Vorhabenbezogener Bebauungsplan 56

"Wohnbebauung Eichenhof" in Bremen-Burglesum"

Information des Beirats

3. September 2013

Freie Hansestadt Bremen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 56

"Wohnbebauung Eichenhof"

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

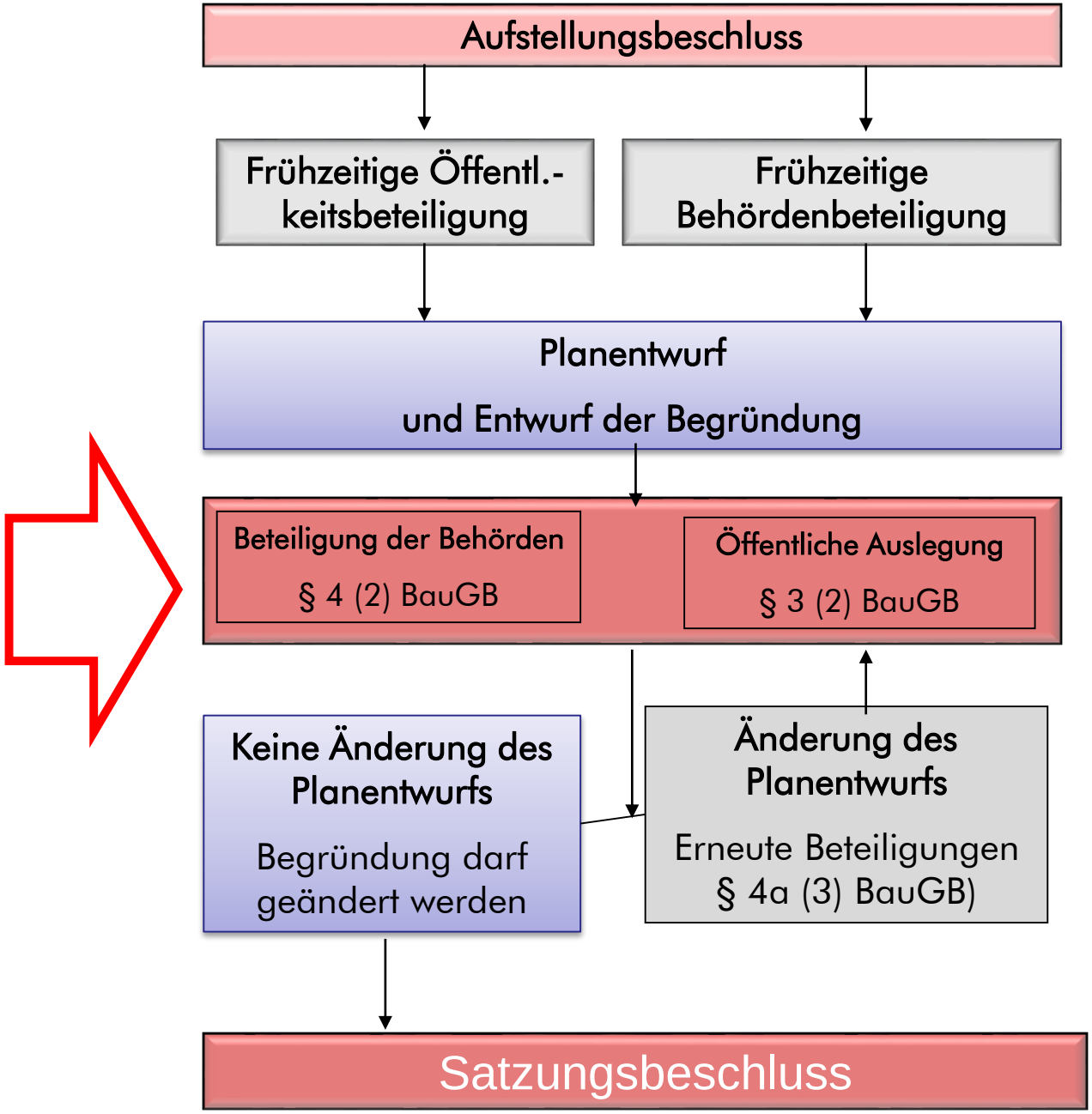
Vorgaben

Vorhaben

Fragen

Verfahren nach § 13 a BauGB

(Bebauungsplan der Innenentwicklung)



BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Vorgaben

Vorhaben

Fragen

Planverfahren nach § 13a BauGB

"Bebauungsplan der Innenentwicklung"

- Ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung
- Verfahrenserleichterung zur Stärkung der Innenentwicklung
- Verminderung des Flächenverbrauchs durch Flächenrecycling
- Bessere Auslastung der Infrastruktur

Freie Hansestadt Bremen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 56

"Wohnbebauung Eichenhof"

Anlass und Ziele

Plangebiet

Vorgaben

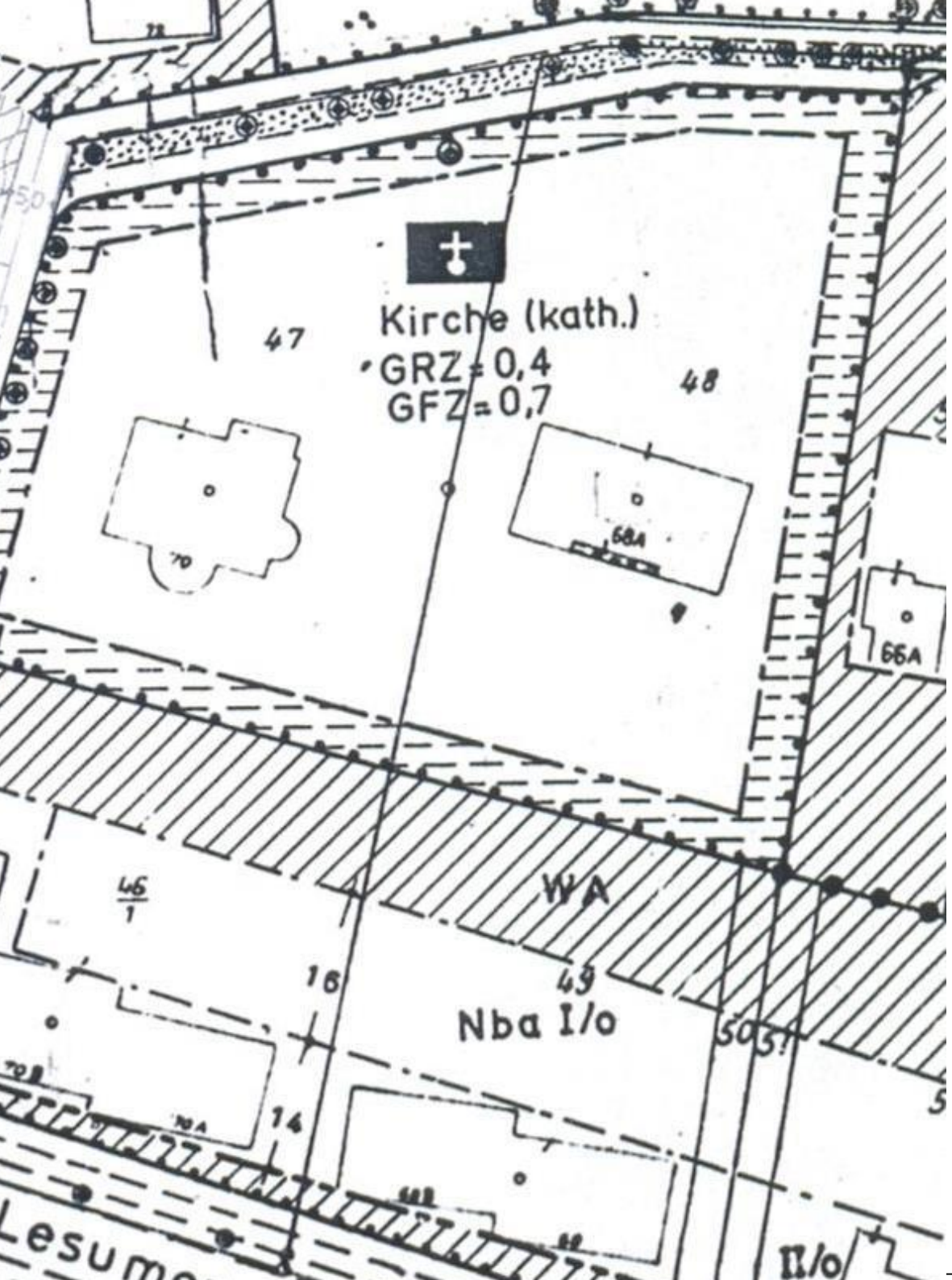
Vorhaben

Fragen

BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung

Anlass der Planung

- Nicht mehr benötigte Gemeinbedarfsfläche der katholischen Gemeinde St. Peter und Paul
- Wohnraummangel: jährlich rd. 1.300 dringend benötigte Wohneinheiten (bis 2020 rd. 14.000 fehlende Wohnungen) (*Wohnungsbaukonzeption Bremen)*
- *Leitbild Bremen '20:* " *Mehr Bremen für Bremer*"
- Möglichkeit der Schaffung von Wohnraum in städtebaulich integrierter Lage

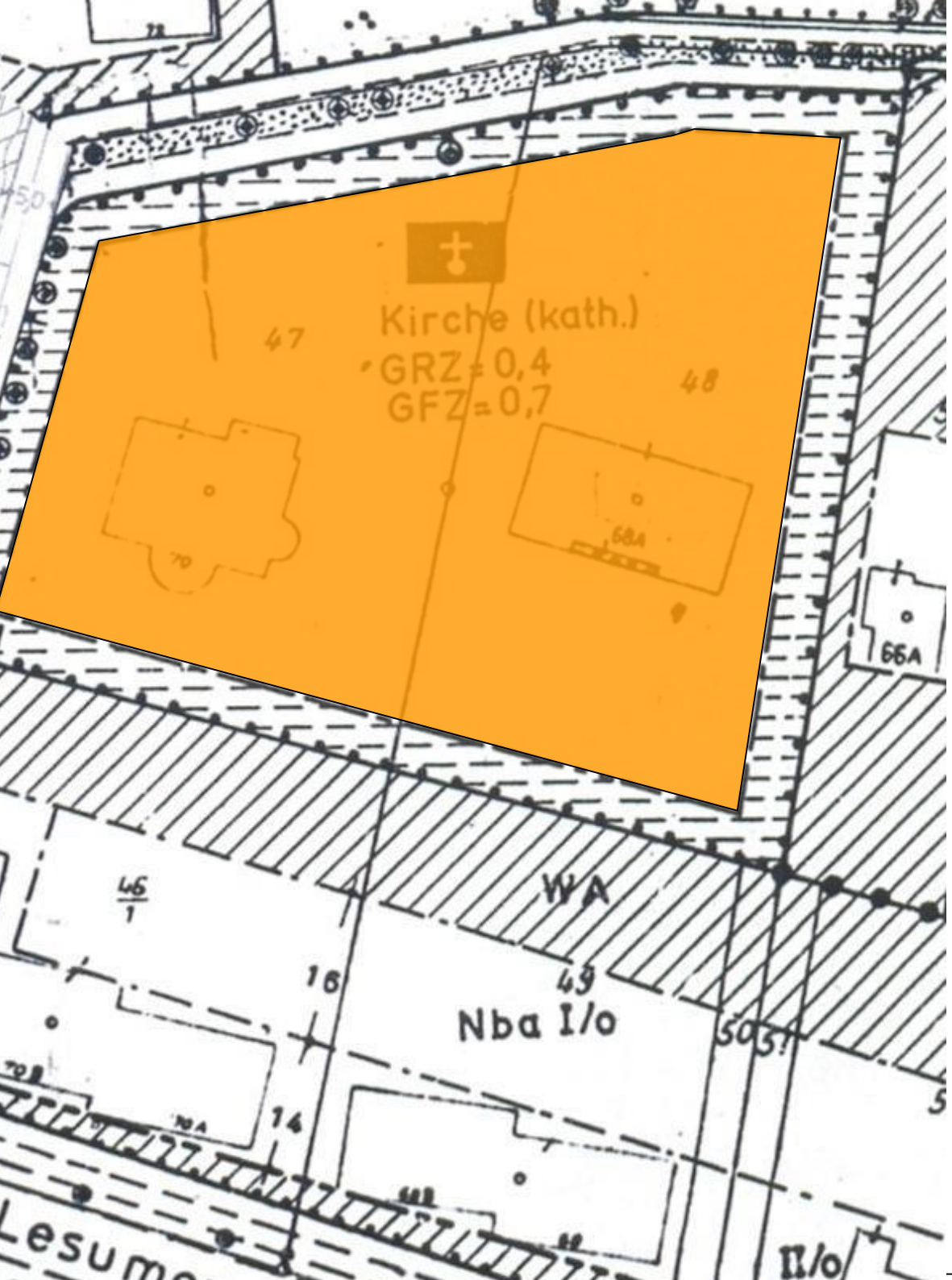


Bebauungsplan 373:

Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kirche"

<u>Zulässig sind Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude:</u>

- Kirchen
- Gemeindezentren
- Wohngebäude (Pfarrhäuser)
- KIGA, KITA
- Betreuungs- und Beratungseinrichtungen
- etc.



Bebauungsplan 373:

<u>Maß der baulichen Nutzung:</u>

- Überbaubare Grundstücksfläche: 40 %
- GFZ 0,7
- Keine Höhenbegrenzung

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

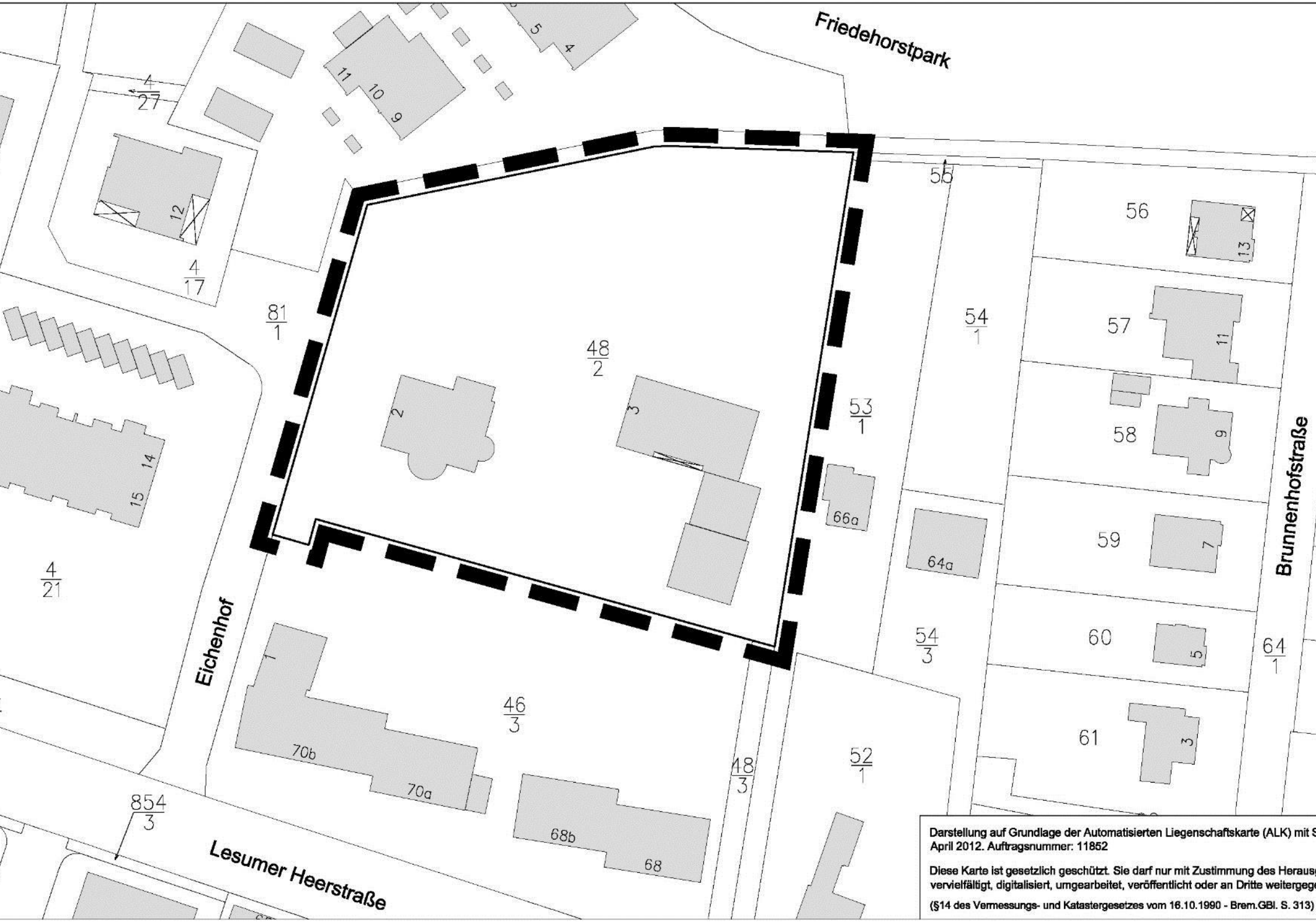
Vorgaben

Vorhaben

Fragen

Ziele der Planung

- Befriedigung des Wohnungsbedarfs der örtlichen Bevölkerung durch Schaffung eines Wohngebietes mit 34 Wohneinheiten
- Nutzung einer brachliegenden Fläche ("Innenentwicklung von Außenentwicklung § 1a BauGB)
- Erhalt des Altbaumbestandes
- Steigerung der Wohnumfeldqualität durch unterirdische Stellplätze (Bau einer Tiefgarage) und oberirdische Besucherstellplätze



Darstellung auf Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) mit S
April 2012. Auftragsnummer: 11852

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung des Herausg
vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergeg

(§14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 16.10.1990 - Brem.GBl. S. 313)

Freie Hansestadt Bremen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 56

"Wohnbebauung Eichenhof"

Planverfahren

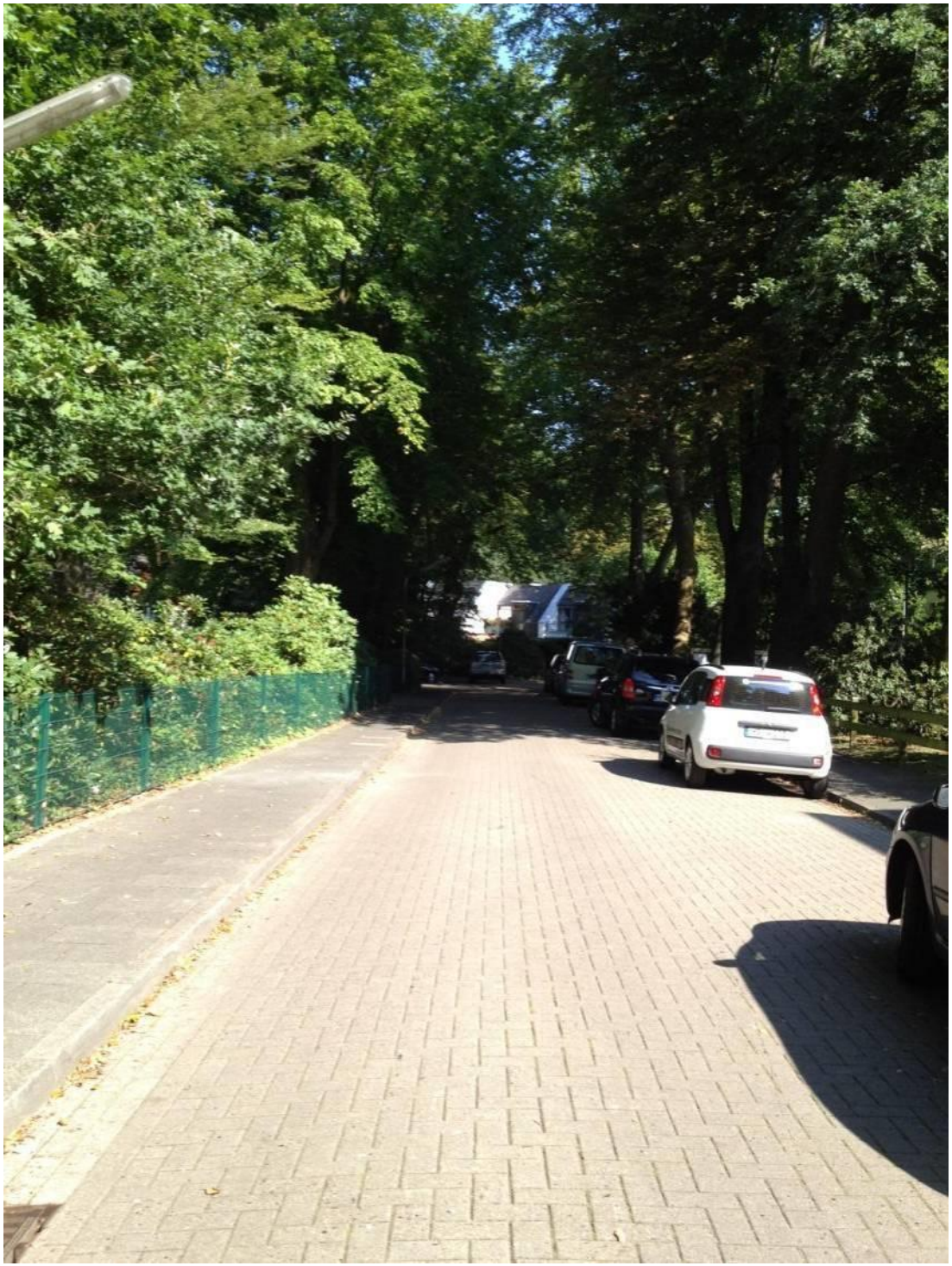
Anlass und Ziele

Plangebiet

Vorgaben

Vorhaben

Fragen



BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung

Freie Hansestadt Bremen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 56

"Wohnbebauung Eichenhof"

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Vorgaben

Vorhaben

Fragen

BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung

Freie Hansestadt Bremen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 56

"Wohnbebauung Eichenhof"

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Vorgaben

Vorhaben

Fragen

BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung

Freie Hansestadt Bremen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 56

"Wohnbebauung Eichenhof"

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Vorgaben

Vorhaben

Fragen

BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung

Freie Hansestadt Bremen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 56

"Wohnbebauung Eichenhof"

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Vorgaben

Vorhaben

Fragen

BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung

Freie Hansestadt Bremen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 56

"Wohnbebauung Eichenhof"

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Vorgaben

Vorhaben

Fragen

BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung

Freie Hansestadt Bremen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 56

"Wohnbebauung Eichenhof"

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Vorgaben

Vorhaben

Fragen

BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung

Freie Hansestadt
Bremen
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 56

"Wohnbebauung Eichenhof"

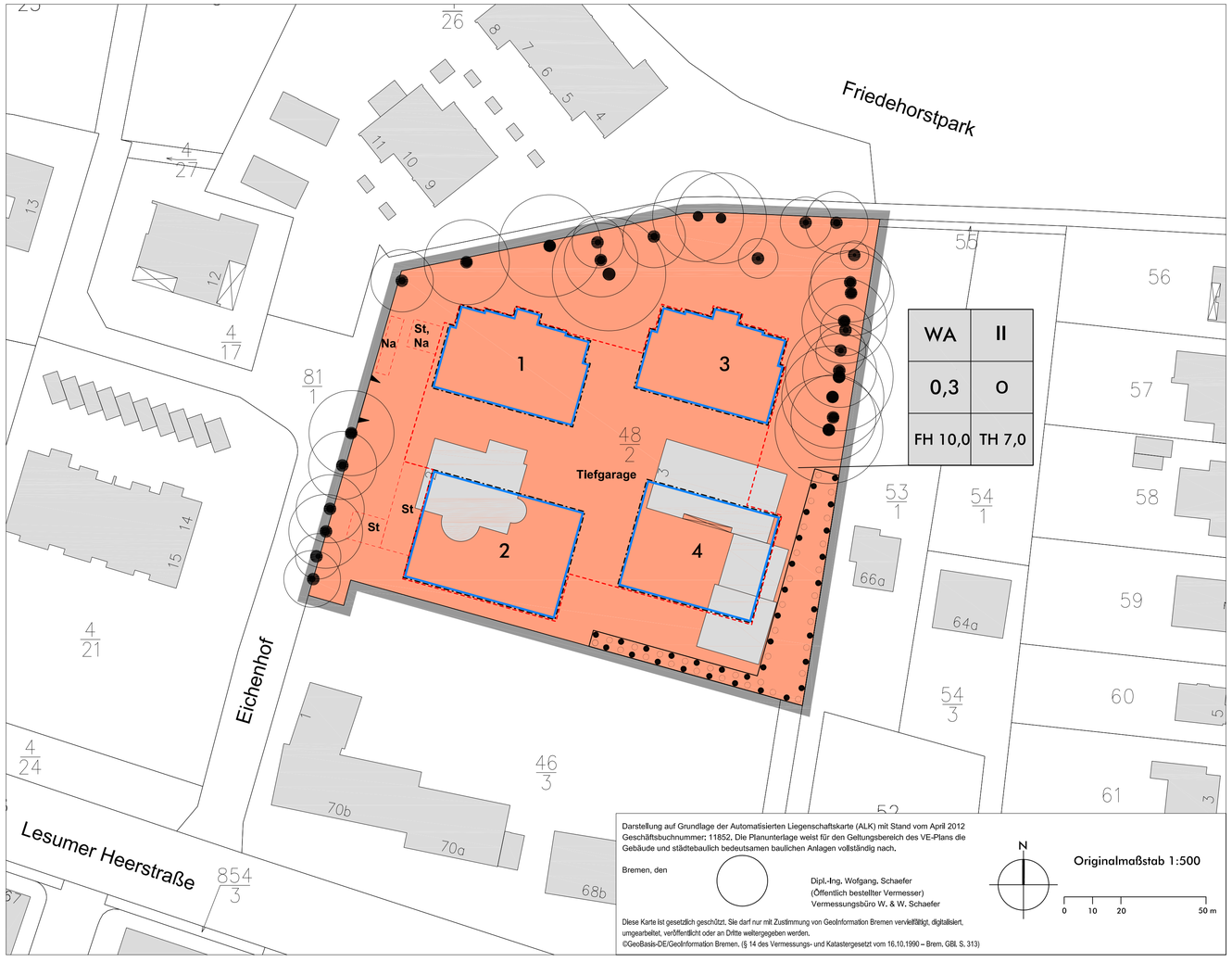
Städtebauliche Vorgaben

Städtebauliche Struktur, Natur und Landschaft

- Ein- und Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau
- II-III Geschosse
- Bäume

"Eichenhof"

Projekt:	**Lageplan** **"Eichenhof"** **Bremen** Maßstab 1/500 Blatt 01- 02.09.08	
Bauherr:	**Hansehaus Contor** GmbH & Co.KG An der Gruppenpool 41 28207 Bremen Tel: 0421/435264 Fax: 0421/450060	



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

O,3	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Maximale Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 7,0	Traufhöhe des Hauptdaches in Meter als Höchstmaß über der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche Eichenhof
FH 9,8	Firsthöhe des Hauptdaches in Meter als Höchstmaß über der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche Eichenhof

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o — Offene Bauweise

1 — Baugrenze mit Baufeldnummerierung

ERHALTUNG UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND HECKEN

Erhaltung von Bäumen

Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

St, Na — Umgrenzung von Flächen für oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen

Tief-garage — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Ein- und Ausfahrtsbereich für Kraftfahrzeuge und Fahrräder

Textliche Festsetzungen

1. Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.

2. 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.

3. In dem allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

4. Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche "Eichenhof".

5. Oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind), sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig. Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche "Tiefgarage" zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Wohngebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden.

6. Für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

7. Von öffentlichen Verkehrsflächen aus sind Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge und Fahrräder nur in dem festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich zulässig.

8. Lärmschutzfestsetzungen

8.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist in Folge von Verkehrslärm am Tage mit Außenpegeln zwischen 55 und 60 dB(A) und nachts zwischen 45 und 50 dB(A) zu rechnen. Für die Wohngebäude ist aus Gründen des Schallschutzes sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern nachts bei Außenpegeln >45 bis ≤50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.1 Für die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind nach Abgang Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten. Je abgegangener Baum ist ein neuer Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen.

9.2 Innerhalb des Plangebietes sind auf einer Länge von insgesamt mindestens 75 lfd. Metern Hecken (Fagus sylvatica; Rotbuchenhecke) in einer Mindesthöhe 1,25 m und einer Mindestbreite von 0,75 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Die Heckenpflanzungen können zur Gliederung der Freianlagen unterbrochen werden.

9.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen sind 12 Bäume (Ilex aquifolium; Ilex oder Taxus baccata, Eibe immergrün) mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

10. Die tragenden Konstruktionen der Dächer der Hauptgebäude sind so auzubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist.

11. Festsetzungen nach § 85 Bremische Landesbauordnung

11.1 Im Plangebiet dürfen die Außenwände der Gebäude nur in rotem bis rotbraunem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013) oder in hellem Klinker oder Putz (in Annäherung an die RAL Farben 9001, 9003) ausgeführt werden. Für untergeordnete Bauteile sowie für Anbauten und zur Gliederung können bis zu 25% der Fläche jeder Fassadenseite Holzverschalungen in Naturfarben oder andere Materialien zugelassen werden. Nebengebäude sind hinsichtlich ihrer Bauweise und Verwendung von Materialien (z.B. Oberflächengleichheit) so zu gestalten, dass sie mit dem zugehörigem Hauptgebäude eine gestalterische Einheit bilden.

11.2 Einfriedungen von Baugrundstücken zu öffentlichen Flächen sind nur als standortgerechte, heimische Laubhecke bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Zäune sind nur durch Hecken verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.

11.3 Die Aufbewahrung der Müllbehälter ist in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren oder mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben.

HINWEISE

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen des 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 Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen zu benachrichtigen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

Freie Hansestadt Bremen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 56

zum Vorhaben "Wohnbebauung Eichenhof"

für ein Gebiet in Bremen-Burglesum

- nördlich Lesumer Heerstraße
- östlich Eichenhof
- südlich Friedehorstpark
- westlich Brunnenhofstraße

Für Entwurf und Aufstellung:

BPW baumgart+partner
Stadt- und Regionalplanung
Ostertorsteinweg 70-71 28203 Bremen

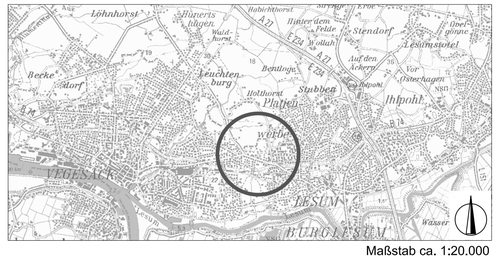
Bremen, den 12.06.2013

Vorhabenträgerin

Hansehaus Contor GmbH & Co. KG
An der Grenzpappel 41
28207 Bremen

Bremen, 12.06.2013

Übersichtsplan



Maßstab ca. 1:20.000

Bauamt Bremen-Nord

Bremen, den 12.06.2013

Amtsleiter

.....

Der Plan hat im Bauamt Bremen-Nord gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Bauamt Bremen-Nord

im Auftrag .....

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

.....
Senator/in

Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am .....

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

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

Verfahren: Böger
08.05.2013 (TÖB/ö.A.)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 56

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Projekt:	Lageplan