

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 107

„An Rauchs Gut“

Information des Beirats Bremen-Burglesum

23. Oktober 2018



Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 107  
„An Rauchs Gut“

**Vorstellung Akteure**

**Planverfahren**

**Anlass und Ziele**

**Plangebiet**

**Vorhabenplanung**

**Fragen**

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 107  
„An Rauchs Gut“

## Vorstellung Akteure

Anlass und Ziele

Plangebiet

Planungsrecht

Vorhabenplanung

Fragen

## Vorhabenträgerin

An Rauchs Gut Projektgesellschaft mbH  
Ansprechpartner: Herr Crome, Herr Mosel

## Architektur

M Projekt GmbH & Co. KG, Bremen

## Verfahrensstelle

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr; Bauamt Bremen-Nord  
Ansprechpartner: Herr Koch

## Planungsbüro

BPW baumgart+partner  
Stadt- und Regionalplanung, Bremen  
Ansprechpartner: Herr Lemke, Herr Hrkalović

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 107  
„An Rauchs Gut“

Vorstellung Akteure

Anlass und Ziele

Plangebiet

Planungsrecht

Vorhabenplanung

Fragen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB

### Bestandteile:

- Bebauungsplan
- (in Teilen) zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan
- Durchführungsvertrag

## Anlass und Ziele der Planung

- Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere an EFH in HB-Nord
- Ausweisung eines Wohngebietes für Einzelhäuser mit den notwendigen Erschließungsflächen
- Berücksichtigung von ortsbildprägenden Baumgruppen und Grünanlage im Rahmen eines integrierten Freiraumkonzeptes und eines Grünordnungsplanes
- Energieversorgung über Nahwärmenetz (BHKW)
- Förderung der Innenentwicklung durch Lückenschluss zwischen der umgebenden Wohnbebauung
- Geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange
- Antrag der Vorhabenträgerin auf Aufstellung eines VEP



Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 107  
„An Rauchs Gut“

Vorstellung Akteure

Anlass und Ziele

Plangebiet

Planungsrecht

Vorhabenplanung

Fragen

## Leitbild der Stadtentwicklung 2020 - Innenentwicklung



## § 13a BauGB "Bebauungsplan der Innenentwicklung"

### Ein Bebauungsplan zur

- ..... Stärkung der Innenentwicklung
- ..... Wiedernutzbarmachung von Flächen
- ..... Verringerung des Flächenverbrauchs durch Flächenrecycling
- ..... besseren Auslastung der Infrastruktur

*"Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ..... gewährleisten. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen." (§ 1 Abs. 5 BauGB)*

§ 1 Abs. 7 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 107  
„An Rauchs Gut“

Vorstellung Akteure

Anlass und Ziele

Plangebiet

Planungsrecht

Vorhabenplanung

Fragen





















E.M.

1881

Alle verbleibenden  
Wasserfahrts



Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 107  
„An Rauchs Gut“

Vorstellung Akteure

Anlass und Ziele

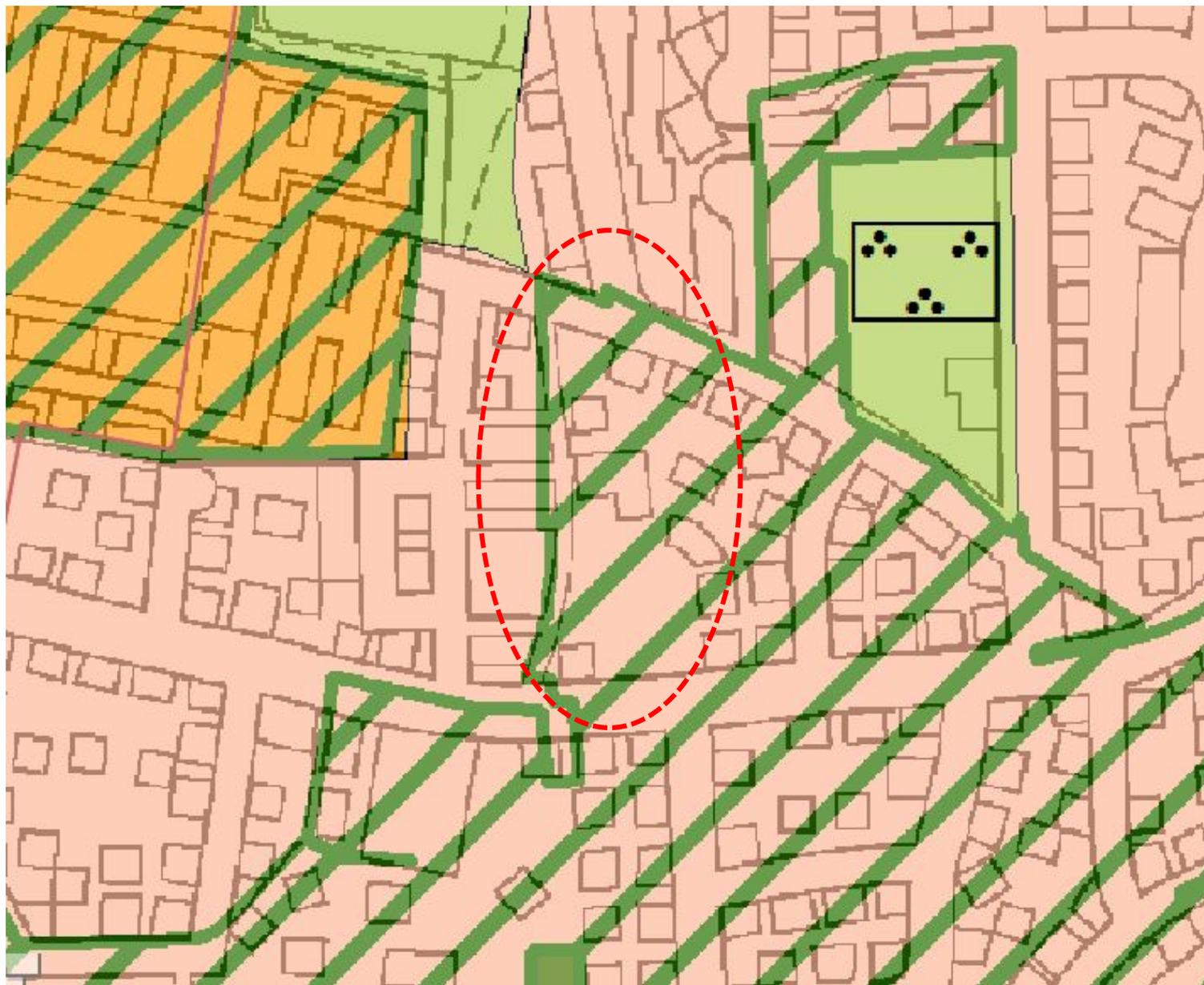
Plangebiet

Planungsrecht

Vorhabenplanung

Fragen

Flächennutzungsplan 2014: Wohnbaufläche



Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 107  
„An Rauchs Gut“

Vorstellung Akteure

Anlass und Ziele

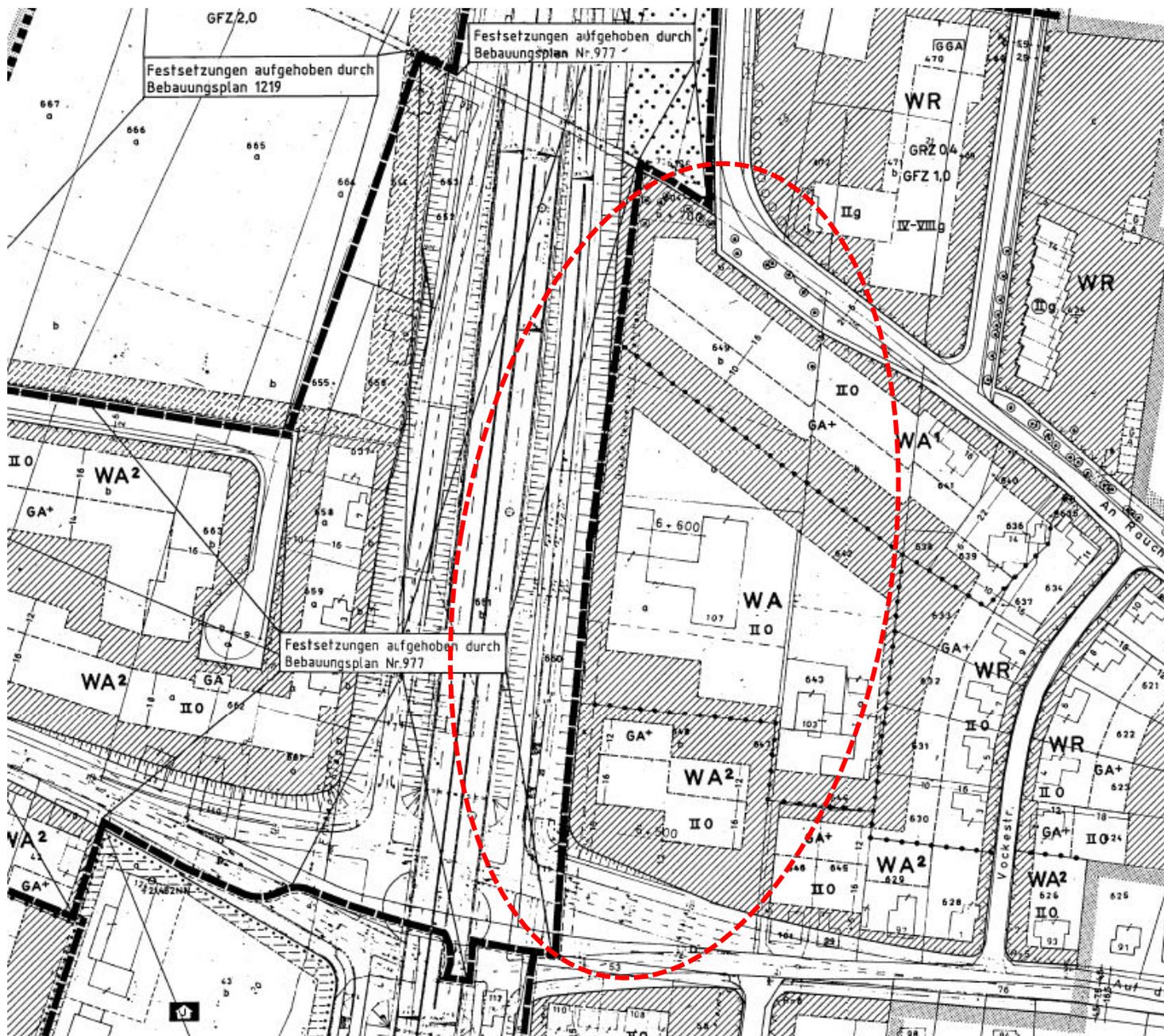
Plangebiet

Planungsrecht

Vorhabenplanung

Fragen

Bebauungsplan 361 aus dem Jahr 1974



Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 107  
„An Rauchs Gut“



Stand Juni 2018



Stand Okt. 2018





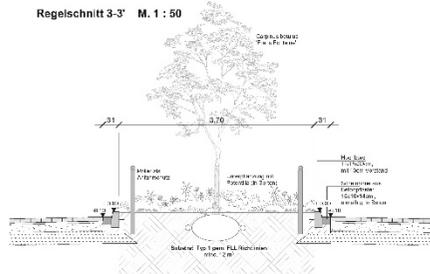




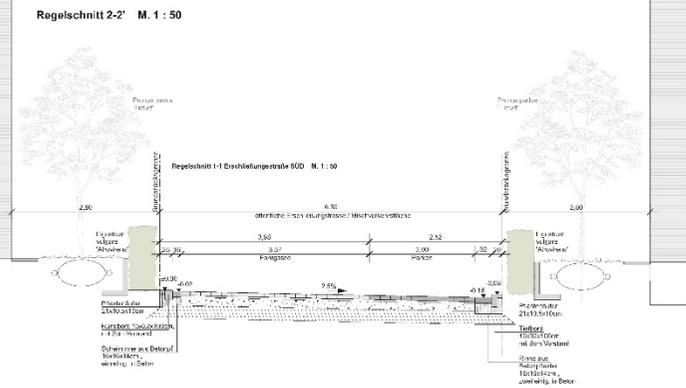
# Grünordnungsplan



Regelschnitt 3-3' M. 1 : 50



Regelschnitt 2-2' M. 1 : 50



**Baum auf privaten Grundstücken: Prunus padus 'Tiefurt'**  
Traubeneiche (Bäume 1.4 und 6.10)  
Kleinkroniger Baum,  
Höhe 6-12m, Breite 5-6m,  
weiße Blüten, duftend, April/Mai,  
Laub sommergrün, Herbstfärbung gelb bis rötlich,  
frosthart, starkmehlfest



**Öffentlicher Baum Wendehammer Süd**  
**Carpinus betulus 'Frans Fontaine'**  
Hainbuche (Baum 5)  
Kleiner Baum mit schma-  
pyramidaler Krone, Höhe  
10-15m, Breite 4-5m,  
sommergrün, Herbstfärbung  
orange/rot



**Öffentlicher Grünzug:**  
**Obstbäume gem. Abstammung mit UBB**  
(Bäume 11-13)  
Äste, Birne und Pflanz



**Hecken: Ligustrum vulgare 'Atrorivens'**  
gewöhnlicher Liguster  
aufrecht wachsender Strauch, gut  
schnittverträglich  
weiße Blüten, duftend, Juni-Juli,  
zieht Insekten an, Laub sommer-  
bis wintergrün,  
Früchte schwarzglänzend, große  
Steinobstempfäule

Abpflanzung auf privaten Grundstücken zum öffentlichen Grünzug



**Ameisenflücher lamarokki**  
Röhler Hartriegel  
Strauch,  
Höhe 4-6m,  
weiße Blüten, April  
Laub sommergrün, Herbstfärbung  
leuchtend gelb orange rot,  
allgemein anspruchslos, frosthart



**Cornus sanguinea 'Winter Beauty'**  
Röhler Hartriegel  
Strauch,  
Höhe 4-6m,  
weiße Blüten, Mai/Juni, Früchte  
schwarz  
Laub sommergrün,  
Herbstfärbung leuchtend  
rot, im Winter orangefarben  
frosthart, stadtklimafehrt



**Rhododendron 'Cunningham's White'**  
Rhododendron  
Strauch,  
Höhe 3-4m, Breite 4-4.5m,  
weiße Blüten mit gelber  
Zeichnung, Mai/Juni,  
Laub immergrün,  
winterfest, robust



**Sambucus nigra**  
Häusliche  
Großstrauch,  
Höhe 3-7m, Breite 3-5m,  
weiße Blüten mit gelber  
Zeichnung, Juni/Juli,  
Laub sommergrün,  
Früchte schwarz glänzend,  
sehr nährstoffhaltig  
frosthart, stadtklimafehrt



**Viburnum opulus**  
Gewöhnlicher Schneeball,  
Großstrauch,  
Höhe 4m, Breite 3-4m,  
weiße Blüten mit gelber  
Zeichnung, Mai/Juni,  
Laub sommergrün,  
Herbstfärbung weinrot bis  
orange, Früchte leuchtend rot,  
honig aromatisch  
frosthart, windfest, feuchtigkeits  
liebend



**Berankung Zäune:**  
**Lonicera herryi**  
Immergrüner Goldblatt,  
Semi-immergrün,  
Höhe 4-6m,  
Blüten gelblich bis rötlich,  
Juni/Juli,  
Laub immergrün,  
kugelige schwarze Beeren  
ausreichend frosthart,  
stadtklimafehrt

**LEGENDE**

- solter auf f...
- und f...
- Baum
- ø24
- ø48
- Baum
- Hoch...
- Liga...
- Begr...
- im...
- Stra...
- (Hart)
- vom...
- sche...
- Zaum...
- entla...
- Garten
- Grün...

Index

Anrechnung

17.479 LPS 89

17.470

PLAN-NR.

GOP-01

Städ...

philip...

Centr...

12-20

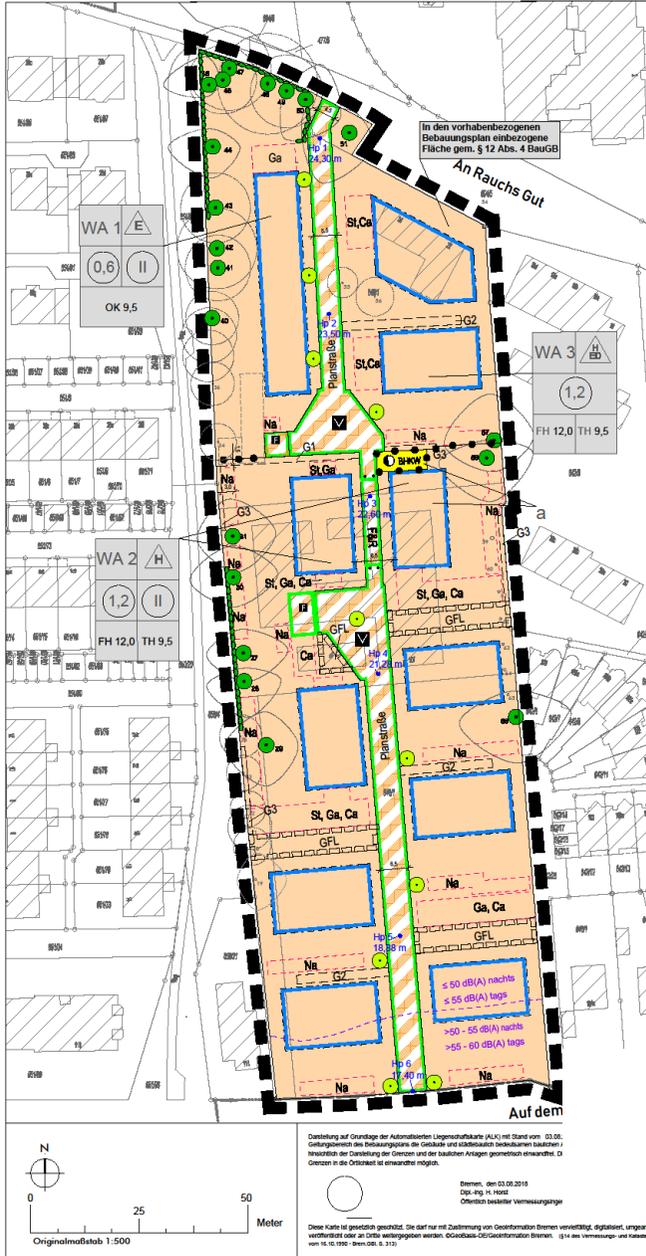
Projektnummer: 17.479

Datum: 06.02.2019

17.03.2019 10:59

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 107 „An Rauchs Gut“

# Bebauungsplan



### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 1 Allgemeines Wohngebiet mit fortlaufender Nummer

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GS Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
- I Zahl der Vollgeschosse
- TH 6,5 Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.1)
- FH 9,5 Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.1)
- OK 9,6 m Höhe baulicher Anlagen (Ordnung) als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.1)

### BAUWEISE, BAUGRENZEN

- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
  - o offene Bauweise
  - a abweichende Bauweise
- Baugrenze

### VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
- V Verkehrsbehälterbereich
- P Öffentliche Stellplatzanlage
- F&R Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

### ERHALTUNG UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- Anpflanzung von Bäumen, nach Abgang zu ersetzen
- Erhaltung von Bäumen, nach Abgang zu ersetzen
- Fläche zur Anpflanzung von Hecken, nach Abgang zu ersetzen

### FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität und Nahwärme, BHKW (Blockheizkraftwerk) mit max. einem Geschoss

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- G1 Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
- G2 Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche
- G3 Mit Gehrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche
- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der angrenzenden Grundstücke sowie mit Rechten für Leitungen zu belastende Flächen zugunsten der zuständigen Leistungsträger
- Ungrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Na), Stellplätze (St), Carports (Ca) und Garagen (Ga)

### DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise und unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
- Abberpfosten
- Höhenerkennung (mit laufender Nummer) mit Höhenangaben in Metern über Normalnull

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
- In dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Ausgenommen ist hiervon der Bereich WA 3, welches nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist, jedoch in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen ist.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Betriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Höheregelungen
  - Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der angelegten Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Abschnittes der neu angelegten öffentlichen Verkehrsfläche. Bei ungleichen Grundstückshöhen sind zur Ermittlung des Bezugspunktes die Höhen des am tiefsten und am höchsten gelegenen Grenzpunktes des Baugrundstücks entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu mitteln. Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) wird durch eine lineare Interpolation der jeweils benachbarten in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenpunkte festgesetzt. Eine Abweichung von den Bezugspunkten um 0,5 m ist zulässig.
  - Baugrundstücke dürfen um nicht mehr als einem Meter gegenüber dem Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) aufgeschüttet oder abgetragen werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
  - Innere der Allgemeinen Wohngebiete gilt die offene Bauweise. Hiervon abweichend wird für die Fläche für die Versorgungsanlage (BHKW) sowie für das unmittelbar hieran südlich angrenzende Baufeld und für Garagen- und Carportanlagen eine abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser gelten die Regelungen der geschlossenen Bauweise 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 (BHKW), 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 Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Bauteile (Balkone, Hausansingensüberdachungen etc.) entlang der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,5 m ist zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen ist entlang der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,5 m zulässig.
- Für Garagen, Carports und Nebenanlagen gelten folgende weitere Regelungen:
  - Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür jeweils festgesetzten Flächen zulässig.
  - Für das Baugeliet WA 2 wird bestimmt, dass abweichend von den Regelungen der Bremischen Landesbauordnung (BrenLBO), Carportanlagen mit mehr als 5,0 m Länge ohne Einhaltung eines Grenzabstandes 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 Abstandsfläche null Meter, sofern die Garage und Nebenanlage einschließlich des Höhenversatzes gegenüber dem angrenzenden Grundstück eine maximale Höhe von 3,5 m über dem Bezugspunkt nicht überschreitet.
  - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude im Sinne der BrenLBO handelt, in der Summe ihrer Grundflächen auf 10 m<sup>2</sup> je Grundstück zu beschränken.
  - Nebenanlagen und sonstige Anlagen müssen zu den Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - An den festgesetzten Standorten zur Anpflanzung von Bäumen ist je ein Laubbäumchen der Gattung Traubeneiche (*Quercus pedunculata* 'Tafelberg') mit einem Stammumfang von mindestens 10-20 cm, gemessen ein Meter über der Erdoberfläche, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Bäume sind auf die gemäß Baumschutzverordnung erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen anzurechnen zu werden.
  - Innere der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsbehälterbereich' ist der festgesetzte Baum als Heimbuche (*Carpinus betulus*, 'Frans Fontaine') anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Der Standort der Baumpflanzung kann um 2,0 m abweichen.
  - Innere der Fläche zur Anpflanzung von Hecken ist auf ganzer Länge eine Hecke (*Ligustrum vulgare* 'Atrovirens', Liguster) in einer Höhe von mindestens 1,0 m, gemessen über dem Erdniveau, anzupflanzen, 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 ganzer Länge eine Heckenpflanzung (*Ligustrum vulgare* 'Atrovirens', Liguster) in einer Höhe von mindestens 1,0 m, gemessen über dem Erdniveau, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
  - Als Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken (*Ligustrum vulgare* 'Atrovirens', Liguster) zulässig. Zäune sind nur durch Hecken verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m zulässig.
  - Innere des Plangebietes sind acht Friedmauskäulen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) vor Abriss der Bestandsgebäude, innerhalb eines Zeitraumes zwischen September und Oktober bzw. März bis April, zu errichten.
- Flachdächer von Hauptgebäuden, Carports und Garagen mit einer Neigung von bis zu 10° sind mindestens zu 80 % zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für technische Aufbauten (z.B. Klima- und Belüftungsanlagen).
- Schallschutz
  - An der südlichen Baugrenze der beiden Baufelder im WA 2, die parallel zur Straße Auf dem Hohen Ufer verlaufen, ist aufgrund von Verkehrslärm tagsüber mit Lärmwerten von >55 dB(A) bis 60 dB(A) zu rechnen. Daher ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schalldämmende Lüftungsoffnungen) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mithlungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird. Im übrigen Plangebiet ist nachts mit Lärmwerten bis 50 dB(A) zu rechnen. Daher ist hier durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schalldämmende Auskleidung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass in den zu Aufenthaltszwecken dienenden Wohnräumen der Mithlungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (geklüppelte Fenster) nicht überschritten wird.
  - In den hausnahen Freireichen (z.B. Terrassen, Balkone) über 50 dB(A) tagsüber ist durch bauliche Maßnahmen (z.B. Grundrissoptimierung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen), insbesondere

### Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan 107

(in Teilen zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Errichtung von 39 Einfamilienhäusern für ein Gebiet in Bremen-Burghesum zwischen

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

Bearbeitungsstand: 22.10.2018

Für Entwurf und Aufstellung: **BPW baumgart-partner Stadt- und Regionalplanung Partnergesellschaft mbB Ostersternweg 70-71 28203 Bremen**

Bremen, den .....

Vorhabensträgerin: **An Rauchs Gut Projekt-gesellschaft mbH Gerhard-Rohfs-Straße 62b 28757 Bremen**

Bremen, den .....

### Übersichtsplan



Bauamt Bremen-Nord  
Bremen, den  
Amtssteller

Dieser Plan hat im Bauamt Bremen-Nord gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom ..... bis  
Bauamt Bremen-Nord Im Auftrag .....

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

..... Senator/in  
..... Direktor/in bei der Bremischen Bürgerschaft

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

Planung: Koch  
Bearbeitet: Hjalowitz  
22.10.2018 (6. A. / T08)  
Verfahren: Pultverfahren

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 107**

Entstehung auf Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) mit Stand von 03.09.2018. Geographische Koordinaten des Gebiets und stichtabulich berechneten baulichen Nutzungen der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Grenzen in der Ortskarte sind ebenfalls möglich.

Bremen, den 03.09.2018  
Dipl.-Ing. H. H. H. H.  
Christoph Heister / Vermessungsamt

Diese Karte ist geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von Geobrand Bremen ververvielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, weiterverbreitet oder an Dritte weitergegeben werden. Geobrand-CEG-Information Bremen (1) ist ein Vermessungs- und Kartographieunternehmen (V. 10.10.1997, Preis: € 3,30)

Originalmaßstab 1:500

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 107  
„An Rauchs Gut“

Vorstellung Akteure

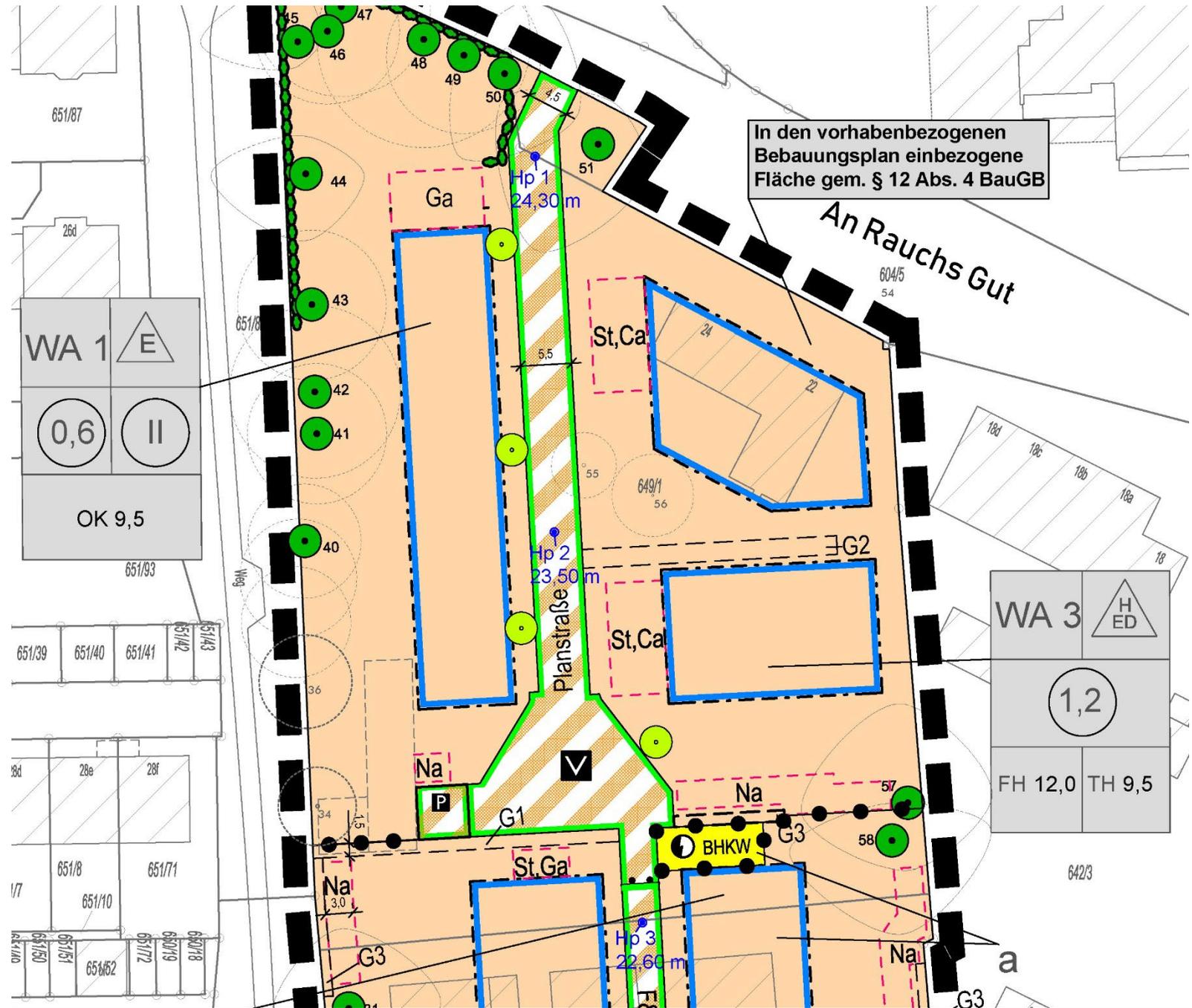
Anlass und Ziele

Plangebiet

Planungsrecht

Vorhabenplanung

Fragen



Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 107  
„An Rauchs Gut“

Vorstellung Akteure

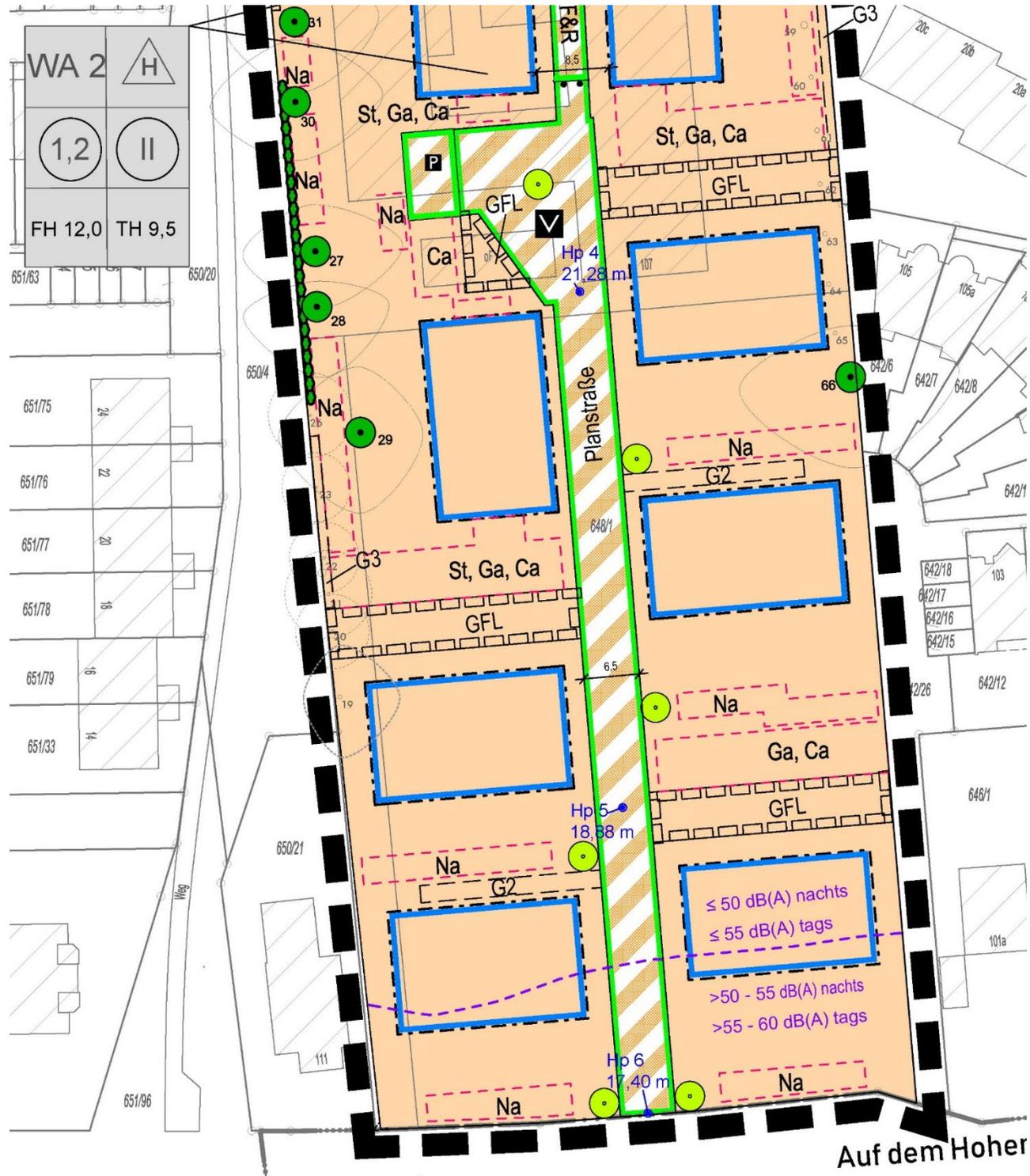
Anlass und Ziele

Plangebiet

Planungsrecht

Vorhabenplanung

Fragen



Vorstellung Akteure

Anlass und Ziele

Plangebiet

Planungsrecht

Vorhabenplanung

Fragen

## Festsetzungen (Auszug)

- Unzulässig sind:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- Anpflanzung von Hecken entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und Fuß- und Radwegen.
- Begrünung von Flachdächern



Dankeschön für Ihre  
Aufmerksamkeit

