



www.instara.de

Freie Hansestadt Bremen

Bebauungsplan 1270

für ein Gebiet in Bremen-Burglesum

**zwischen Verbindungsweg Friedensheimer Straße – Grönlandstraße,
Friedensheimer Straße rückwärtig Nr. 21 – 43, Weyerdeelenstraße
rückwärtig Nr. 5 – 11 und Grönlandstraße rückwärtig Nr. 20 (Dreiha Werke)**

im Verfahren nach § 13a BauGB

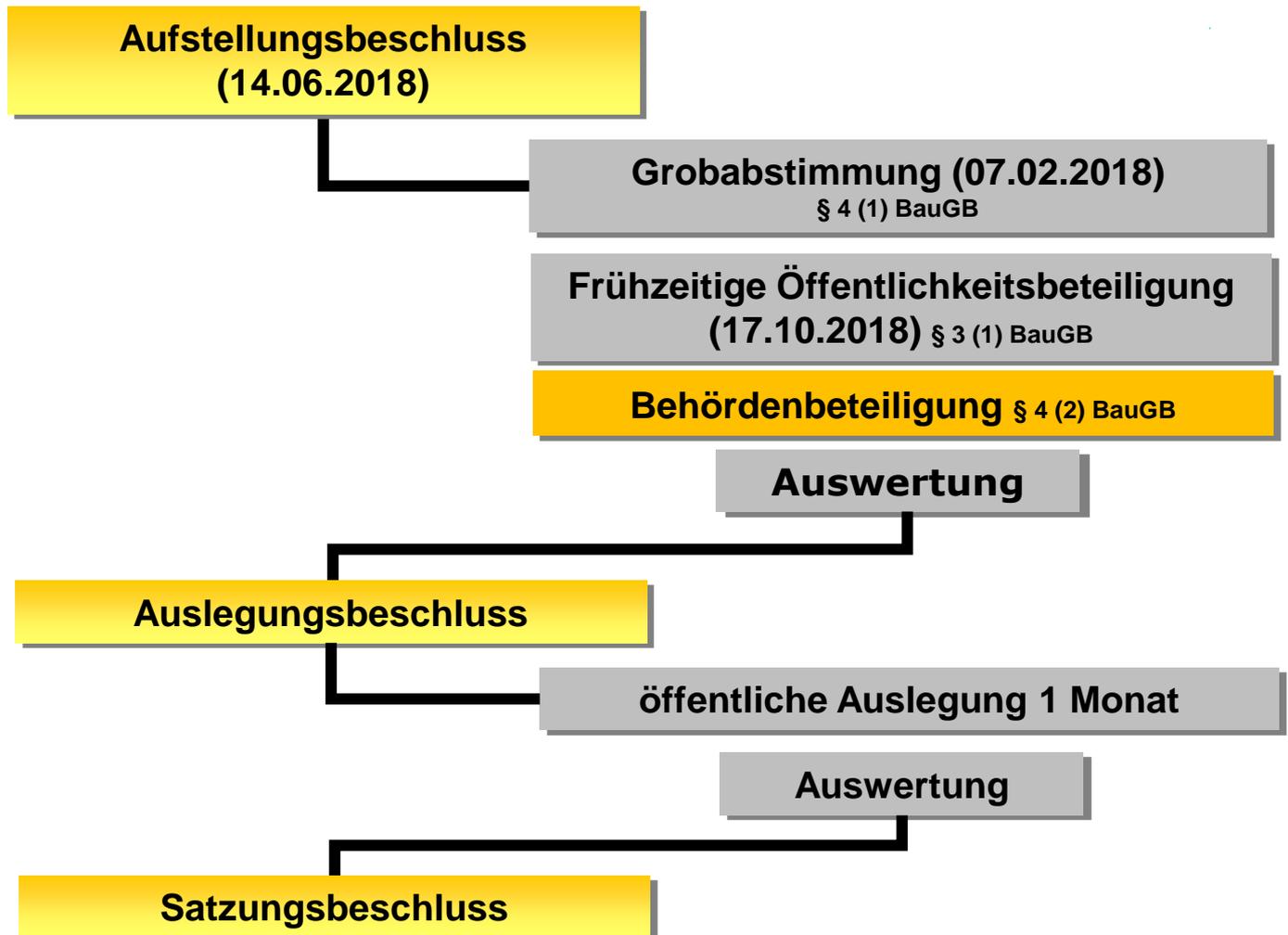
- Beiratssitzung am 14. Mai 2019 -

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH • Vahrer Straße 180 • 28309 Bremen •



Bebauungsplan 1270





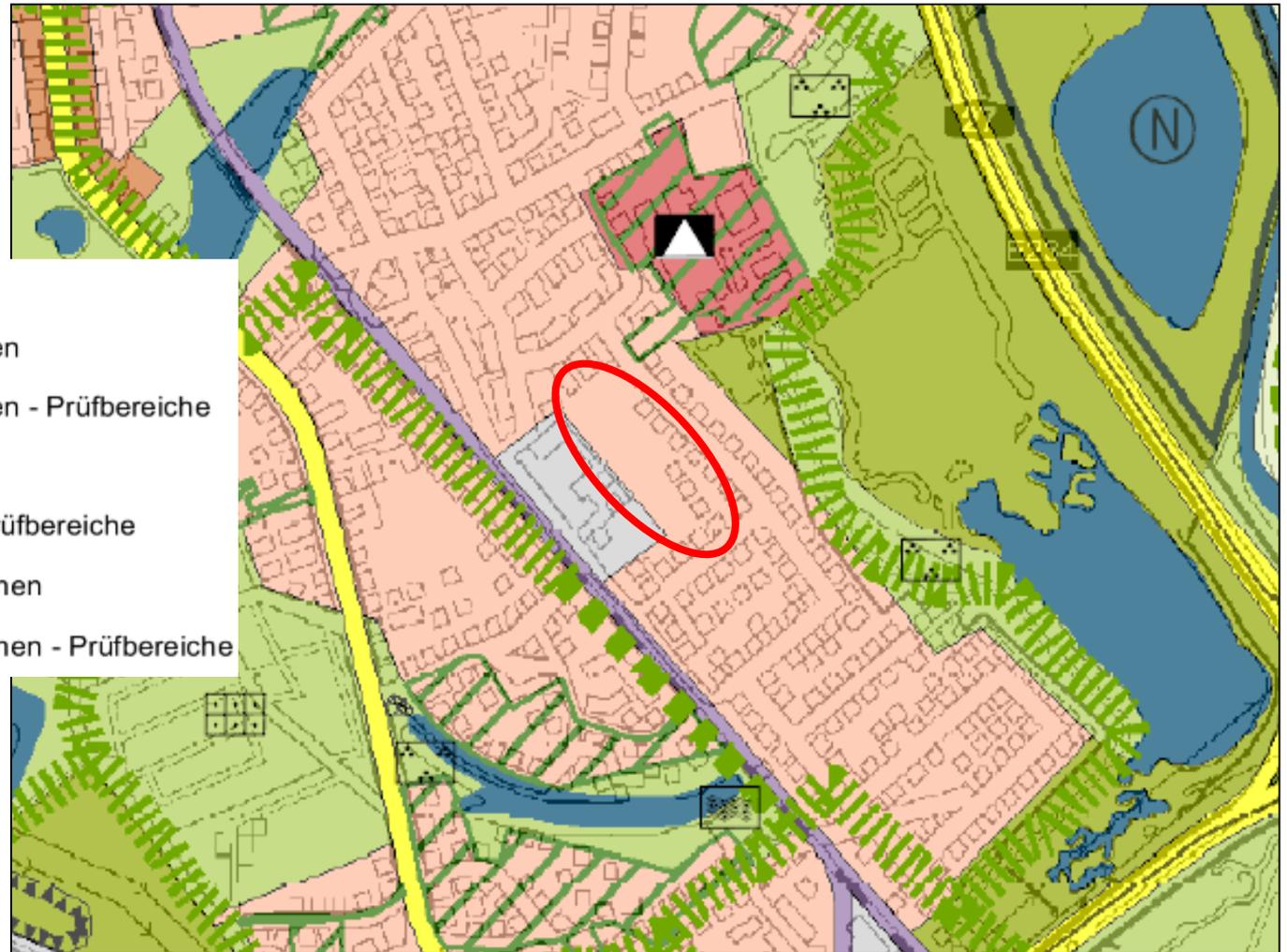
Bebauungsplan 1270

Größe des
Plangebietes: ca.
18.100 m²



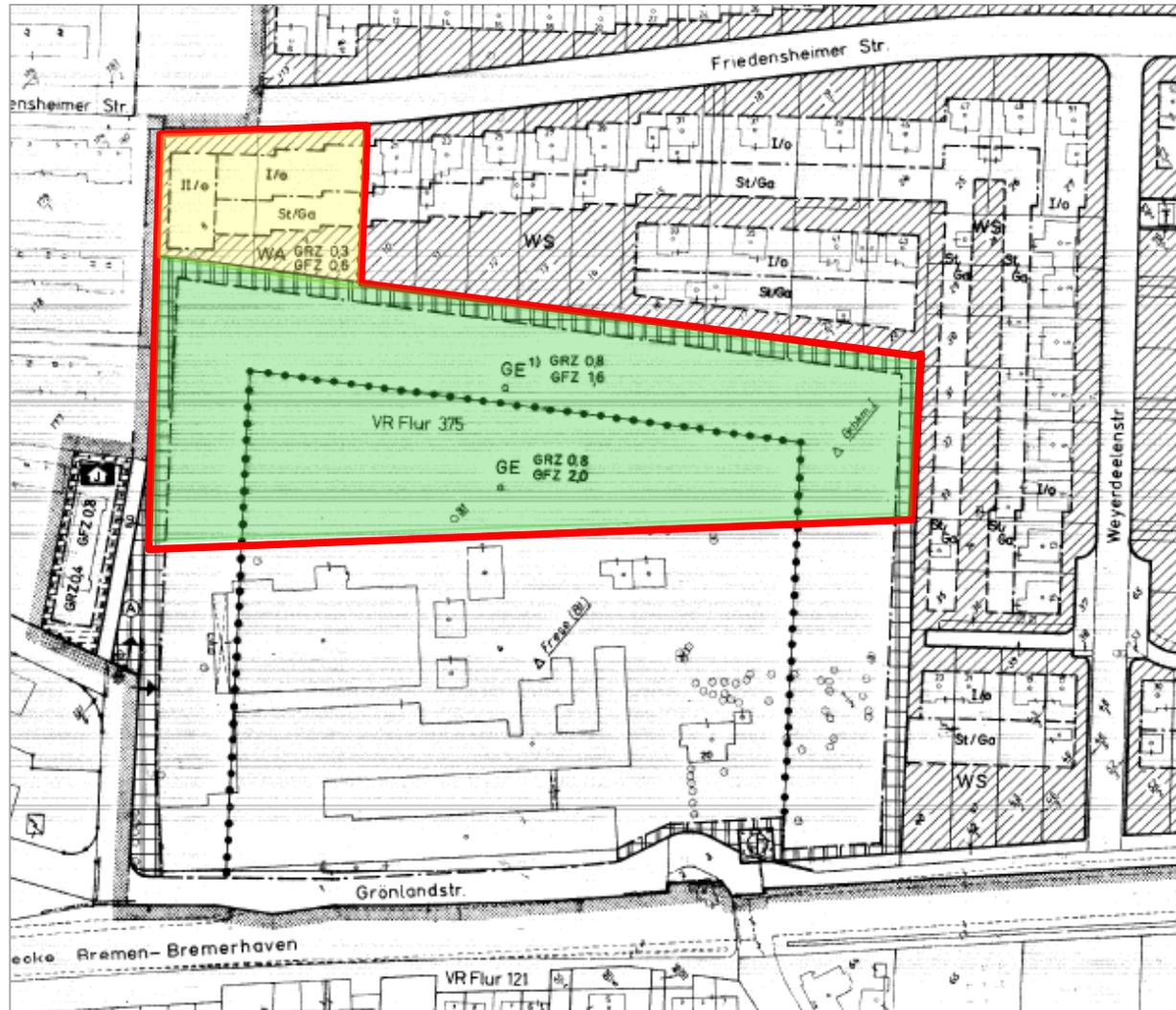


Bebauungsplan 1270





Bebauungsplan 1270



Geltendes Planungsrecht:
Bebauungsplan Nr. 348A
(Rechtskraft: 24.03.1980)

Allgemeines Wohngebiet
(WA):
1 bzw. 2 Vollgeschosse

Gewerbegebiet (GE1),
eingeschränkte gewerbliche
Nutzung
Gewerbegebiet (GE)



Planungsanlass / Planungsziele:

- Konkretisierung der städtebaulichen Ziele des Flächennutzungsplanes
- Entwicklung eines Wohngebietes in dem verschiedene Gebäudetypen (Einzelhäuser, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau) realisiert werden können
- Sicherung einer sparsamen Erschließung und langfristigen Vernetzung (Rad- und Fußwege) mit dem umgebenden Siedlungsbereich
- Anpassung der Festsetzungen im Bereich des bereits vorhandenen allgemeinen Wohngebietes an die geänderten Zielvorstellungen



Planungsrelevante Belange:

- Berücksichtigung der Schallemissionen durch die Bahntrasse sowie das angrenzende Gewerbegebiet
- Berücksichtigung der Altlasten in den oberen Bodenschichten in Abstimmung mit der zuständigen Bodenbehörde



Schalltechnische Untersuchung

Spezielle Grundrissgestaltung / Fassadengestaltung erforderlich

Spezielle Anforderungen an die Anordnung von Terrassen und Balkonen





Bebauungsplan 1270

Konzept

Öffentliche Stichstraße mit
Wendeanlage
Schmalere Privatwege

Mehrfamilienhäuser (MFH)
Reihenhäuser (RH)
Doppelhäuser (DH)
Einfamilienhäuser (EFH)

ca. 75 - 85 Wohneinheiten

Berücksichtigung der
Schallimmissionen

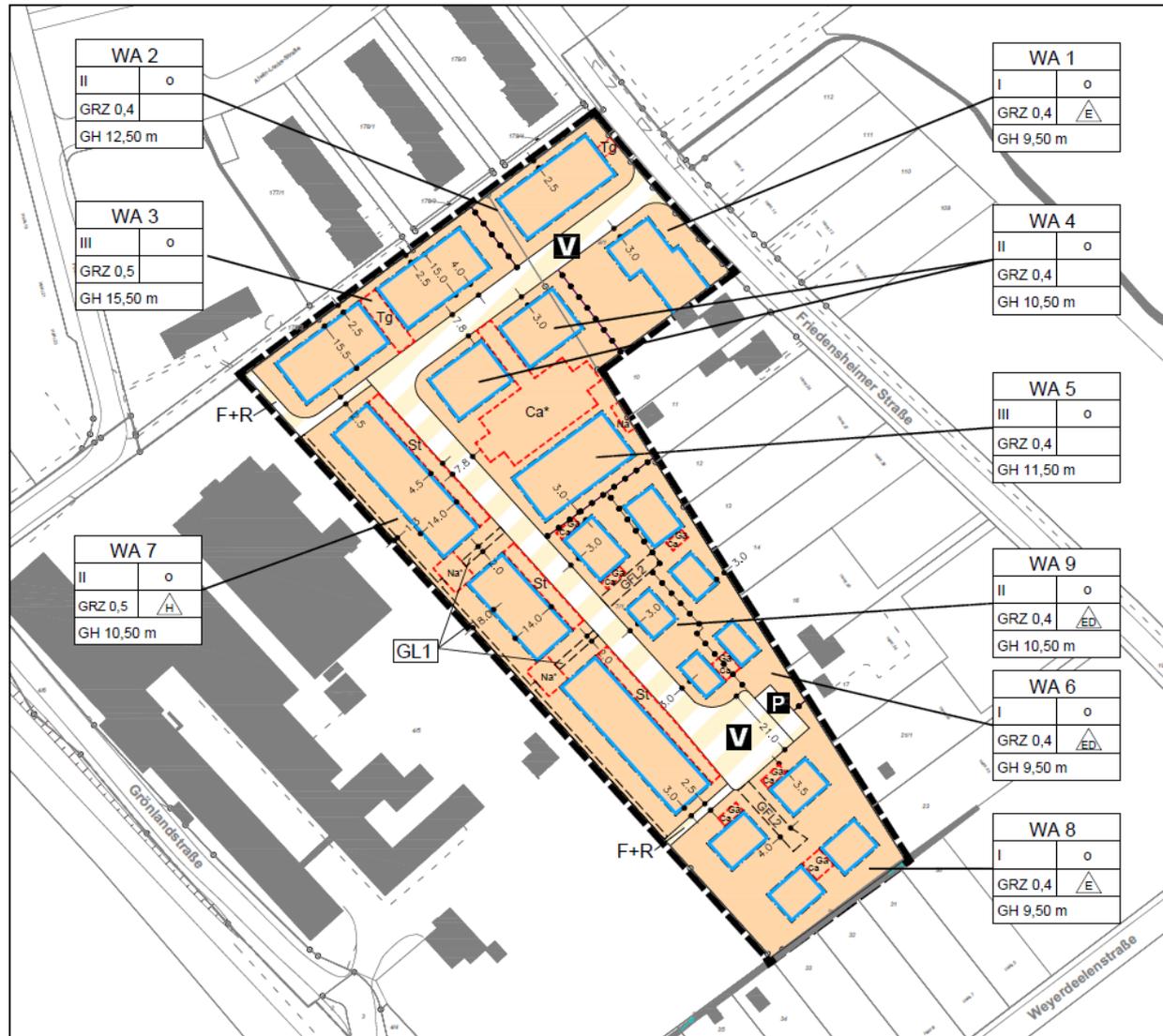
Fußwege zur Vernetzung
mit angrenzenden
Bereichen





Bebauungsplan 1270

Auszug aus der Planzeichnung



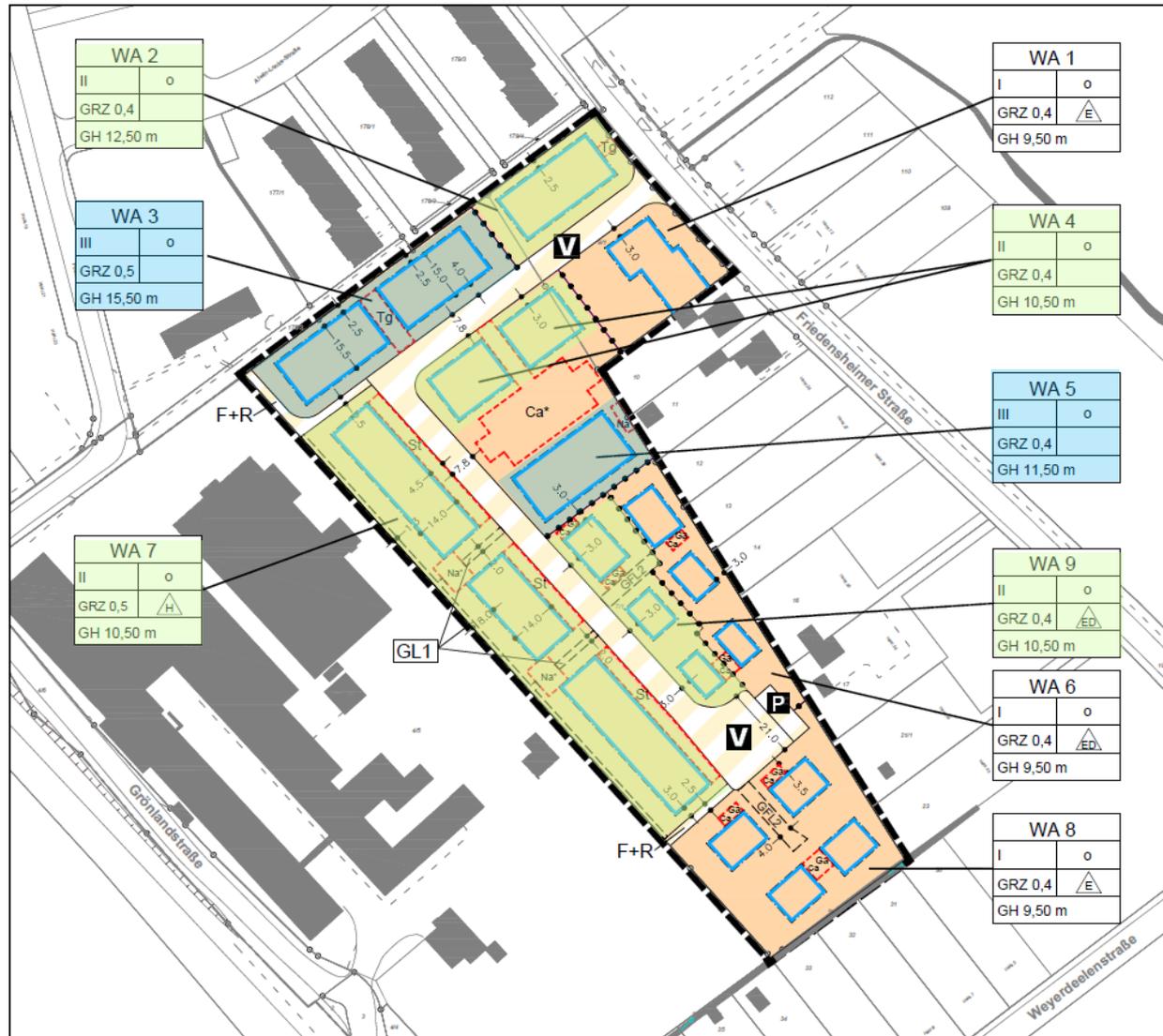
instara

Auszug aus der Planzeichnung



Bebauungsplan 1270

Auszug aus der Planzeichnung
 Blau: III geschossig
 Grün: II geschossig
 Übriger Bereich: I geschossig





Bebauungsplan 1270

Auszug aus der Planzeichnung

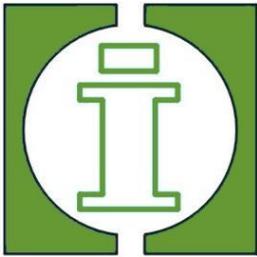
1. Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 - WA9) sind die Ausnahmen gem. § 4 Absatz 3 Nr. 3 - 5 BauNVO
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellenauch ausnahmsweise nicht zulässig.
3. Für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen baulicher Anlagen dürfen Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m zugelassen werden.
4. Bei Flachdächern sind die Bauteile, die die maximale Höhe baulicher Anlagen überschreiten, um mindestens 1,0 m von der Außenfassade zurückzusetzen.
5. Bei Gebäuden mit Staffelgeschossen ist nur ein Staffelgeschoss zulässig.
6. Die maximale Höhe für Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden beträgt 3,0 m.
7. Als Bezugshöhe für die im Plangebiet festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte des dem jeweiligen Baukörper nächstgelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes.
Bei unterschiedlichen Höhen sind zur Ermittlung des Bezugspunktes die Höhen des am tiefsten und am höchsten gelegenen Punktes innerhalb des dem Bauvorhaben am nächsten gelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche zu mitteln.
8. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3,0 m durch Terrassen und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 15 m² ist zulässig.



Bebauungsplan 1270

Auszug aus der Planzeichnung

10. In den allgemeinen Wohngebieten WA4, WA5 und WA7 sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen „Nebenanlagen“ (Na) zulässig.
11. In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA6, WA8 und WA9 sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.
12. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist infolge von Verkehrs- und Gewerbelärm an den in Richtung Südwesten ausgerichteten Fassaden mit Beurteilungspegeln von bis zu 64 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts zu rechnen. Aus Gründen des Schallschutzes ist daher für Neubauten oder bei wesentlichen Umbauten zu gewährleisten, dass:
 1. in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber innen maximal 35 dB(A) erreicht werden,
 2. in Schlaf- und Kinderzimmern nachts bei Außenpegeln > 45 und ≤ 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie die schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibungen, der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
 3. in Schlaf- und Kinderzimmern nachts bei Außenpegeln > 50 und ≤ 65 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie
13. Für hausnahe Freibereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) ist durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass ein Lärmwert von 55 dB(A) tags eingehalten wird.
14. Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen in den Nummern 12 und 13 hat im bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen.



Bebauungsplan 1270

Auszug aus der Planzeichnung

15. Die tragenden Konstruktionen der Dachflächen der Hauptgebäude ist so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auch nachträglich möglich ist.
16. Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht GL1 dient dem Anschluss der Baugrundstücke im WA7 an die öffentlichen Verkehrsflächen. Begünstigt werden
 - die jeweiligen Anlieger im WA7,
 - die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).
17. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 dient dem Anschluss der Baugrundstücke im WA6 bzw. WA8 an die öffentlichen Verkehrsflächen. begünstigt werden
 - die jeweiligen Anlieger im WA6 bzw. WA8,
 - die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).
18. Fassadengestaltung gemäß § 86 BremLBO:
Als Material für die Außenfassaden von Hauptgebäuden sind nur Verblend- bzw. Klinkermauerwerk in grauer und beiger Farbgebung, sowie Putzfassaden in beiger Farbgebung zulässig, deren Farbgebung innerhalb des nachfolgenden Farbspektrums liegt:

Weiß / Beige:	RAL 1013 Perlweiß	RAL Cremeweiß
	RAL 1014 Elfenbein	RAL 9002 Grauweiß
	RAL 1015 Hellelfenbein	RAL 9010 Reinweiß
Grau / Schwarz:	RAL 9011 Graphitschwarz	RAL 7004 Signalgrau
	RAL 9017 Verkehrsschwarz	RAL 7015 Betongrau
	RAL 9006 Weißaluminium	RAL Schwarzgrau
19. Die Dächer der Tiefgaragen sind, sofern sie nicht durch den Gebäudekörper überdeckt werden, extensiv zu begrünen.
Die Dächer der „Carports*“ (Ca*) sowie die Dächer der „Nebenanlagen*“ (Na*) sind extensiv zu begrünen.



Bebauungsplan 1270





Bebauungsplan 1270





**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**