

Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung Burglesum 21.03.2019

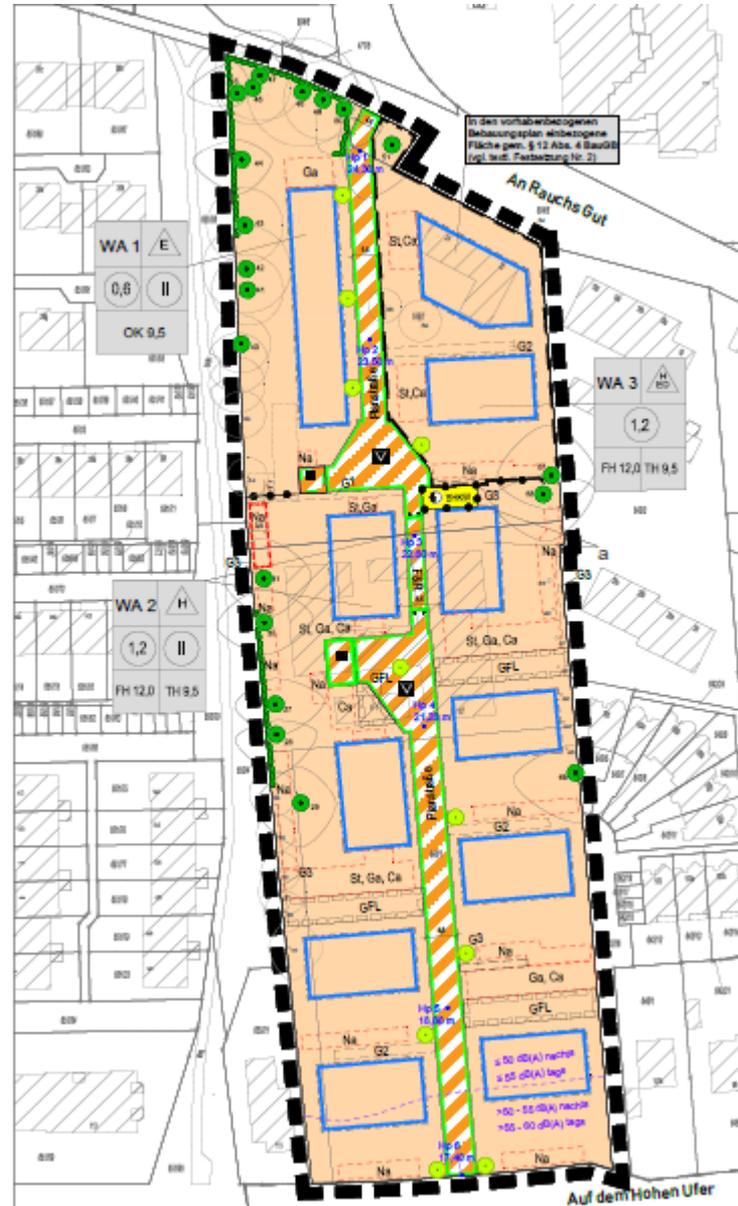
Top 2 Baugebiet An Rauchs Gut, Stellplatzversorgung

Klaus Koch, stellv. Amtsleitung

VEP 107 Rauchs Gut

Stellplätze im Plangebiet

WA1	06 Garage
WA2	34 Garage
	05 Stellplatz, neu
WA3	08 Garage, Stellpl.
Straße	10 Stellplatz
Insgesamt	63



Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung Burglesum 21.03.2019

Top 3

Aktueller Sachstand zum Arbeitsprogramm des Bauamtes Bremen Nord

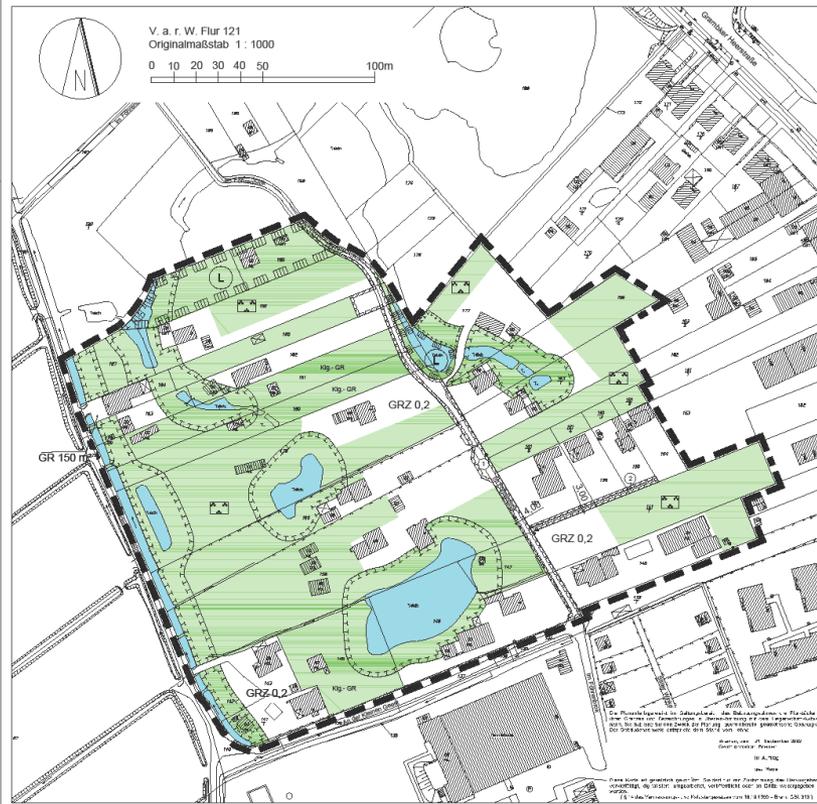
Klaus Koch, stellv. Amtsleitung

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,
A	Schulentwicklung Burglesum	Kapazitätsausbau	Abstimmung der planungsrechtlichen Zulässigkeit, Klärung der Nachfolgenutzung auf freiwerdenden Standorten,
B	STEP Wohnen	Mitwirkung	Abstimmung mit SUBV
B	Fortschreibung Zentrenkonzept	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	Vorhabenbezogener Bebauungsplan 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 / Vilsateich	Gutachterverfahren / Bauleitplanänderung	Abstimmung / Begleitung Bauleitplanverfahren, Wohnungsbau / Gewerbeflächen
A	Wohnbebauung Hindenburgstraße	Bebauungsplan 1278	Abstimmung / Begleitung Bauleitplanverfahren, Wohnungsbau
A	Westlicher Ortskern Lesum	Bebauungsplan 1277	Begleitung Bauleitplanverfahren/ Abstimmung BI, Sicherung der Siedlungsstruktur, Prüfung verträglicher Innenentwicklung
B	Am Rastplatz	Bauleitplanerfordernis	Klärung Restnutzungszeitraum Flüchtlingsunterbringung, Anschlußnutzung / Vermarktung
B	Geestkamp	ggf. neuer Bebauungs- plan erforderlich, Bplan 1208	Sicherung der Erschließung, Abstimmungserfordernis Kita-/Schulentwicklungsbedarf o. Wohnentwicklung, ggf. Begleitung Vermarktung, Waldausgleich
C	Swinemünder Straße	Bplan 1233	Sicherung der städtebaulichen Ordnung, Sicherung der Siedlungsstruktur



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 Ahneweigen
- 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 ausgelegt.

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
Hartlage
12.03.2018 (A. u. ö. A.)

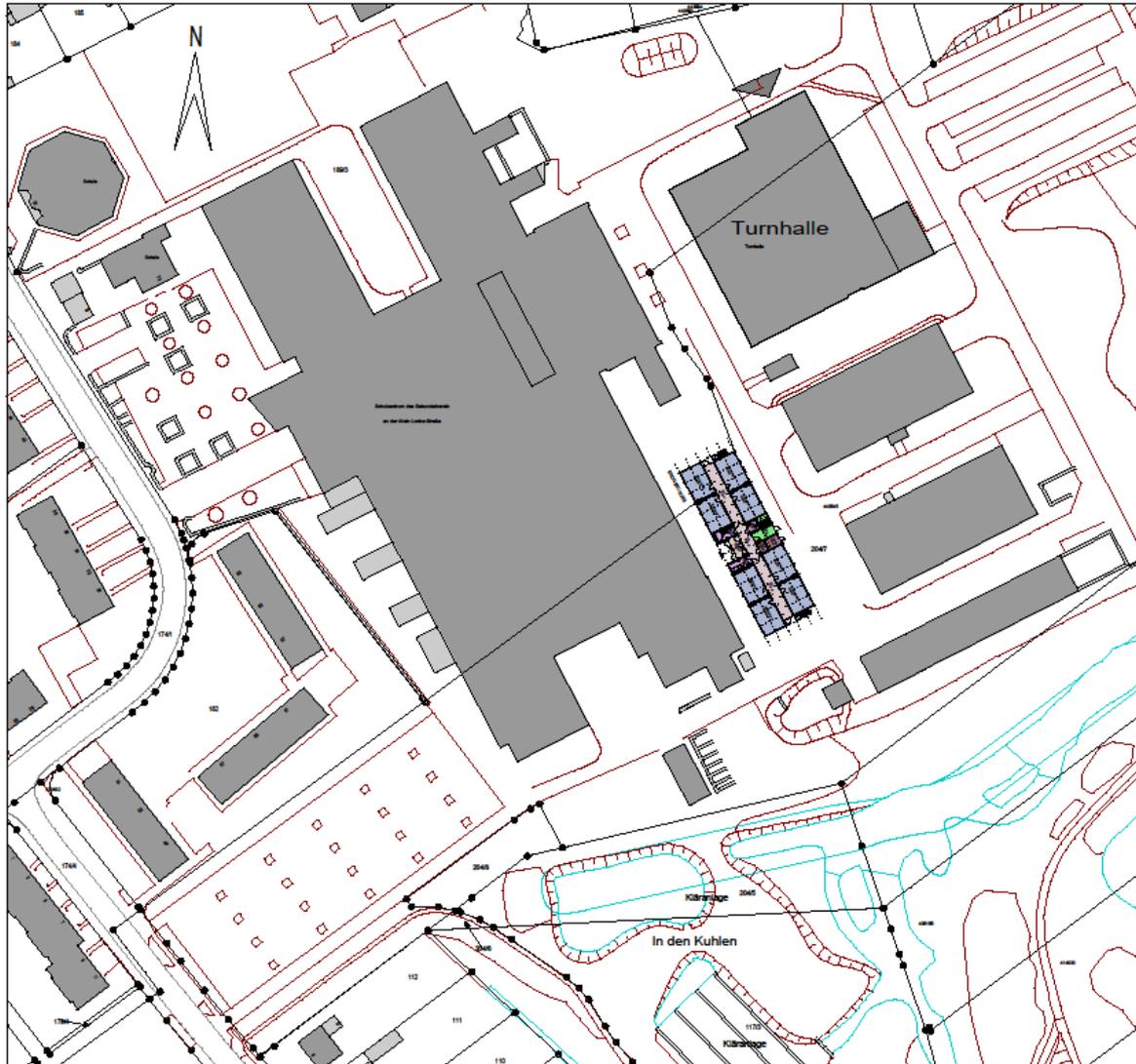
11. Ortsgesetz

Verfahren: Böger

Ausschnitt aus dem Stadtplan 1 : 10000



Auftraggeber: Freie Hansestadt Bremen Senatorin für Kinder und Bildung vertreten durch Immobilien Bremen AöR	
Projektbezeichnung: Immobilien Bremen AöR Theodor-Haus-Allee 14 28215 Bremen	
Maßnahme: Neubau eines Kinder- und Familienzentrums	
Merkmale: 6 Gruppen 2-gesch. (2nd floor) 3 x U3, 3 x U3	
Objekt: KiFaZ Heidestraße Heidestraße 28719 Bremen	
Projekt-Nr.: MBN 170113	
Druck: GR00	Projekt-Nr.: G144-17
Projekt-Nr.: 16-001-361-12750 Tel.: 0421 361-12750	
Projekt-Nr.: ES-B...	
Projekt-Nr.: Lageplan	
Standort: 40100000 + Design Project GmbH Höder der Pöhlen 7 + 80a 28759 Schwarmstedt Tel.: 0421 333 11 20 Fax: 0421 333 11 22	
Planung: Ing. Büro Schulz Stadtbauleitung Herr Raloff Neuen Straße 5 27303 Verden Tel.: 0421 8823 0	
Datum: 16.02.2018	Maßstab: 1:500
Projekt-Nr.: BA-UP-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 _____
G-Code:	G-Code:
Projektleiter IB:	Herr Burchards, Tel. 0421 / 361 769 23
Planungsstand:	VORENTWURF
Planinhalt:	LAGEPLAN
Hochbau:	Architektengruppe Rosegart + Partner BDA Osterdeich 44, 28203 Bremen Tel.: 0421 / 96058-0, Fax.: 0421 / 96058-50
TGA:	Planungsteam P. Storm Gebäudetechnik Mittelbauer 1, 28865 Lillerthal 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

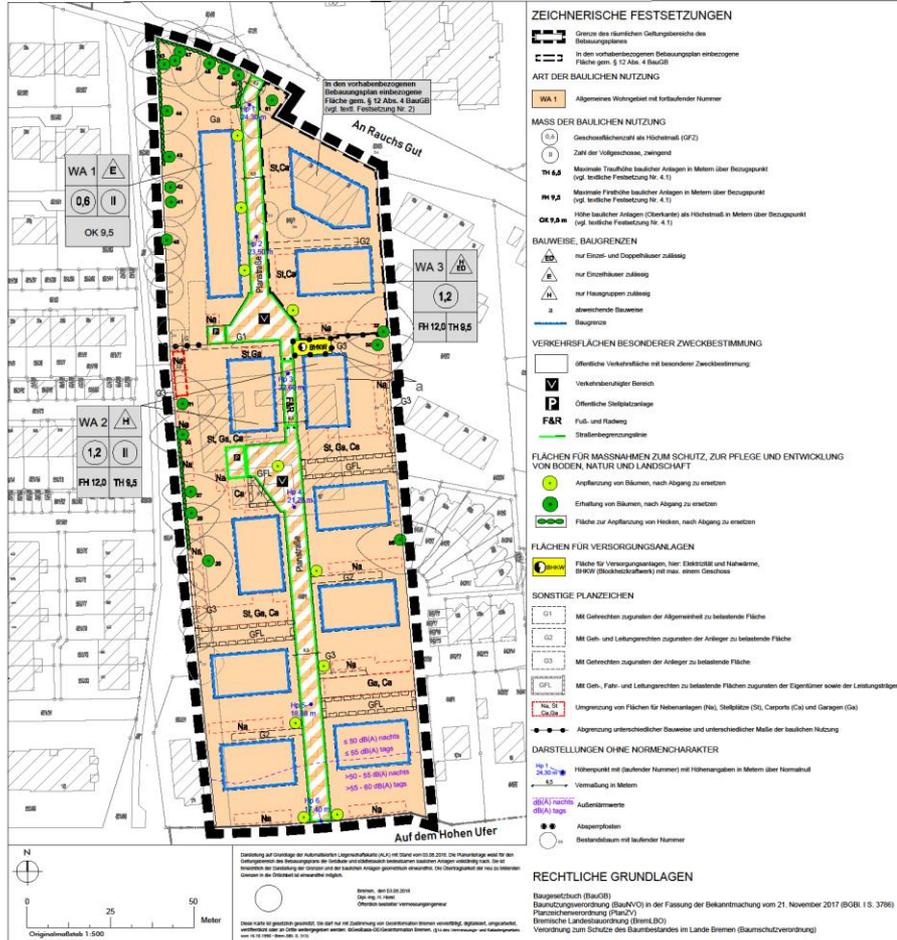
.....
Sprecher/in

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

vom

Bearbeitet : Koch
Gezeichnet : Haake 22.09.2014
Verfahren : Böger

Bebauungsplan 399
2. Änderung
Übersichtsplan



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Betrachtung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen beilegender Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
- In dem Geltungsbereich des Vorhabens und Einzugsbereiches sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung die im Vorhaben vorgesehenen Grundstücksverhältnisse und die angrenzenden Verhältnisse im Rahmen der Bebauungspläne, anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften und der geltenden Bauvorschriften im Hinblick auf die Festsetzungen des Vorhabens und Einzugsbereiches im Hinblick auf die Festsetzungen des Vorhabens zulässig sind.
- Abgesehen von den festgesetzten Nutzungen sind § 14 Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig. Bestehen die Bebauungspläne, sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau- und Parkanlagen.
- Höhenbegrenzungen
 - Die jeweilige Bezugshöhe für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der angrenzenden Fahrbahn- oder der dem Baugrundstück abgrenzenden Abschlüsse bis zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Bei ungleichen Grundstückshöhen sind zur Ermittlung des Bezugspunktes die Höhen des am besten und am höchsten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu ermitteln. Die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche (Planhöhe) wird durch ein bestimmtes Höhenprofil in der Planungsebene gekennzeichnet. Höhenpunkte festgelegt. Eine Ausweisung von dem Bezugspunkt um 0,5 m ist zulässig.
 - Baugrundstücke dürfen nur nicht mehr als einen Meter gegenüber dem Höhenverlauf der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Planhöhe) aufgeschotter oder abgegraben werden.
- Überbauten Grundstücksfläche, Baueise
 - Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gilt die offene Baueise. Hiervon abweichend wird für die Fläche für die Versorgungsanlagen (EPN) sowie für den einheitlichen herein zulässigen Baueisen und für Garagen- und Carportanlagen eine abweichende Baueise festgesetzt. In dieser gelten die Regelungen der gemeinsamen Baueise mit der Maßgabe, dass eine Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück nicht erforderlich ist.
 - Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Abweichend hiervon ist für Grundstücksflächen für ausschließlich Versorgungsanlagen (EPN), Anlagen für Garagen, Carports und Stellplätze eine GFZ von 1,0 zulässig. Im Übrigen gelten die Regelungen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.
 - Eine Überbauung der festgesetzten Baueisen durch ausgenutzte Baueisen (Baueise, Heugengrenzeüberbauungen etc.) ist entlang der Baueisen bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Eine Überbauung der Baueisen durch Einbauten entlang der Baueisen bis zu einer Tiefe von 1,5 m ist zulässig.
- Für Garagen, Carports und Nebenanlagen gelten folgende weitere Regelungen
 - Garagen, Stellplätze Carports und Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbauten Grundstücksflächen sowie in den hierfür jeweils festgesetzten Flächen zulässig.
 - Für das Baueisen WA 3 wird bestimmt, dass abweichend von den Regelungen der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO), Carports und Nebenanlagen nur mit einer Länge einer Einfahrt eines Grundstücks bis zu 10 m zulässig sind.
 - Für Garagen, Carports und Nebenanlagen, die auf einem gegenüber dem angrenzenden Grundstück bis zu 10 m Höhen abweichend errichtet werden, wird die Höhe der Einfahrt eines Grundstücks bis zu 10 m über dem Gelände einschließlich des Höhenversatzes gegenüber dem angrenzenden Grundstück eine maximale Höhe von 3,5 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
 - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude im Sinne der BremLBO handelt, in der Summe ihrer Grundfläche auf 10 % der Grundfläche zu beschränken.
 - Nebenanlagen und sonstige Anlagen müssen zu den Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern, Blumen und sonstigen Pflanzungen einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - An den festgesetzten Standorten zur Anpflanzung von Bäumen ist eine Schone-Fristenlinie (Jahreshöhe von 1,20 m) anzuflechten, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Die zu pflanzenden Bäume sind auf die gemäß Baumschutzverordnung ermittelten Angabefür die Ersatzpflanzen anzuschauen.
 - Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "verkehrsverbundener Bereich" ist der festgesetzte Baum als Hanthecke (Carports betriebl. Freizeitanlagen) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Der Standort der Baumpflanzung kann um bis zu 2,0 m abweichen.
 - Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Hecken ist auf ganze Länge eine Hecke (Carports betriebl. Hanthecke) in einer Höhe von mindestens 1,0 m gegenüber dem Erdniveau, zu pflanzen, 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 ganze Länge eine Hecke (Carports betriebl. Hanthecke) in einer Höhe von mindestens 1,0 m gegenüber dem Erdniveau, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
 - Alle Einfahrten gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Hecken (Carports betriebl. Hanthecke) zulässig. Zäune sind nur durch Hecken verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m zulässig.
 - Innerhalb des Plangebietes sind im Rahmen der im vorliegenden Angabefristenlinie (CFZ Maßnahme) vor Ablauf der Bestandsfrist, innerhalb eines Zeitraumes zwischen September und Oktober bzw. März bis April, zu ersetzen.
- Flächenschutz von Hauptgebäuden, Carports und Garagen mit einer Neigung von bis zu 10° und mindestens zu 80 % zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für technische Aufbauten (z.B. Kamine und Beheizungsanlagen).
- Schallschutz
 - An der südlichen Baugrenze der beiden Baublöcke im WA 2, die parallel zur Straße auf dem Hohen Ufer verläuft, ist aufgrund von Verkehrslärm zulässig mit Lärmschutzwänden von +50 - 60 dB(A) zu rechnen. Dabei ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Auskleidung der Fassade) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Außenluftzonen der Mischschallpegel von 50 dB(A) gegenüber dem geschlossenen Fenster nicht überschritten wird.
 - An der südlichen Baugrenze der beiden Baublöcke im WA 2, die parallel zur Straße auf dem Hohen Ufer verläuft, ist aufgrund von Verkehrslärm mit Lärmschutzwänden von +50 - 60 dB(A) zu rechnen. Dabei sind durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Auskleidung der Fassade) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Außenluftzonen der Mischschallpegel von 50 dB(A) gegenüber dem geschlossenen Fenster nicht überschritten wird. Im Inneren der Baublöcke sind durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Auskleidung der Fassade) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Wohnräumen der Mischschallpegel von 50 dB(A) nicht bei voller Belüftung (geöffneten Fenstern) nicht überschritten wird.
 - In den horizontalen Freizeitanlagen (Carports) sind Lärmschutzwände von über 1,50 m Höhe zulässig mit durch bauliche Maßnahmen (z.B. Grundflächenanpassung, schallabsorbierende Maßnahmen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Außenluftzonen der Mischschallpegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird.
 - Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen in den Nummern § 1 - 3.3 ist im bauverfahrenlichen Verfahren zu erbringen.

HINWEISE

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bilden von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt. Die Antragsunterlagen des Bundesamtes für Naturschutz sind bei der Einreichung der Anträge einzureichen, z.B. für notwendige Reduzierungen von Grünflächen und Vegetationsflächen, in der Zahl von 0,5 - 20,00 %, sind im Vorwies bei der Baubehörde zu beantragen.

Im dem Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archaischer Bodenschichten zu rechnen. Bei Entdecken, insbesondere auch bei den Kampfbühnenarbeiten, ist eine Befreiung der Landschaftsbehörde erforderlich.

Es kann mit ausgeprägten Grundwasserständen zu rechnen. Die Grundwasserstände sind bei den Geodäten und den Grundbesitzverhältnissen mit entsprechender Vorsicht auszuwerten. Sollten bei den Entdeckungen unklare Merkmale oder sonstige Verhältnisse vorliegen, ist ein Sachverständigen die Arbeit selbst auszuführen und die Polizei Bremen-Kampfbühnenstandort - 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 Partnerschaft mbB Osterforstweg 70-71 28203 Bremen**

Bremen, den

Vorhabenträgerin: **An Rauchs Gut Projektgesellschaft mbH Gerhard-Rohlf-Strasse 62b 28757 Bremen**

Bremen, den

Übersichtsplan

Baumt Bremen-Nord Bremen, den

Anteile

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

Baumt Bremen-Nord Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des Senats am

Beschlossen in der Sitzung der Stadtürgerschaft am

Senatorin

Dezernat für die Bremische Bürgerchaft

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

Planung: Koch
Bearbeitet: Hahnke (BPW baumgart+partner)
01.11.2018 (A. 1703)
Verfahren: Putzweg

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)

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

Wahner Straße 130
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax.: (0421) 45 45 94

28359 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bebauungsplan 1270

Übersichtsplan

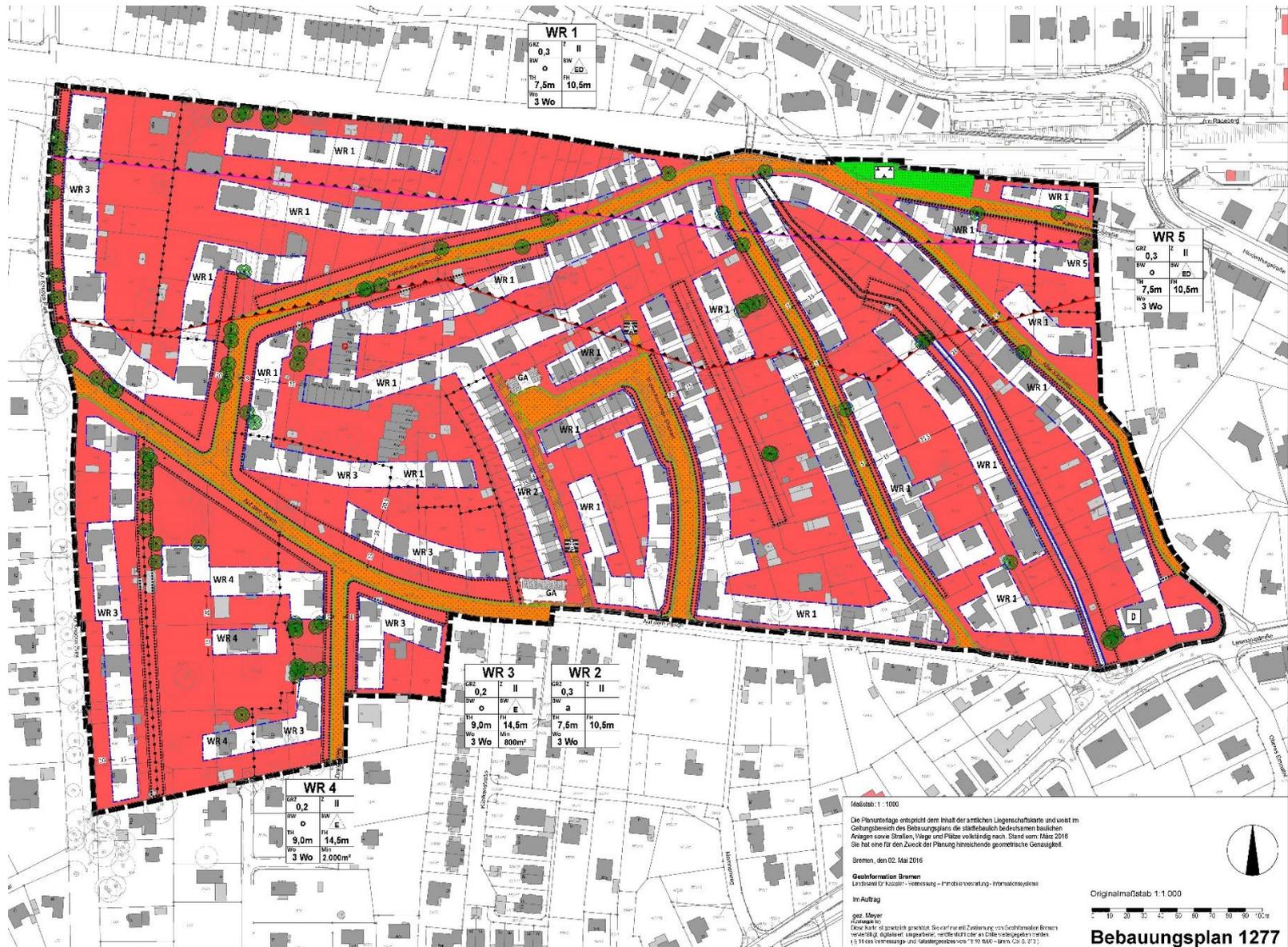
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Originalmaßstab 1:1.000

Stadt Bremen, Prof. 263/09 / 007, G043, A3

Wohnbebauung Hindenburgstraße





Bebauungsplan 1277

für ein Gebiet Bremen-Burglesum
zwischen

- südlich der Bahnstrecke Bremen-Vegesack - Bremen-Hbf.
- Alter Kirschweg
- Auf dem Pasch
- Ferdinand-Dreier-Weg
- An Kooops Park

Bearbeitungsstand: 14.02.2019



Ausschnitt aus dem Stadtplan M 1:10.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- WR** Reine Wohngebiete mit Teilbaugabebestimmung
- GRZ** Grundflächenzahl
- Z** Zahl der Vollgeschosse
- BW o/a** Bauweise offen/abweichend
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- TH** Traufhöhe
- FH** Firsthöhe
- Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Min** Mindestgrundstücksgröße
- Baugrenzen
- Flächen für die Wasserwirtschaft
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Vorkerschfläche bes. Zweckbestimmung: Fußweg
- Straßengrenzungsline
- Öffentliche Grünfläche: Parkanlage
- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Strüchern
- Zu erhaltende Bäume
- GA Flächen für Garagen
- D Einzeldenkmal
- Mit Leitungsräumen zugewiesene des Leitungsträgers (Brennlicher Dachverband) zu belastete Fläche
- Flächen mit Nutzungseinschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (EMF)
- Flächen mit Nutzungseinschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flurstücksgrenze und -nummer

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baumtutzungsverordnung (BauMVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- Bremisches Naturschutzgesetz (BremNatSchG)
- Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 1 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauMVO)

- 1.1.1 Im Reinen Wohngebiet WR sind die in § 3 Abs. 2 BauMVO aufgeführten Nutzungen allgemein, die in § 3 Abs. 3 BauMVO aufgeführten Nutzungen unzulässig.
- 1.1.2 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen „Garagen (GA)“ ist die Errichtung sowie die Nutzung von Garagen und Stellplätzen zulässig.

1.1.3 Beim Inkrafttreten des Bebauungsplanes genehmigte bauliche und sonstige Anlagen, die im Geltungsbereich unzulässig wären, dürfen erneuert werden.

1.1.4 Die genehmigte Wellness-Therapie im WR 5 darf ausnahmsweise erweitert und geändert werden, sofern hierdurch keine zusätzliche Störung des Wohnens eintritt. (§ 1 Abs. 20 BauMVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 24 ff. BauMVO, § 19 Abs. 4 BauMVO)

- 1.2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlage (Traufhöhe TH bzw. Firsthöhe FH) entsprechend den Angaben in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) bestimmt.
- 1.2.2 Die zulässige Grundfläche kann durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, kleinen Zufahrten und Nebenanlagen um 100 qm pro Grundstück überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 0,8. § 19 Abs. 4 BauMVO Satz 2 Satzteil 1. (Überschreitung der Grundfläche um bis zu 50 von Handen) wird nicht angewendet.
- 1.2.3 Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie, als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) die Höhenlage der Schrittlante der Außenwand mit der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt gilt in allen Fällen die mittlere Geländehöhe innerhalb des Bauflansers.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 22 Abs. 2 BauMVO)

- 1.3.1 In den Teilbaugabieten WR 1 und 5 sind Gebäude in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser zu errichten.
- 1.3.2 In den Teilbaugabieten WR 3 und 4 sind Gebäude in offener Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.
- 1.3.3 Im Teilbaugbiet WR 2 sind Einzel- und Doppelhäuser als Kettenhäuser in abwechselnder Bauweise zulässig. Eine zweigeschossige Grundbauweise ist zulässig, wenn einseitig eine maximal eingeschossige Bebauung als Teil der Haupt- oder Nebennutzung errichtet wird.
- 1.3.4 Im gesamten Plangebiet sind rückwärtig der überbaubaren Fläche in einer Tiefe von bis zu 5 m Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauMVO zulässig. Im übrigen Bereich der Grundstücke dürfen Nebenanlagen die Größe von 10 m² Grundfläche oder 20 m³ Volumen nicht überschreiten.
- 1.3.5 Auf Grundstücken, deren vordere Baugrenze mehr als 15 m von der Straßengrenzungsline entfernt ist, können Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 in einer Tiefe von 5 m vor der überbaubaren Fläche angeordnet werden.
- 1.3.6 In den Vorgärten sind keine Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind, zulässig.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist auf drei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

1.5 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße im Teilbaugbiet WR 3 ist auf 800 m² pro Wohngebäude festgelegt. Die Mindestgrundstücksgröße im Teilbaugbiet WR 4 ist auf 2.000 m² pro Wohngebäude festgelegt.

1.6 Nutzungseinschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.6.1 Innerhalb des dargestellten Streifens von 50 m ab Gebäumitte kann es durch die Elektrifizierung der Bahnhöfe zu Einschränkungen für angrenzende Neubauten durch elektromagnetische Felder (EMF) kommen. Im weiteren Verfahren bzw. bei Bauanträgen in Bahnhöfen soll das Referat 22 beim SURV beteiligt werden.
- 1.6.2 Innerhalb des Lärmpegelbereichs ist durch bauliche Ausbildung (z.B. Gebäudestellung, Grundrisgestaltung, Lärmabsorbierende Materialien) sicher zu stellen, dass im Aufenthaltswinkel ein Mittelwert von 35 dB(A) tags, in Schläfräumen ein Mittelwert von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (geklopptes Fenster) oder bei Zwangsbelüftung nicht überschritten wird.

1.7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Strüchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB)

- 1.7.1 Im Bereich zwischen Straßengrenzungsline und straßenorientierter Baugrenze sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten, jedoch maximal bis zu einer Tiefe von 10 m. Im Falle der Absterbens sind entsprechende gleichartige Ersatzpflanzungen mit einem Stammumfangmesser von 18 cm vorzusehen. Eine Zufahrt bis 4 m Breite und ein Zuweg bis 1,50 m Breite pro Baugrundstück sind zulässig.
- 1.7.2 Die zeichnerisch festgesetzten Bereiche zum Erhalt von Bäumen und Strüchern am Paschgraben und der Grünanzwischen Hestekamp und den Krammen Stücken sind von Bebauung, auch durch Nebenanlagen, freizuhalten.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 37 BremLBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 37 Abs. 1 Nr. 1 BremLBO)

2.1.1 Glänzende Dachmaterialien sind unzulässig. Solaranlagen sind allgemein zulässig.

2.1.2 Als Grundstückeinfriedungen entlang der Straßengrenzungsflächen sind Maschendrahtzäune nicht zulässig, zulässig sind übrige Metallzäune, Hecken und senkrechte Holzlatenzäune bis 1,5 m Höhe sowie geputzte oder aus kleinformatigem Sichtmauerwerk hergestellte Mauern bis 6,5 m Höhe. An Straßeneinmündungen sind die notwendigen Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

3 HINWEISE

3.1 Die Bestimmungen der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (Baumschutzverordnung vom 23. Juni 2009) gilt ab 01. Juli 2009 (BremGBI. S. 223) sind zu beachten.

Baumt Bremen-Nord
Bremen, den

Amtsleiter

Dieser Plan hat in der Fassung vom im Baumt Bremen-Nord gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom bis öffentlich ausliegen.

Baumt Bremen-Nord
im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des
Senats am

Beschlossen in der Sitzung der
Stadtbürgerschaft am

.....

.....

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

Bearbeitet:
Gezeichnet:

Bebauungsplan
1277

Verfahren: (Vorentwurf)

Entwicklung ehem. Vilsa-Teich



