten der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12-14 cm in lockerer Streibung zu pflanzen. In den ersten 5 Jahren ist jährlich ein Kronenerziehungsschnitt, danach ein regelmäßiger Erhaltungsschnitt durchzuführen. Für die Wiesenpflege ist ein ein- bis zweischüriger Mahd-Rhythmus vorzusehen. Die Mahndruckpunkte sollen jährlich verschoben werden. Frühestens darf ab dem 01. Juni gemäht werden. Auf Pflegebruch, Nachschneefahrten und Düngung ist vollständig zu verzichten. Ausnahmen bedürfen der Abstimmung mit der Naturschutzbehörde.
 - Im gesamten Geltungsbereich ist nur insektenverträgliche Außenbeleuchtung mit voneinander abgewinkeltem Licht (z. B. LED) zu verwenden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

- Baugesetz (BauGB)
- Nutzungsplanung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 152), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Bremisches Naturschutzgesetz (BremNatSchG)
- Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzgesetzes bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Plangebiet auftreten können. Aus diesen Gründen sind die Erd- und Gründungsarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdrängte Verlastungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen - Kampfmittelräumdienst - zu benachrichtigen.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodendenkmäler zu rechnen. Die Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelräumdiensten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)
Bebauungsplan 1274
"An Woldes Wiese"

für ein Gebiet in Bremen-Burlesum zwischen

- südlich Altem Horn Blumenkamp
- Räschelkampweg
- Auf dem Hohen Ufer
- Billingstraße

Amtschiffamt am Hohen Ufer
Datum: M 1:1000

Bauamt Bremen-Nord
Bremen, den 01.03.2018.

Siegel Amtleiter
gez. Donaubauser

Dieser Plan hat in der Fassung vom 23.03.2017 im Bauamt Bremen-Nord gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.05.2017 bis 22.06.2017 öffentlich ausgestellt.

Bauamt Bremen-Nord
im Auftrag
gez. Puhmann

Beschlossen in der Sitzung des Senats am 20.03.2018
Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am 24.04.2018

Siegel
gez. J. Lohse
Sachverwalter

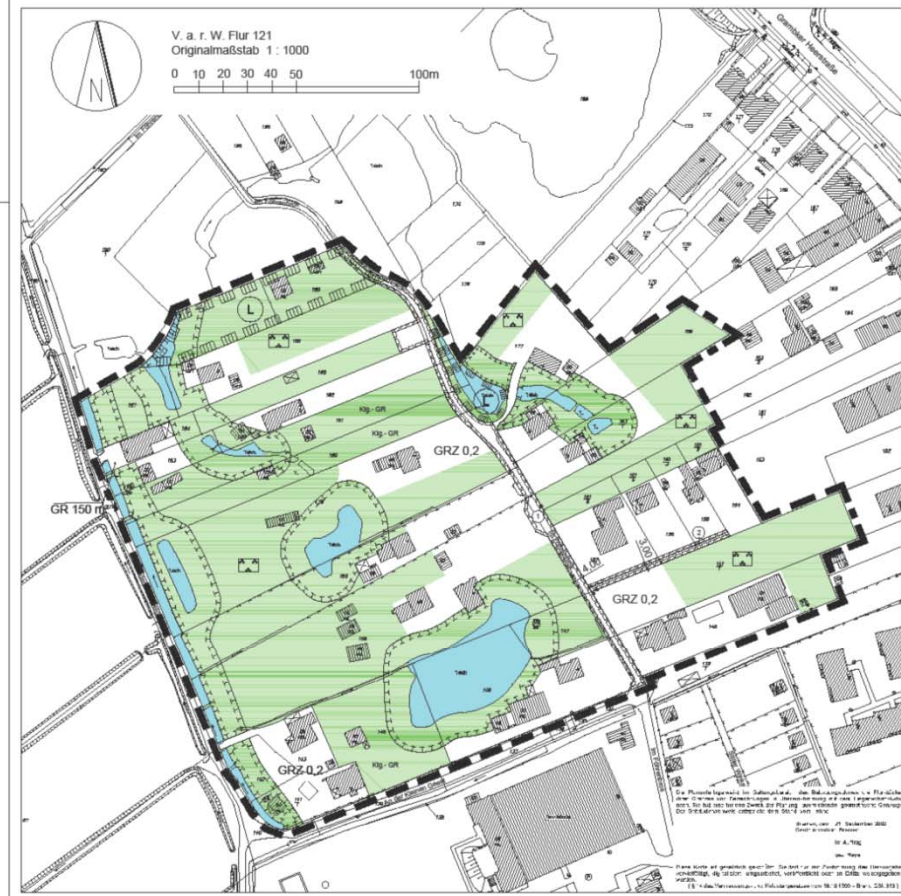
Siegel
gez. Hans-Joachim von Wächter
Dezernent bei der Bremischen Bürgermeisterei

Bekanntmachung gemäß §10 Baugesetz im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom 11.05.2018, Seite 291

Beauftragte: Velle
Gezeichnet: Haake - 24.4.2014 - (EGG)
Hilfsmittel: 29.02.2017 - (10044-A)
Hilfsmittel: 01.02.2018 - A n o A

Bebauungsplan 1274

Verfahren: Bürger



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ortsgesetzes
- GRZ** Grundflächenzahl, Höchstmaß
- GR** Grundfläche der baulichen Anlage, Höchstmaß
- Mit der Anliegererschließung sowie der Allgemeinheit dienenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belastende Fläche
- Mit der Erschließung zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche
- Verbandsgewässer des Deichverbandes
- Private Grünfläche
- Uferschutzzone (privat), Bebauung unzulässig
- Landschaftsschutzgebiet
- Klg-GR** Kleingartengrundstück

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den Wohngebäuden ist je angefangener 1000 qm überbaubarer Grundstücksfläche im Geltungsbereich der Satzung (ohne private Grünfläche) maximal eine Wohneinheit zulässig.
2. Im gesamten Geltungsbereich sind Abgrabungen und Aufhörungen des natürlich gewachsenen Geländes unzulässig.

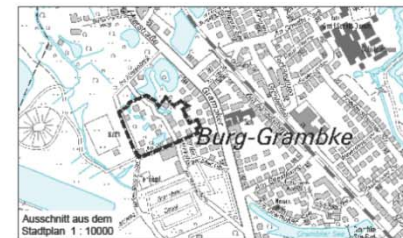
HINWEIS

Bei Veränderungen an den dargestellten Gewässern des Deichverbandes ist vorher ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht auszuschließen. Im Planbereich ist daher mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Es ist unbedingt damit zu rechnen, dass im Plangebiet Bodenfundstellen vorhanden sind. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

Bei Neubauten im Gebiet sind die Anforderungen an den Schallschutz zu prüfen. Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen hat im Einzelfall zu erfolgen.



Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

11. Ortsgesetz

über die Festlegung eines bebauten Bereiches im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil "Entwicklungssatzung 1204" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen

- An der Kleinen Geest
- Vor den Ahneweißen
- Landschaftsschutzgebiet
- Siedlungsrand der Bebauung an der Grambker Heerstraße

Bearbeitungsstand : 12.03.2018

Bauamt Bremen-Nord
Bremen, den

Amtsleiter

Dieser Plan hat in der Fassung vom 20.07.2017 im Bauamt Bremen - Nord gemäß §3 Abs. 2 Baugesetzbuch

vom 29.08.2017 bis 29.09.2017 öffentlich ausgelegen.

Bauamt Bremen - Nord
im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des Senats am

Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am

Senatorin

Direktorin bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß §10 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom, Seite

Bearbeitet: Velle
Gezeichnet: Haake 24.04.2016 (TÖB)
Hartage 20.07.2017 (o. A.)
12.03.2018 (A. u. o. A.)

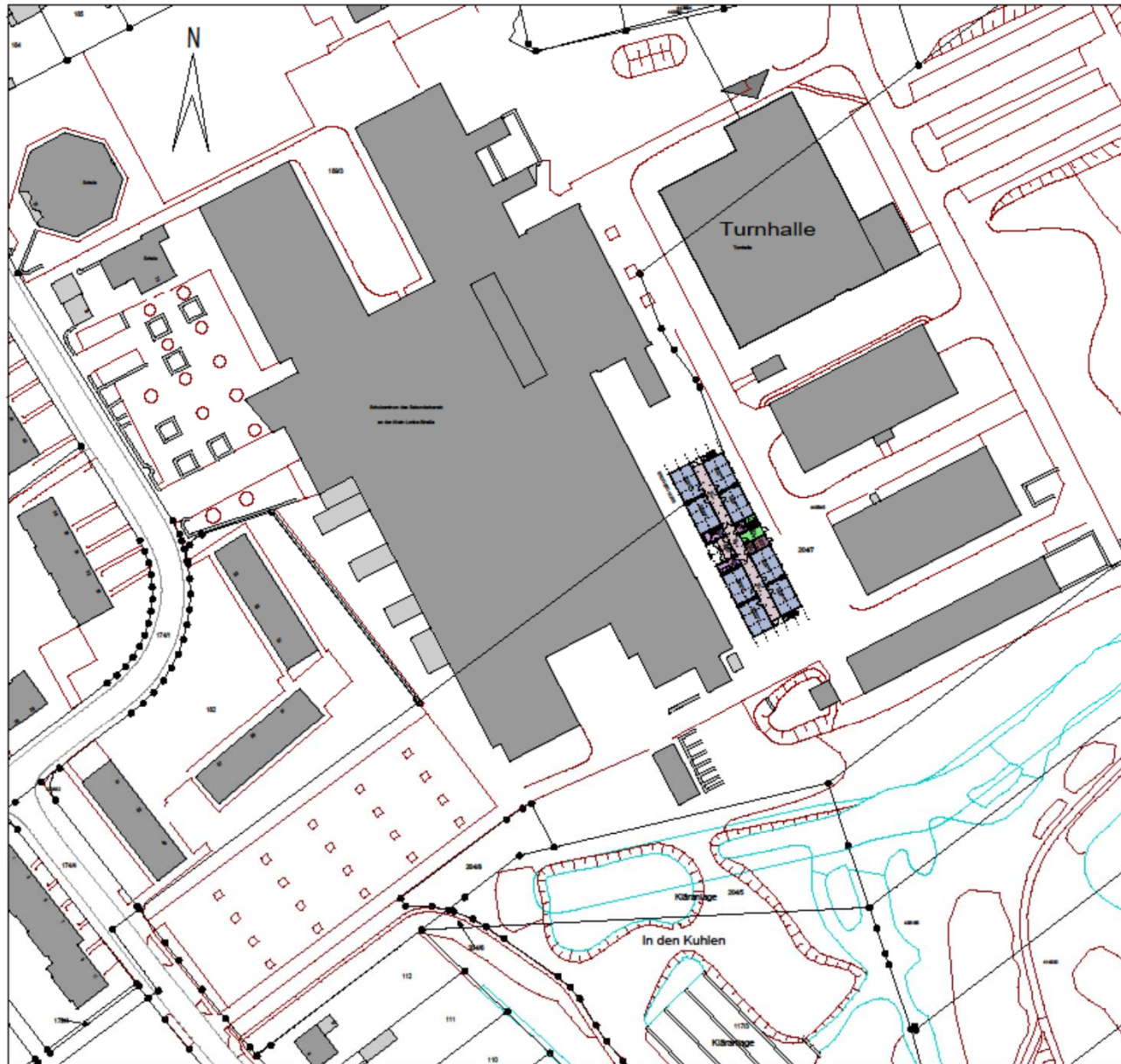
11. Ortsgesetz

Verfahren: Böger

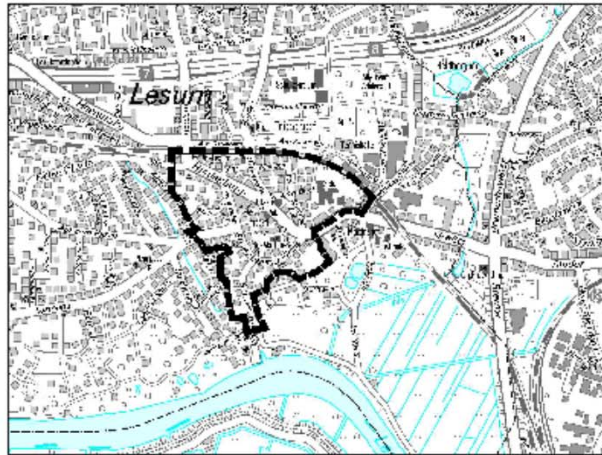
Kita-Ausbau Burglesum



Bauherr:	Freie Hansestadt Bremen Sensitiv für Kinder und Bildung vertreten durch Immobilien Bremen AOR
Projektbezeichnung:	Immobilien Bremen AOR Theodor-Haus-Allee 14 28215 Bremen
Projektziele:	Neubau eines Kinder- und Familienzentrums
Verkehr:	6 Gruppen 2-geschosig 3 x US, 3 x US
Datum:	KüfZ Heilwigstraße Heilwigstraße 28719 Bremen
Projekt-Nr.:	MBN 170113
Dr. Code:	GR00 Q144-17
Projekt-Nr.:	TA 2021-261 - 12759
Planungsgebiet:	ES-Bau
Planart:	Lageplan
Standort:	architekt + design jagger GmbH Höfer der Pöhlen 7 + 8b 28780 Rohdestraße Tel. 0421-303 11 30 Fax 0421-303 11 32
Planung:	Ing. Büro Schick Ostdeutscher Hart Böhme Nissen Straße 8 27863 Verden Tel. 04231-9820-0
Datum:	16.02.2018
Maßstab:	1:500
Plan-Nr.:	BA-LP-100-A



Unterschrift Bauherr:	
Unterschrift Entwurfsverfasser:	
Bauherr:	Freie Hansestadt Bremen Senatorin für Kinder und Bildung vertreten durch Immobilien Bremen AöR
Projektsteuerung:	Immobilien Bremen AöR Theodor-Heuss-Allee 14 28215 Bremen 
Maßnahme:	Interimsmobilbau SZ Alwin-Lonke-Straße
Objekt:	Schulzentrum Alwin-Lonke-Straße Alwin-Lonke-Straße 71 28719 Bremen
Projekt-Nr.:	IMB _____
Gr-Code:	G-Code:
Projektleiter IB:	Herr Burchards, Tel. 0421 / 361 769 23
Planungsstand:	VORENTWURF
Planinhalt:	LAGEPLAN
Hochbau:	Architektengruppe Rosengart + Partner BDA Osterdeich 44, 28203 Bremen Tel.: 0421 / 96058-0, Fax.: 0421 / 96058-50
TGA:	Planungsteam P. Storm Gebäudetechnik Mittelbauer 1, 28665 Lilienthal Tel. 04298/697 076
Außenanlagen:	
Datum:	03.01.2018
Maßstab:	1:1.000 / DIN A3
Plan-Nr.:	1801-Modulbau-2.000



Ausschnitt aus dem Stadtplan
M. 1:15000 mit Änderungsbereich

2. Änderung des Bebauungsplanes 399 (Übersichtsplan siehe Rückseite)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Größe des Plangebietes ca. 20,5 ha

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

2. Änderung des Bebauungsplanes 399

für ein Gebiet in Bremen - Burglesum
zwischen

- Eisenbahnstrecke Bremen-Burg und Bremen-Vegesack
- Hindenburgstraße
- An der Lesumer Kirche (beidseitig)
- Deichweg / Leeseweg
- Am Lesumhafen (z. T. beidseitig)
- Lesmonastraße (beidseitig)
- Alter Kirchweg (bis Hausnummer 2)
- Käthe-Kollwitz-Str. (beidseitig bis Hausnummer 5)

Bearbeitungsstand: 22.09.2014

Bauamt Bremen-Nord
Bremen, den

Amtsleiter

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung
und Energie bei ihrem Planaufstellungsbeschluss

vom vorgelegen.

Bremen, den

.....
Vorsitzende/r

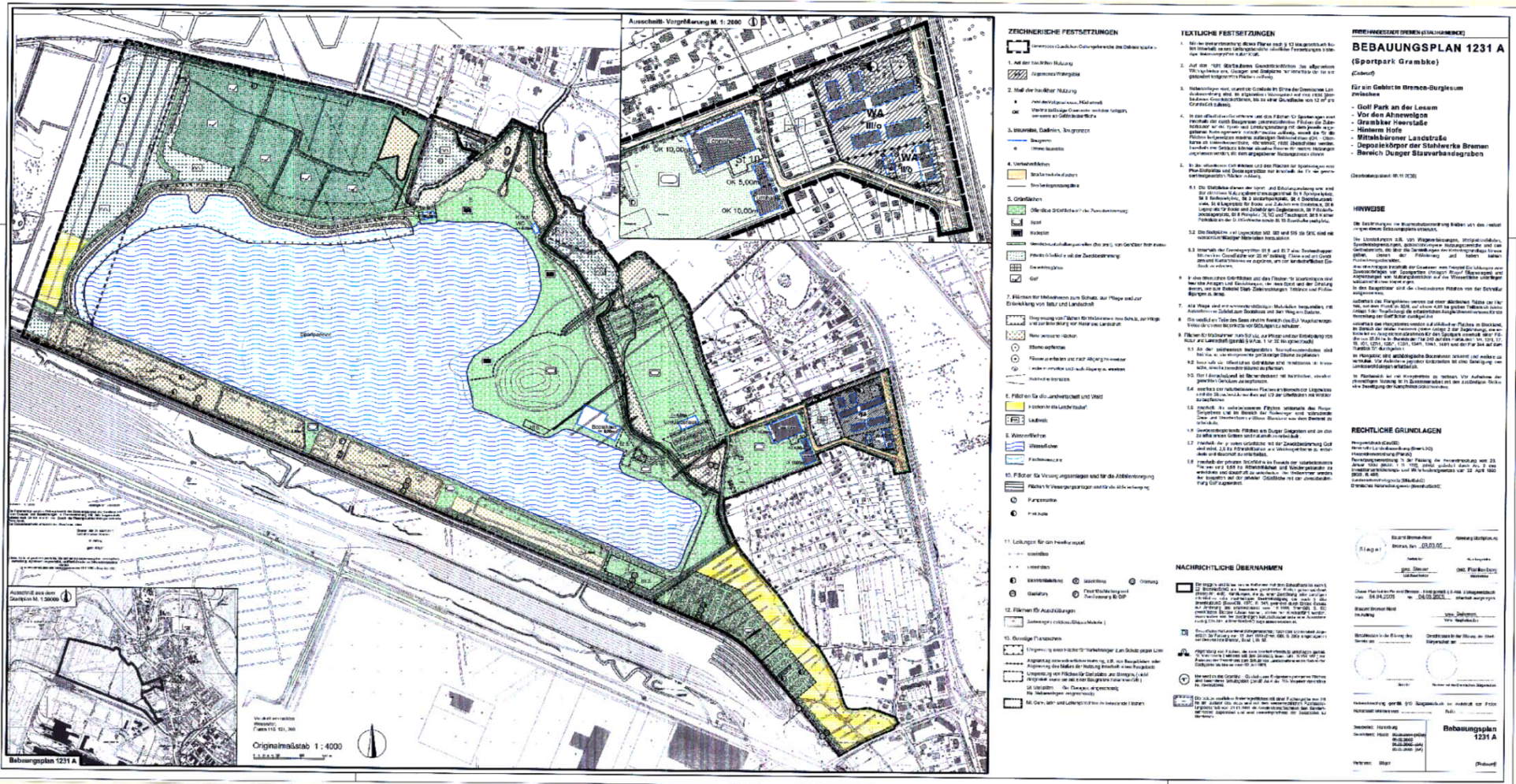
.....
Sprecher/in

Bekanntmachung gemäß §2 Abs.1 Baugesetzbuch im WESER-KURIER

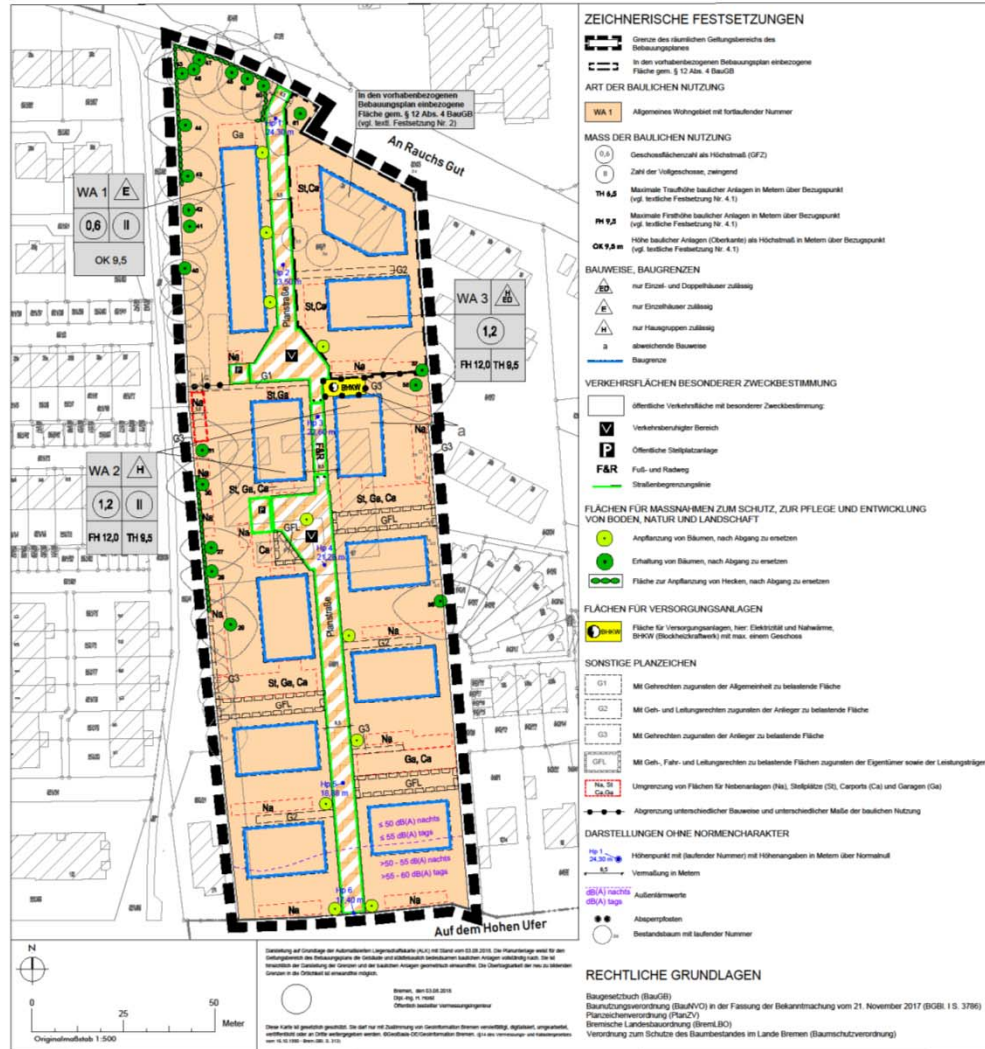
vom

Bearbeitet : Koch
Gezeichnet : Haake 22.09.2014
Verfahren : Böger

Bebauungsplan 399
2. Änderung
Übersichtsplan



VEP 107 Rauchs Gut



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Planes ist innerhalb seines Geltungsbereichs städtische Festsetzungen bestehender Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
- In dem Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung im Vorhabenstrassen im Durchführungsvertrag verpflichtet ist. Ausgenommen ist hiervon der Bereich WA 3, welcher nicht Teil des Vorhabens- und Erschließungsplans ist, jedoch in den verkehrsbezogenen Bebauungsplänen einbezogen ist.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauVG auch nicht ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Betriebsgruppenwesens, sonstige nicht absehbare Gewerbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gaststättenbetriebe und Tankstellen.
- Höhenbegrenzungen
 - Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baualicher Anlagen ist die Oberfläche der angrenzenden Fahrbahnmitte des Baumgründstückes nächstgelegenen Abschnittes der neu angelegten öffentlichen Verkehrsfläche. Bei ungleichen Grundstückhöhen sind zur Ermittlung des Bezugspunktes die Höhen des am besten und am höchsten gemessenen Grenzpunktes des Baumgründstückes zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu nehmen. Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) wird durch eine lineare Interpolation der jeweils benachbarten in der Planzeichnung festgelegten Höhenpunkte festgelegt. Eine Erhebung über die Baumgrenze um 0,3 m ist zulässig.
 - Baumgründstücke dürfen um nicht mehr als einen Meter gegenüber dem Höhenverlauf der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) aufgeschüttet oder abgegraben werden.
- Überschaubare Grundstücksfläche, Bauweise
 - Innere der Allgemeinen Wohngebiete gilt die offene Bauweise. Hier von abweichend wird für die Fläche für die Versorgungsanlagen (BHKW) sowie für die verkehrliche hier nicht angeordnete Bauelemente und für Garagen- und Carportanlagen eine abweichende Bauweise festgesetzt. In diesen gelten die Regelungen der geschlossenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Grundbesitzfläche nur für ein Grundstück zulässig ist.
 - Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Abweichend hiervon ist für Grundstücksflächen für ausschließlich Versorgungsanlagen (BHKW), Anlagen für Garagen, Carports und Stellplätze eine GRZ von 1,0 zulässig. Im Übrigen gelten die Regelungen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 19 Abs. 4 BauVG.
 - Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Balkone (Balkone, Hausengangsüberdachungen etc.) ist entlang der Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen ist entlang der Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3,5 m zulässig.
- Für Garagen, Carports und Nebenanlagen gelten folgende weitere Regelungen:
 - Garagen, Stellplätze Carports und Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überschaubaren Grundstücksfläche sowie in den hierfür jeweils festgesetzten Bereichen zulässig.
 - Für das Bauelement WA 2 wird bestimmt, dass abweichend von den Regelungen der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO), Carports nicht mehr als 3,0 m Länge ohne Erhaltung eines Grundstückes errichtet werden dürfen.
 - Für Garagen, Carports und Nebenanlagen, die auf einem gegenüber dem angrenzenden Grundstück bis zu 1,0 m höheren Grundstücksniveau errichtet werden, beträgt die Tiefe der Abstellblätze mit Meter, sofern die Garage und Nebenanlage hinsichtlich des Höhenverlaufs gegenüber dem angrenzenden Grundstück eine maximale Höhe von 3,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
 - Nebenanlagen gemäß § 4 Abs. 1 BauVG sind, sofern es sich um Gebäude im Sinne der BremLBO handelt, in der Summe ihrer Grundflächen auf 10 m² je Grundstück zu beschränken.
 - Nebenanlagen und sonstige Anlagen müssen in den Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern, Bäumen und sonstigen Begrünungen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
- Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - In den festgesetzten Standorten zur Anpflanzung von Bäumen ist je eine Schutz-Feldrinne (Abwasser ableitend) anzulegen. Diese ist mit einem Querschnitt von mindestens 15 cm, gemessen an der Oberkante, anzupflanzern, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Die Standorte der Baumpflanzung kann um bis zu 2,0 m abweichen.
 - Innere der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsbezogener Bereich" ist der festgesetzte Baum als Hecke (Carport betriebl. Front-Fassade) anzupflanzern, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Die Höhe der Hecke darf 1,25 m nicht überschreiten. Entlang öffentlicher Fuß- und Radwege ist auf geringe Länge eine Heckenpflanzung (Carport betriebl. Hecke) in einer Höhe von mindestens 1,0 m, gemessen über dem Erdniveau, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
 - Alle Einbauten gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken (Carport betriebl. Hecke) zulässig. Zudem sind nur durch Hecken verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m zulässig.
 - Innere der Plangebiete sind acht Fledermauskästen als vorgesehene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) vor Anlage der Bestandsgebäude, errichtet eines Zeitraumes zwischen September und Oktober (evtl. März bis April), zu errichten.
- Flächlicher von Hauptgebäuden, Carports und Garagen mit einer Neigung von bis zu 10° sind mindestens zu 60 % zu begrünen. Hier von ausgenommen sind Flächen für technische Aufbauten (z.B. Kälte- und Belüftungsanlagen).
- Straßenränder
 - An der südlichen Baugrenze der beiden Baublöcke in WA 2, die parallel zur Straße Auf dem Hohen Ufer verlaufen, ist aufgrund von Verkehrsrisiken zugunsten der Allgemeinheit mit Lärmschutzwänden von +10 - 60 dB(A) zu rechnen. Dabei ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Lüftungsoffnungen) sicherzustellen, dass in den Wohnbereichen der betroffenen Aufenthaltsräume der Mithlungspegel von 35 dB(A) zugunsten der geschlossenen Fenster nicht überschritten wird.
 - An der südlichen Baugrenze der beiden Baublöcke in WA 2, die parallel zur Straße Auf dem Hohen Ufer verlaufen, ist aufgrund von Verkehrsrisiken mit Lärmschutzwänden von +10 - 55 dB(A) zu rechnen. Dabei ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Lüftungsoffnungen) sicherzustellen, dass in den Wohnbereichen der betroffenen Aufenthaltsräume der Mithlungspegel von 30 dB(A) zugunsten der geschlossenen Fenster nicht überschritten wird. Im übrigen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbauten der Fassade) sicherzustellen, dass in den Aufenthaltsbereichen der betroffenen Aufenthaltsräume der Mithlungspegel von 30 dB(A) nach der Freie Belüftung (geöffnete Fenster) nicht überschritten wird.
 - In den neuartigen Freizeitebenen (z.B. Terrassen, Balkone) mit Lärmschutzwänden von über 55 dB(A) zugunsten der Geschlossenen Fenster sind durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Grundabschirmung, schallabsorbierende Maßnahmen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass ein Mithlungspegel von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird.
 - Die Nachweise für die Erfüllung der Anforderungen in den Nummern 9.1 - 9.3 hat im bauwirtschaftlichen Verfahren zu erbringen.

HINWEISE

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt. Die Atemschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben unberührt. Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Geh- und Fußwegen, sind im Zeit von 01.01. - 30.09., sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

In dem Plangebiet ist mit dem Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung der Bodennutzung zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfbauarbeiten, ist eine Beteiligung der Landesbehörde erforderlich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfbau bei Plangebiet aufleben können. Aus diesen Gründen sind die Erd- und Grundarbeiten mit entsprechender Vorwarnung auszuführen. Sollten bei den Grundarbeiten unerwartete Metallteile oder veraltete Verfallungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen - Kampfbauverfahren - zu benachrichtigen.

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 107
(in Teilen zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)
zur Errichtung von 39 Einfamilienhäusern für ein Gebiet in
Bremen-Burglesum zwischen

- An Rauchs Gut
- Auf dem Hohen Ufer
- östlich Finkenschlag

Bearbeitungsstand: 01.11.2018

Für Entwurf und Aufstellung: BPW baumgart+partner
Stadt- und Regionalplanung
Partnergemeinschaft mbB
Osterortsteigweg 70-71
28203 Bremen

Vorbahenträgerin: An Rauchs Gut Projekt-
gesellschaft mbH
Gerhard-Rohlf's-Strasse 62b
28757 Bremen



Bauamt Bremen-Nord
Bremen, den
Anbieter

Dieser Plan hat im Bauamt Bremen-Nord gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom
öffentlich ausgestellt.

Bauamt Bremen-Nord Im Auftrag

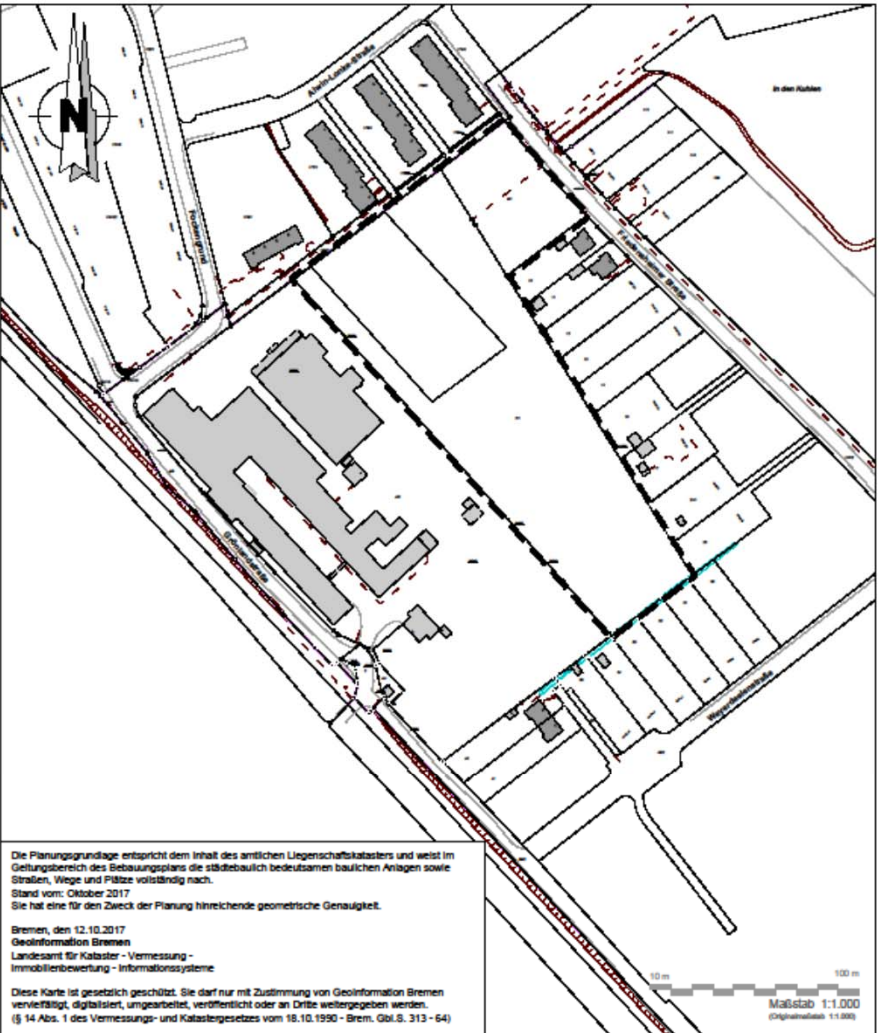
Beschlossen in der Sitzung
des Senats am

Beschlossen in der Sitzung
der Bremischen Bürgerschaft

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

Planung: Koch
Bearbeitet: Hübner (BPW/baumgart+partner)
01.11.2018 (s. A. 1. TOG)
Verfahren: Pullman

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 107



Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Stand vom: Oktober 2017
Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

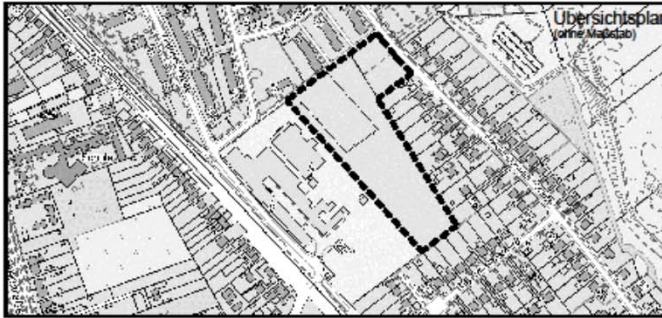
Bremen, den 12.10.2017
GeoInformation Bremen
Landesamt für Kataster - Vermessung -
Immobilienbewertung - Informationssysteme

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von GeoInformation Bremen vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.
(§ 14 Abs. 1 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 18.10.1990 - Brem. Gbl.S. 313 - 64)

Stadt Bremen, Proj. 26309 / 067, Gd463 A3

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Übersichtsplan zum
Bebauungsplan 1270
Für ein Gebiet in Bremen - Burglesum
südwestlich der Friedensheimer Straße
(Bearbeitungsstand: 16.04.2018)



Übersichtsplan
(ohne Maßstab)

Für Entwurf und Aufstellung
Bauamt Bremen-Nord
Bremen,

.....
Amtsleiter

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bei ihrem
Planaufstellungsbeschluss vom vorgelegen.

Bremen,

.....
Vorsitzende/er

.....
Senator/in

Bekanntmachung gemäß § 2 Baugesetzbuch im Weser-Kurier
vom

instara

Wolmer Straße 100 28359 Bremen
Tel.: (0421) 43 97 9-0 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 46 46 04 E-Mail: info@instara.de

Bebauungsplan 1270

Übersichtsplan

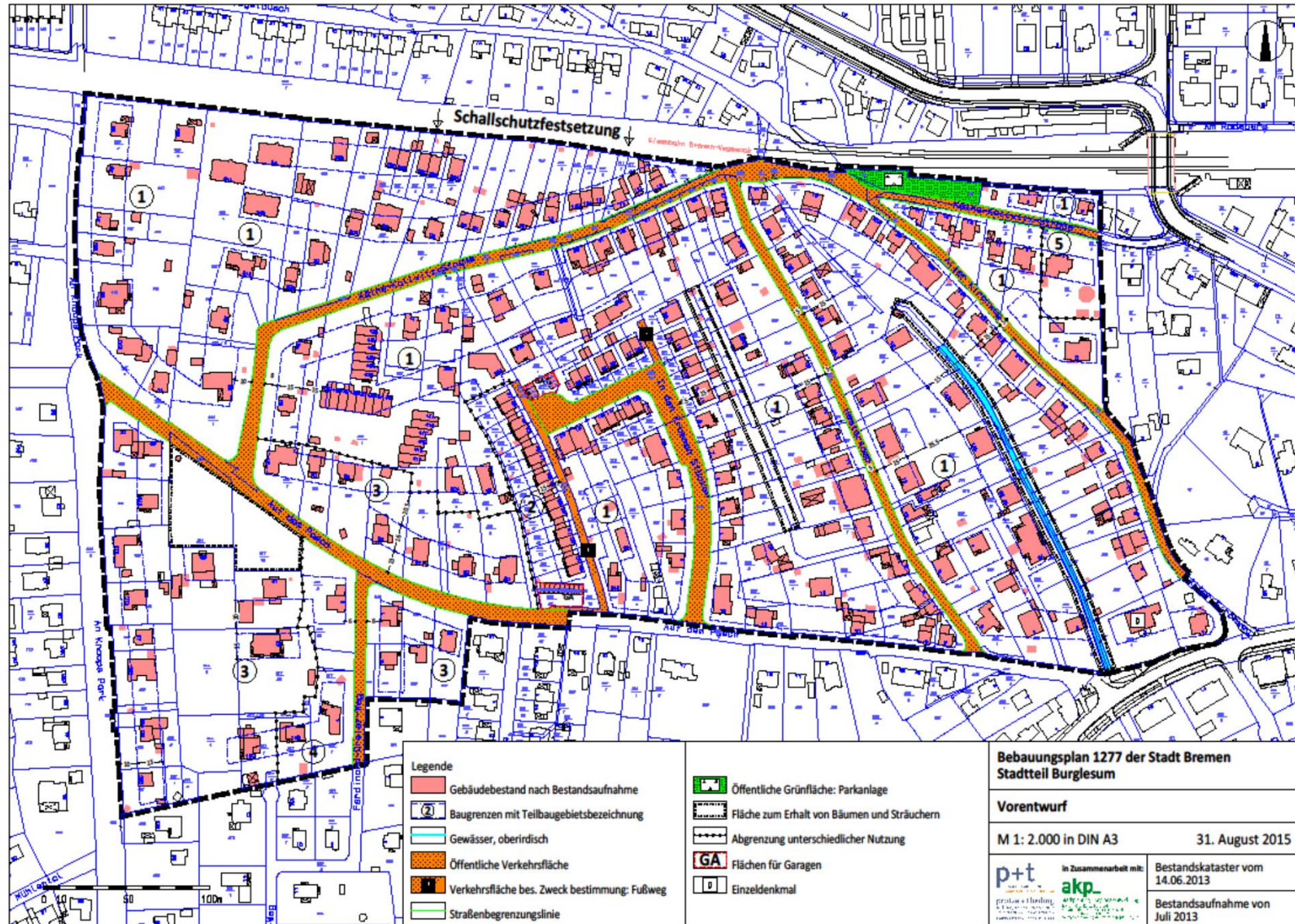
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Originalmaßstab 1:1.000

Entwicklung ehem. Vilsa-Teich



BP 1277 Westl. Zentrum Lesum



Bislang abgeschlossene Verfahren 2015-2019

Stadtentwicklung			
Priorität	Titel	Verfahren	Abstimmungsbedarf / Planziele
A	Flüchtlingsunterbringung Burglesum	Beteiligung	Standortvorschläge, Abstimmung der planungsrechtlichen Zulässigkeit, Controlling an Steuerungsrunde
A	Räumliche Entwicklungsperspektiven für den Bremer Norden	Rahmenplanung	Aufstellung in Zusammenarbeit mit SUBV
A	ISEK HB Nord	Rahmenplanung SK	Mitwirkung, Abstimmung mit SUBV / Senatskanzlei, Bremen-Nord–Beauftragten
Wohnungsbau			
B	Föhrenbrok	Entwicklungssatzung 1204	Gründung eines Vereins der Eigentümer, Intensive Begleitung
A	Billungstraße	Bplan 1274	Begleitung Grundstücksvergabe, Gutachterverfahren, Durchführung Bauleitplanverfahren, BI
A	Sofortprogramm Wohnungsbau	1. Änderung BP 1209 Lesumpark	Kurzfristige Schaffung neuer Wohnbauflächen
A	Zum Fichtenhof	V+E-plan 59	Seniorenwohnanlage mit Gastronomie, Einzelhandel, Begleitung / Koordination Bauleitplanverfahren, BI
Gewerbe			
A	Entwicklung Einzelhandelsstandort Bremerhavener Heerstr.	V + E-plan 103	Begleitung Bauleitplanverfahren

Stadtentwicklungsthemen			
Priorität	Titel	Verfahren	Abstimmungsbedarf / Planziele
A	Kita-Entwicklung Burglesum	Kapazitätsausbau	Abstimmung der planungsrechtlichen Zulässigkeit, Koordination m. Wohnungsbauaktivitäten, Controlling an Steuerungsrunde
A	Schulentwicklung Burglesum	Kapazitätsausbau	Abstimmung der planungsrechtlichen Zulässigkeit, Koordination m. Wohnungsbauaktivitäten, Klärung der Nachfolgenutzung auf freiwerdenden Standorten, Controlling an Steuerungsrunde
B	Fortschreibung Zentren- und Nahversorgungskonzept	Mitwirkung	Abstimmung mit SUBV bzgl. städtebaulicher Entwicklung
B	Nachnutzung Altes Ortsamt	Mitwirkung	Klärung Zulässigkeit / Bauleitplanerfordernis / Abstimmung Planungsprozess / Grundstrücksvergabe
B	Zentrum Lesum	Bplan 399, 2. Änderung	Klärung Innenverdichtung, Wohnen, Dienstleistung, Einzelhandel, ruhender Verkehr
C	Sportparksee	Bplan 1231A	Abschluss des Verfahrens, Sicherung der Baumaßnahmen, Ausgleich, Sandentnahme
B	Heerstrassenzug	Umsetzung	Goldbergplatz Burg Brückenkopf
C	Helsingborger Platz	Platzgestaltung	Städtebauliche Aufwertung
C	Wummestraße	Bplan 972	Klärung der Weiterführung des Verfahrens, Klärung Konflikte: Wohnen –Bootswerft, Kavernen – Wohnen
C	Stader Landstraße	Bplan 937	Klärung der städtebaulichen Entwicklung, Konflikt Bahnlärm, Umnutzung Baumarkt u.a.

Wohnungsbauprojekte			
Priorität	Titel	Verfahren	Abstimmungsbedarf / Planziele
A	Wohnbauentwicklung Rauchs Gut	Vorhabenb. BP 107	Abstimmung / Begleitung Bauleitplanverfahren, Wohnungsbau (EFH, RH)
A	Grönlandstraße / Friedensheimer Str.	Bebauungsplan 1270	Abstimmung / Begleitung Bauleitplanverfahren, Waldersatz, Wohnungsbau (GW, EFF, RH; DHH)
A	Entwicklung östl. Bhf. Burg / Vilsa	Gutachterverfahren / Bauleitplanänderung	Abstimmung / Begleitung Bauleitplanverfahren, Wohnungsbau / Gewerbeflächen
A	Wohnbebauung Hindenburgstraße	Bebauungsplan- verfahren	Abstimmung / Begleitung Bauleitplanverfahren, Wohnungsbau
A	Westlicher Ortskern Lesum	Bplan 1277	Begleitung Bauleitplanverfahren/ Abstimmung BI, Sicherung der Siedlungsstruktur, Prüfung verträglicher Innenentwicklung
B	Am Rastplatz	Bauleitplanerfordernis	Klärung Restnutzungszeitraum Flüchtlingsunterbringung, Anschlußnutzung / Vermarktung
B	Geestkamp	Mitwirkung	Sicherung der Erschließung, Abstimmungserfordernis Kita-/Schulentwicklungsbedarf o. Wohnentwicklung, ggf. Begleitung Vermarktung, Waldausgleich
C	Swinemünder Straße	Bplan 1233	Sicherung der städtebaulichen Ordnung, Sicherung der Siedlungsstruktur