

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - WA 1 Allgemeine Wohngebiete (mit lfd. Nummer)
 - MI 1 Mischgebiete (mit lfd. Nummer)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - GFZ 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 - TH 7,5 Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt
 - FH 12,0 Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt
 - OK 10,3 Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt
- BAUGRENZEN, BAUWEISE**
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
 - geschlossene Bauweise
 - abgewinkelte Bauweise
 - nur Hausgruppen zulässig
 - nur Einzelhäuser zulässig

- VERKEHRSLÄCHEN**
 - Offentliche Straßenverkehrsflächen
 - Offentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG**
 - NKB Anlage mit der Zweckbestimmung Abwasserbeseitigung (Niederschlagsklärbecken)
 - BKW (II) Fläche für Versorgungsanlagen: hier Elektrizität und Nahwärme (Blockheizkraftwerk), maximal 1 Geschoss
 - Trafo Fläche für Versorgungsanlagen: hier Elektrizität (Transformatorstation/Netzstation) (vgl. auch Nebenzzeichnung und textliche Festsetzung Nr. 3.2)
- GRÜNFLÄCHEN**
 - Offentliche Grünfläche mit textlich bestimmter Zweckbestimmung: Grünanlage, Spielplatz, Wiese, Fußweg, Amphibienkorridor/Graben, Parkanlage, naturbelassene Fläche
 - Private Grünfläche Private Grünfläche mit textlich bestimmter Zweckbestimmung: Teich
- WASSERFLÄCHEN**
 - Offentliche Wasserfläche mit textlich bestimmter Zweckbestimmung: Teich
 - Flächen für Wald

- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
 - Umgrünung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzung von Bäumen, dauerhaft zu erhalten, nach Abgang zu ersetzen
 - Erhaltung von Bäumen, nach Abgang zu ersetzen
 - Anpflanzung von standortheimischen Wildhecken, dauerhaft zu erhalten, nach Abgang zu ersetzen
 - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Bezeichnung (M1-M5)
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen, unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung sowie verschiedener Baufelder innerhalb der Baugebiete (Baufeld A / B bzw. Baufeld 1 / 2)
 - Abgrenzung Baugelände WA1* von WA 1 (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.2)
 - Umgrünung von Flächen für:
 - Nebenanlagen
 - Stellplätze
 - Aufstellung von Müllfächern
 - Gemeinschaftliche Stellplatzanlage
 - Gemeinschaftliche Carportanlage
 - nummerierter Zuordnung der Gemeinschaftsanlage zur Reihenhausezelle

- SONSTIGE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Leitungsgräbe
 - Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
 - Nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschildertes Biotop mit Bezeichnung
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
 - Bestandsbaum
 - Bei Gebäudeerstellung abgängiger Bestandsbaum mit Bezeichnung (A3-A9, 128), der unter die Bremer Baumschutzverordnung fällt (vgl. Baumkataster Begründung)
 - Bestandsgebäude mit Hausnummer
 - Höhenpunkt in Metern über NormalNull
 - Geplante Fußwegeverbindung durch die Parkanlage
 - Nummerierung von Reihenhausezellen zwecks Zuordnung zu gemeinschaftlichen Stellplatz- und Carportanlagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Bedingende Festsetzungen
- Eine Inbetriebnahme des innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Spielplatzes sowie eine Wohnnutzung in den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn der innerhalb der festgesetzten Grünfläche bestehende Mobilfunkmast außer Betrieb genommen wurde.
- Innere des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA1* ist eine Wohnnutzung nur zulässig, wenn auf der östlich angrenzenden Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) (Transformatorstation/Netzstation) die Nutzung aufgegeben wurde. Für den Fall der Nutzungsaufgabe wird als Nachfolgenutzung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiese" festgesetzt (vgl. Nebenzzeichnung in der Planzeichnung).
- In den Mischgebieten sind folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig: Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevanten Hauptsortimenten, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
Zentralrelevante Sortimente im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind:
a. Lebensmittel/Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, Back- und Konditoreiwaren, Metzgereifleischereien, Getränke, Wein/Spirituosen),
b. (Schnitt-)Blumen, Zoartikl,
c. Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel), Parfümerieartikel und Kosmetika, Arzneimittel, Reformwaren,
d. Schreib- und Papierwaren, Zeitungen und Zeitschriften, Büromaschinen, Bücher,
e. Bekleidung, insbes. Herren-, Damen- und Kinderbekleidung, sonstige Bekleidung (z.B. Berufsbeleidung, Lederbekleidung etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitwaren, Wäsche und Kleiderwaren, Bademoden,
f. Schuhe und Zubehör, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme, Sportbekleidung und -schuhe,
g. Glas, Porzellan und Keramik,
h. Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren, Geschenkartikel und Souvenirs,
i. Spielwaren (inkl. Modellbau), Künstler- und Bastelartikel, Musikinstrumente und Zubehör,
j. Sportartikel und -geräte, Camping- und Outdoorartikel (ohne Campingmöbel),
k. Sammlerbriefmarken und -münzen,
l. Sportartikel und -geräte, Camping- und Outdoorartikel (ohne Campingmöbel),
m. Elektrogeräte (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.) (weitere Ware), Elektrokleingeräte (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.), Unterhaltungselektronik, Rundfunk-, Fernseh-, Phonotechnische Geräte (einschl. braune Ware, Videokameras und Fotoartikel, Kommunikationselektronik (z.B. Telefone und Zubehör), Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Software und
n. orthopädische Artikel und Sanitätswaren, Optik und Akustik (Hörgeräte, Augenoptikartikel), Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren, Kinderwagen, Baby- und Kleinkindartikel.
- In den Allgemeinen Wohngebieten ist bei Hausgruppen je Haus maximal eine Wohneinheit und je Einzelhaus maximal eine Wohneinheit mit einer zusätzlichen Einliegerwohnung von bis zu 75 m² Wohnfläche zulässig.
- Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile der festgesetzten gemeinschaftlichen Stellplatz- und Carportanlagen (G-St, G-Ca) entsprechend der zugeordneten Nummerierung zuzuordnen.
- Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Fahrbahnabschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche.
- Überschreitung von Gebäudehöhen
- In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch technische Außenbauten, Treppenauslässe, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,0 m zulässig. Die Außenbauten und Anlagen müssen einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudekante des obersten Geschosses einhalten. Technische Außenbauten, mit Ausnahme von Solaranlagen und Treppenauslässe, sind einzuhäuten.
- Die festgesetzte maximale Traufhöhe kann in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 für Reihenhäuser, die an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, um bis zu 3,0 m überschritten werden.
- Die tragende Konstruktion der Gebäude ist statisch so auszubilden, die erforderliche Bautechnik so zu gestalten, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch nachträglich möglich ist.
- In der abweichende Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Grenzbebauung zulässig ist, ohne dass von dem Nachbargrundstück herabgebaut werden muss.
- Für Garagen, Carports und Nebenanlagen gelten innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete folgende Regelungen:
 - Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür jeweils festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind in den WA 1-3 unzulässig.
 - Abweichend von den Regelungen der BremLBO können Carportanlagen mit mehr als 9,0 m Länge auch ohne Einhaltung eines Grenzabstandes errichtet werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Für die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind nach Abgang Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten. Je abgegangenen Baum ist ein neuer Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Der Standort für eine Ersatzpflanzung darf bis zu 3,0 m vom Ursprungsstandort abweichen.
- Innere der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiese" ist auf der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.
- An den zeichnerisch festgesetzten Standorten zur Anpflanzung von Bäumen ist je ein Laubbäum der Art *Crateagus monogyna*, Weißdorn mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen ein Meter über der Erdoberfläche, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Abweichungen von dem festgesetzten Standort der Anpflanzung können bis zu 3 m zugelassen werden, wenn dies für die Errichtung von Zufahrten oder für die technische Erschließung erforderlich ist. Die zu pflanzenden Bäume können auf die gemäß Baumschutzverordnung erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen angerechnet werden. Auf die Anpflanzung eines Laubbäumens an dem festgesetzten Standort kann verzichtet werden, wenn ein an dieser Stelle bestehender standortheimischer Laubbäum mit Umsetzung der geplanten Baumaßnahme dauerhaft erhalten werden kann.
- Innere der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Wildhecken ist eine Wildhecke aus standortheimischen Arten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von standortheimischen Hecken ist eine Hecke aus standortheimischen Arten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
- Innere der privaten Grünfläche (Teich) ist der Altbaumbestand zu erhalten. Abgänger Bäume sind durch Neupflanzungen standortgerechter Bäume zu ersetzen.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der Teilfläche M1 ist als natürliches Gehölz mit feuchten Hochstaudeurenen dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Alle 5 bis 8 Jahre sind alternierend auf 20 vom Hunder (V.H.) der Fläche Gehölze zur Förderung offener Bereiche zu entnehmen. Feuchtnudeln sind zu erhalten, feuchte Hochstaudeurenen sind bis 3 bis 5 Jahre, nicht vor dem 1. Juli eines Jahres zu mähen. Das Mägen ist zu entfernen. Entwässernde Maßnahmen sind unzulässig. Innerhalb der Fläche ist entlang der östlichen Grenze zu dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ein 2 m breiter naturgemäß gestellter Graben als Verbindung zum nördlich angrenzenden Regenrückhaltebecken und dem südlichen liegenden Teich anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M2 ist als naturnaher Gehölzbestand für die Amphibienwanderung zu entwickeln. Die Fläche ist auf 60 vom Hunder (V.H.) mit standortheimischen Gehölzen zu begrünen und der Eigenentwicklung zu überlassen. Je 2 m² ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen. Der Übergang zum Teich ist mit einem stationären Amphibienlebensystem auszustatten.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M3 ist als naturnaher Fischwasserzone mit einer Böschungsbegrünung von mindestens 1:3 zu entwickeln. Eine technische Abdichtung der Gewässersohle ist nicht zulässig. Auf rund 60 V.H. der Uferzone sind Röhrichte und Hochstaudeurenen anzupflanzen.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M4 ist dauerhaft als naturnaher Teich zu erhalten.

FORTSETZUNG TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M5 ist als naturnaher Waldfläche zu entwickeln. Die vorhandenen Gehölze sind als mehrstufig aufgebaute Gehölzbestände mit Waldcharakter zu erhalten und zu entwickeln. Die vorhandenen Teiche sind dauerhaft zu erhalten. Die Uferzonen der Teiche sind durch geeignete Maßnahmen naturnah zu gestalten und auf rund 20 % der Fläche abzufallen, so dass Röhrichte und feuchte Hochstaudeurenen gefordert werden. Ein Pflegeschnitt der Gehölze auf rund 20 % der Uferzone ist zulässig. Der Wasserstand ist zu erhalten. In dem mit "30 Außenwäld" gekennzeichnetem Bereich ist der geschützte Außenwald dauerhaft zu erhalten. Entwässernde Maßnahmen sind unzulässig.
- In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M5 sind an Altbäumen zwei Nistkästen für Eulen-voegel (Waldkauz) in fachlich geeigneter Weise anzubringen und zu unterhalten. Die Installation der Nistkästen ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vor Baubeginn herzustellen.
- Zäune entlang von Wildhecken und der Fläche für die Abwasserbeseitigung (Niederschlagsklärbecken) sind für Amphibien durchlässig zu gestalten.
- Immissionsschutz
- Innere des Mischgebietes MI 1 mit der Bezeichnung Baufeld B ist tagsüber infolge von Straßenverkehrslärm mit Außenlärmpegeln von > 55 bis < 70 dB(A) zu rechnen. Daher ist in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallschaltabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) sicherzustellen, dass tagsüber ein Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.
- Innere des Mischgebietes MI 1 ist nachts infolge von Straßenverkehrslärm in einem Bereich von bis zu 20 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Meiner-Löffler-Straße mit Außenlärmpegeln von > 50 bis < 60 dB(A) zu rechnen. Daher ist in diesem Bereich in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallschaltabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) sicherzustellen, dass nachts ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
- In den übrigen Bereichen des Mischgebietes MI 1 ist nachts mit Außenlärmpegeln von > 45 bis < 50 dB(A) zu rechnen. Daher ist in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallschaltabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
- Innere der vier südlichen Baufelder des Baugeländes WA 2 sowie innerhalb des Baugeländes WA 3 mit der Bezeichnung Baufeld 2 und innerhalb des Mischgebietes MI 1 mit der Bezeichnung Baufeld A ist nachts infolge von Schienenverkehrslärm mit Außenlärmpegeln von > 45 bis < 50 dB(A) zu rechnen. Daher ist in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallschaltabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
- In dem Mischgebiet MI 1 mit der Bezeichnung "Baufeld B" ist durch bauliche Maßnahmen wie z.B. Grundrissgestaltung, schallschaltabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, sicherzustellen, dass bei mindestens einem hausnahen Freibereich von Wohnungen (bspw. Terrassen und Balkone) ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird.
- Von den vorgenannten Festsetzungen Nr. 13.1 - 13.4 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
- Abtägungen und schädliche Bodenveränderungen
- Im Bereich der gekennzeichneten Flächen (A) ist die vorhandene Sicherung durch Überbauung dauerhaft zu erhalten, damit ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen ausgeschlossen ist. Im Falle einer Neubeauung ist erneut zu prüfen, ob weitere Maßnahmen zum Schutz gegen einen direkten Kontakt Boden-Mensch erforderlich werden.
- Im Bereich der gekennzeichneten Fläche (B) ist die vorhandene Oberflächenabdichtung (Rekultivierungsdeckungsfläche, Gasrauschicht und diverse Schutz- und Trennlagen) dauerhaft zu erhalten, so dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist.
- Im Bereich der gekennzeichneten Flächen (C+D) ist die Nutzung zum Zwecke von Wohnen bzw. Kinderspielen nur zulässig, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z.B. Bodenabschlüsse, Herstellung und Erhalt einer Deckschicht bzw. Versiegelung) dauerhaft sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist. Entsprechende Maßnahmen sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen und nachvollziehbar zu dokumentieren.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 BremLBO)

- Festsetzungen nach § 86 Bremische Landesbauordnung
- In den Allgemeinen Wohngebieten sowie bei der Errichtung von Blockheizkraftwerken dürfen die Außenwände der Gebäude nur in rottem bis rotbraunem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 2013) oder grauem Verleibler (in Annäherung an die RAL Farben 7030-7038, RAL 1014) ausgeführt werden. Untergorderte dürfen die Außenwände auch in hellem Putz (in Annäherung an die RAL Farben 9001, 9003) oder in Holz in Naturfarben ausgeführt werden.
- Im Planbereich sind Dachdeckungen mit reflektierenden oder glänzenden Materialien (z.B. glasierte Dachziegel) unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergieerzeugung. Matt engoblierte Dachdeckungen sind zulässig. Die Dachdeckungen von Sattel- und Puttdächern sind in naturroter bis rotbrauner Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 3000-3011, 3016-3022, 3027, 3031-3032, 4002) oder anthrazitfarbiger Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 7015-7021, 7024-7026) auszubilden, sofern keine Dachbegrünung erfolgt.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als Sattel-, Flach- oder Puttdächer auszuführen. Die Traufhöhe beschreibt bei Flachdächern die zulässige Gebäudekante. Diese kann durch Stiebel-Gehöschse nach landrechtlicher Definition bis zur Obergrenze der festgesetzten Firstlinie überschritten werden. Die Traufhöhe wird bestimmt als der Schnittpunkt zwischen Außenwandoberfläche und Dachhaut.
- Die Gesamtlänge von Dachgauben und Zwerchgiebel darf je Dachseite insgesamt nicht mehr als 90% der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Bei Reihenhäusern gilt dies je Reihenhäuser. Die Seitenwände der Dachgauben müssen von den freien Giebeln mindestens 0,5 m entfernt bleiben. Dachaufbauten müssen vom Ortsgang und von der Dachkante mindestens 1,5 m Abstand halten. Dachanschlüsse sind nicht zulässig. Dachabstände sind auf max. 75 cm begrenzt. Zwerchgiebel sind abweichend von der zulässigen Traufhöhe zulässig, soweit sie unter der Firsthöhe einbinden.
- Einfriedungen von Wohnbaugrundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen sowie privater Erschließungswegen sind ausschließlich als standortgerechte heimische Laubhecken (vgl. Pflanzliste) bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Zäune sind nur durch die Hecke verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Zäune aus Kunststoff oder Plastik sind unzulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche bzw. der privaten Erschließungswegen. Die Einfriedung kann für die Errichtung von Grundstückszügen und -zufahrten auf einer Länge von maximal 3,5 m unterbrochen werden. Auf festgesetzten privaten Grünflächen sind auch Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.
- Zaunanlagen mit der Fläche für die Abwasserbeseitigung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit einer Wildhecke zu verdecken auf gesamter Länge zu begrünen. Eine Unterbrechung der Wildhecke ist für maximal drei Einfahrten zulässig.
- Offene Stellplätze und Carportanlagen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen durch standortgerechte, heimische Laubhecken (vgl. Pflanzliste) bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m einzufrieden. Zäune sind nur durch die Hecke verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche bzw. der privaten Stellplatzanlagen (G-St) sind gegenüber angrenzenden privaten Flächen zu begrünen. Gemeinschaftliche Carportanlagen (G-Ca) sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.
- Weberanlagen dürfen nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden. Oberhalb des Erdgeschosses sind Weberanlagen unzulässig. Leuchtwerbung mit sich bewegendem und veränderlichem Licht ist unzulässig.
- Von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbare Aufstellplätze für Müllgefäße sind einzufrieden oder in Holzbauweise einzuhäuten.
- Im öffentlichen Bereich sind Gärten auf das bestehende Geländeneiveau anschließender öffentlicher Grünflächen anzupflanzen.

KENNZEICHNUNGEN

- Umgrünung von Flächen, deren Böden mit erheblichen umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; mit XXX (A) gekennzeichnete Bereiche nördlich der Straße „Am Becketal“
- Im Bereich der durch XXX (A) gekennzeichneten Flächen ist der anthropogen aufgeteilte Boden bis in eine Tiefe von ca. 2 m partiell erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere mit Benzol(a)pyren (bis zu 2,4 mg/kg) verunreinigt. Die in Bremen zur Anwendung kommenden Prüfwerte für sämtliche Nutzungsszenarien werden überschritten.
- Umgrünung von Flächen, deren Böden mit erheblichen umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; mit XXX (B) gekennzeichnete Fläche westlich der Meiner-Löffler-Straße
- Die durch XXX (B) gekennzeichnete Fläche an der Meiner-Löffler-Straße ist durch die bis zu 12 Meter mächtige Ablagerung von Bauschutt, Boden, Hausmüll, Schlacken, Aschen und sonstigen Abfällen erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere Schwermetallen und Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen) verunreinigt.
- Die Abfälle sind abgedeckt mit einer qualifizierten Oberflächenabdichtung u.a. bestehend aus Rekultivierungsboden, einer Gasdrainschicht und Trennlagen. Die Fläche wird im Bodeninformationssystem der Stadtgemeinde Bremen als Altbaugruben Nr. A 524.0001 geführt.
- Umgrünung von Flächen, deren Böden mit erheblichen umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; mit XXX (C) gekennzeichnete Fläche auf dem Grundstück Meiner-Löffler-Straße 20
- Im Bereich der durch XXX (C) gekennzeichnete Fläche ist der Oberboden bis in eine Tiefe von mindestens 0,35 m erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere mit Benzol(a)pyren (bis zu 0,65 mg/kg) sowie dem Schwermetallen Zink (2,200 mg/kg) und Kupfer (112 mg/kg) verunreinigt. Der in Bremen zur Anwendung kommenden Prüfwerte für sämtliche Nutzungsszenarien werden überschritten.
- Umgrünung von Flächen, deren Böden mit erheblichen umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; mit XXX (D) gekennzeichnete Fläche auf dem Grundstück Meiner-Löffler-Straße 16-18
- Im Bereich der durch XXX (D) gekennzeichnete Fläche ist der aufgeteilte Boden in einer Tiefe zwischen 1,1 und 4,3 m erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere mit Benzol(a)pyren (bis zu 8,56 mg/kg) verunreinigt. Die in Bremen zur Anwendung kommenden Prüfwerte für sämtliche Nutzungsszenarien werden überschritten.

HINWEISE

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung und die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bleiben von den Festsetzungen unberührt. Ausnahmen und Befreiungen z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. eines jeden Jahres, sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

Für bauliche Eingriffe in stehende Gewässer ist eine wasserrechtliche Genehmigung oder Planfestlegung nach den Regelungen des Bremischen Wassergesetzes erforderlich.

Im Planbereich 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 sicher zu stellen.

Im Planbereich ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

Die externen Ausgleichsflächen für Eingriffe in bestehende Waldflächen innerhalb des Plangebietes werden über einen Vertrag gesichert.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bremisches Wassergesetz (BremWG)
- Stellplatzgesetz Bremen (StellpZG)
- Baumschutzverordnung Bremen
- Begrünungsorsatzgesetz Bremen

PFLANZLISTEN

- Großkronige Laubbäume (heimisch und standortgerecht, mind. Stammumfang 18 cm)
 - Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Mittel- und kleinkronige Laubbäume (heimisch und standortgerecht (mind. Stammumfang 18 cm)
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Crateagus laevigata (Rothorn)
 - Crateagus monogyna (Weißdorn)
 - Malus sylvestris (Holzapfel)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Pyrus communis (Wildbirne)
 - Sorbus aria (Vogelbeere)
 - Sorbus aucuparia (Erbersche)
 - Sorbus intermedia (Hehlbeere)
- Anzupflanzende Laubbäume (heimisch und standortgerecht, Pflanzqualität mind. 100-125 cm)
 - Acer ampestre (Feldahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Cornus mas (Kornelkirsche)
 - Corylus avellana (Haselnuss)
 - Crateagus monogyna/Weißdorn
 - Euonymus europaeus/Pflanzhüchchen
 - Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
 - Prunus spinosa Schlehe
 - Rosa canina Hundrose
 - Rosa rubiginosa Weinrose
 - Rubus fruticosus Brombeere
 - Salix alba Silberweide
 - Salix caprea Salweide
 - Salix viminalis Korbweide
 - Sambucus nigra Schwarzer Holunder

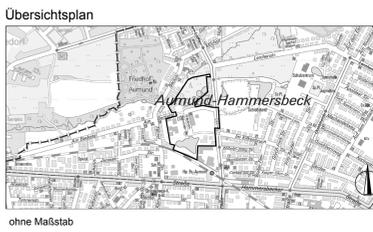
FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

BEBAUUNGSPLAN 1567

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- Meiner-Löffler-Straße,
- Gleisanlagen der Farge-Vegesacker-Eisenbahn,
- Fährer Straße (rückwärtig),
- Am Becketal und
- Beckstraße (rückwärtig)

Bearbeitungsstand: 29.10.2020



ohne Maßstab

Siegel

Für Entwurf und Auslegung
Bauamt Bremen-Nord
Bremen, 30.10.2020

im Auftrag gez. Kotte
Amtsleiter

Der Plan hat im Bauamt Bremen-Nord gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 22.09.2020, bis 03.09.2020 öffentlich ausgelegt.

Bauamt Bremen-Nord Im Auftrag gez. Puhlmann

Dieser Plan hat im Ortsamt Vegesack vom 22.06.2020, bis 03.08.2020, öffentlich ausgelegt.

Ortsamt Vegesack Im Auftrag gez. Puhlmann

Beschlossen in der Sitzung des Senats am 09.02.2021. Beschlüssen in der Sitzung der Stadtvertretung am 23.02.2021.

Siegel gez. M. Schaefer
Senatörin

Siegel gez. Hans-Joachim von Wächter
Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom 09.03.2021., Seite 152.

Planung: Wedau
Bearbeitet: Lenke
28.04.2020 (S-A+T+G)
29.10.2020 (A.n.A.)
Verfahren: Kotte

Bebauungsplan 1567