



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

GEe 1 Gewerbegebiet (eingeschränkt) mit lfd. Nummer

GRZ 0,8 Grundflächenzahl  
BMZ 10,0 Baumannenzahl  
GH 20 m Maximale Gebäudehöhe in Metern über Bezugspunkt  
GH 20-23 m Minimale und maximale Gebäudehöhe in Metern über Bezugspunkt

Bauweise, BAUGRENZE  
a1 abweichende Bauweise mit Nummerierung (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.1 und 7.2)  
Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN  
Öffentliche Verkehrsfläche  
Radweg  
Straßenbegrenzungslinie  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge

GRÜNFLÄCHEN  
Private Grünfläche mit textlich definierter Zweckbestimmung (vgl. textliche Festsetzung 8.1 u. 8.2)

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.1, 8.2 und 8.7)

ERHALTUNG UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN  
1 Erhaltung von Bäumen (nach Abgang zu ersetzen) mit lfd. Nummer (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.6)  
Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen mit lfd. Nummer (1) (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 8.3, 8.4, 8.5 und 8.7)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der zuständigen Leitungsträger  
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung und unterschiedlicher Bauweisen  
Abgrenzung von Teilflächen unterschiedlicher Lärmemissionskontingente nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung"  
L&EK TF1 63 / 45  
Richtungssektor für Zusatzkontingent UTM-Koordinaten, Zone N 32: Rechtswert: 32485215; Hochwert: 5879962

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME  
Bauverbotszone Bauverbotszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER  
Darstellung von Sichtdreieck im Knotenpunktbereich (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.3 und 8.5)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. In dem Gewerbegebiet GEE 1 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. In dem Gewerbegebiet GEE 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Bremer Hauptsortimentsliste unzulässig. Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zugelassen werden, sofern diese nur von Produktions- und Dienstleistungsbetrieben auf einer untergeordneten Zuhörfläche angeboten werden.
- 2. In dem Gewerbegebiet GEE 1 sind Tankstellen sowie entlang der parallel zur Carl-Francke-Straße verlaufenden Baugrenze Lagerstätten und ausschließliche Lager- und Produktionsgebäude unzulässig.
- 3. In dem Gewerbegebiet GEE sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig. Ebenfalls sind in dem Gewerbegebiet GEE Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der BremLBO sind, unzulässig.
- 5. Der Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NHN).
- 6. Eine Unter- bzw. Überschreitung der festgesetzten Mindest- und Höchstmaße um maximal 2,0 m für die Höhe baulicher Anlagen durch Gebäude, Gebäudeteile und technische Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese im Hinblick auf ihre stadt-räumliche Wirkung untergeordnet ist und technische Anlagen durch die Gebädefassade oder Attika des Daches verdeckt werden.
- 7. Bauweise  
7.1 In der abweichenden Bauweise mit der Bezeichnung a1 gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Grenzbebauung gestattet werden kann, ohne dass von dem Nachbargrundstück hergebaut werden muss.  
7.2 In der abweichenden Bauweise mit der Bezeichnung a2 gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe,
  - dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind und
  - dass eine Grenzbebauung gestattet werden kann, ohne dass von dem Nachbargrundstück hergebaut werden muss.
- 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
8.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Fläche von 850 m² für die Entwicklung eines Landröhrichts herzustellen. Die Fläche ist als Senke mit Böschungseingängen zwischen 1:2 und 1:6 und einer Tiefe von 1,20 m, gemessen über der angrenzenden Erdoberfläche, auszubilden. Als Bepflanzung ist eine Initialbegrünung mit gewöhnlichem Schilf (Phragmites australis) auf ca. 5% der Fläche vorzunehmen.  
8.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Fläche von 850 m² für die Entwicklung eines Sand-Magerrasens herzustellen. Hierzu ist die Fläche mit flachen Hügeln aus nährstoffarmen Boden zu modellieren. Die Geländemodellierung hat ausschließlich mit Sand bzw. sandigem Füllboden zu erfolgen. Die Andeckung mit sandigem Material muss flächendeckend mindestens 30 cm dick sein. Als Flächenvorbereitung sind alle ausgetamten Gehölze und Stockaustriebe zu roden. Zusätzlich ist humoser Oberboden abzuschälen.  
8.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen (1) ist entlang der Planstraße auf einer Länge von mindestens 230 m eine Baumreihe zu entwickeln. Hierzu sind in einem gleichmäßigen Abstand mindestens 28 standortgerechte Laubbäume der gleichen Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Zwischen den Bäumen ist auf 230 m Länge eine 3 m breite standortgerechte Strauch-Baumhecke (Wildgehölzhecke) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Die Hecke ist in einer Mulde anzulegen. Eine Unterbrechung der Hecke ist für Grundstückszufahrten zulässig.  
8.4 Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen (2) ist entlang der Bundesstraße 6 (Oldenburger Straße) auf einer Länge von mindestens 230 m eine Baumreihe zu entwickeln. Hierzu sind in einem Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie auf ganzer Länge mindestens 24 standortgerechte Laubbäume der gleichen Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Zwischen den Bäumen ist auf 230 m Länge eine 3 m breite standortgerechte Strauch-Baumhecke (Wildgehölzhecke) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Die Hecke ist in einer Mulde anzulegen. Eine Unterbrechung der Hecke ist für Grundstückszufahrten für Fahrräder zulässig.  
8.5 Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen (3) sind entlang der Carl-Francke-Straße die zur Erhaltung festgesetzten Bäume durch die Anpflanzung einer Baumreihe mit mindestens neun standortgerechten Laubbäumen der gleichen Art zu ergänzen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Zwischen den Bäumen ist auf 150 m Länge eine 3,0 m breite standortgerechte Strauch-Baumhecke (Wildgehölzhecke) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Die Hecke ist in einer Mulde anzulegen. Im Kreuzungsbereich der öffentlichen Verkehrsflächen "Planstraße" und "Carl-Francke-Straße" ist die Hecke im Bereich der gekennzeichneten Sichtdreiecke auf eine Höhe von 0,8 m, gemessen über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, dauerhaft zu begrenzen. Die Begrenzung der Heckenhöhe auf 0,8 m zur Freihaltung der Sichtbeziehungen ist im Bereich von Grundstückszufahrten zur Carl-Francke-Straße erforderlich.  
8.6 Für die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind nach Abgang Ersatzpflanzungen durch standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, vorzunehmen. Der Standort für eine Ersatzpflanzung darf bis zu 3,0 m von Ursprungsstandort abweichen.  
8.7 Die Maßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 8.1 - 8.5 sind gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Eingriff auf den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf den Gewerbegebietsflächen als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2 dienen zudem dem Ausgleich für den Verlust gesetzlich geschützter Biotope nach § 30 BNatSchG.

9. Schallschutz  
9.1 Vorhaben (Betriebe und Anlagen) dürfen die festgesetzten Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten. Für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> um folgendes Zusatzkontingent:

Richtungssektor		Zusatzkontingent		
Bezugspunkt: UTM-System (Zone N 32); Rechtswert: 32485215; Hochwert: 5879962		L <sub>EK, max,k</sub> [dB]		
Bezeichnung	Beginn	Ende	tags	nachts
A	40°	140°	0 dB	0 dB
B	140°	300°	8 dB	10 dB
C	300°	340°	2 dB	4 dB
D	340°	40°	1 dB	2 dB

- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Geräuschmischungspegel des Vorhabens die zulässigen Immissionsrichtwerte am Immissionsort tags und nachts um mindestens 15 dB unterschreitet. Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb der Gewerbegebiete. Sie sind nicht binnenwirksam. Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente auszuschließen (z.B. durch Baualt).
- 9.2 Für Büroräume und sonstige Aufenthaltsräume ist durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass in diesen Räumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tags nicht überschritten wird.
- 10. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Dachflächen der Gebäude, die über eine Dachfläche von mindestens 50 m² innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verfügen, zu mindestens 50 % mit Photovoltaikanlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Mindestfläche). Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass eine Unterschreitung der Mindestfläche auf einem Gebäude zulässig ist, wenn sichergestellt ist, dass die unterschrittene Menge von Photovoltaikanlagen auf einem anderen Grundstück mit gleichem Baugrundstück zusätzlich errichtet wird. Die Photovoltaikanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m zu den Gebäudeaußenkanten einhalten.
- 11. Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind nur über die öffentliche Verkehrsfläche "Planstraße" sowie über die Carl-Francke-Straße in dem Abschnitt zulässig, in dem Ein- und Ausfahrten nicht explizit ausgeschlossen sind.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 BremLBO)

- 12. Festsetzungen nach § 86 Bremische Landesbauordnung
- 12.1 Werbeanlagen dürfen nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden. Freistehende Werbeanlagen müssen sich der Bebauung deutlich unterordnen und können nur ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern sie in der Fläche nicht mehr als 2 m² umfassen und hinsichtlich ihrer stadt-räumlichen Wirkungen untergeordnet sind. Überhalb der Gebäudekante sind Werbeanlagen unzulässig. Leuchtwerbung mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht ist unzulässig.
- 12.2 Die Verwendung von fluoreszierenden Farben, glänzenden Materialien, verspiegelten Fensterscheiben und stark reflektierenden Oberflächen ist nicht zulässig.
- 12.3 Abweichend von § 10 Abs. 4 StelliOG können die erforderlichen Bäume nach StelliOG auch außerhalb der Flächen für Stellplatzanlagen auf dem Baugrundstück gepflanzt werden.
- 12.4 Innerhalb des Gewerbegebietes ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein öffentlicher und jederzeit zugänglicher Parkplatz zu errichten und dessen Benutzung und Zufahrt durch die Allgemeinheit dauerhaft zu sichern. Zudem ist je angefangene 10.000 m² Grundstücksfläche anstelle von drei PKW-Parkplätzen mindestens ein öffentlicher und jederzeit zugänglicher LKW-Parkplatz zu errichten und dessen Benutzung und Zufahrt durch die Allgemeinheit dauerhaft zu sichern.

HINWEISE

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.  
Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung und die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes 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.  
Die DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" kann bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Bremen, Contrescarpe 72 (Service Center Bau) während der Öffnungszeiten eingesehen werden.  
Bei Überschreitung der Höhe von 48,2 m u. NHN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. 15 des LuftVg einzuholen.

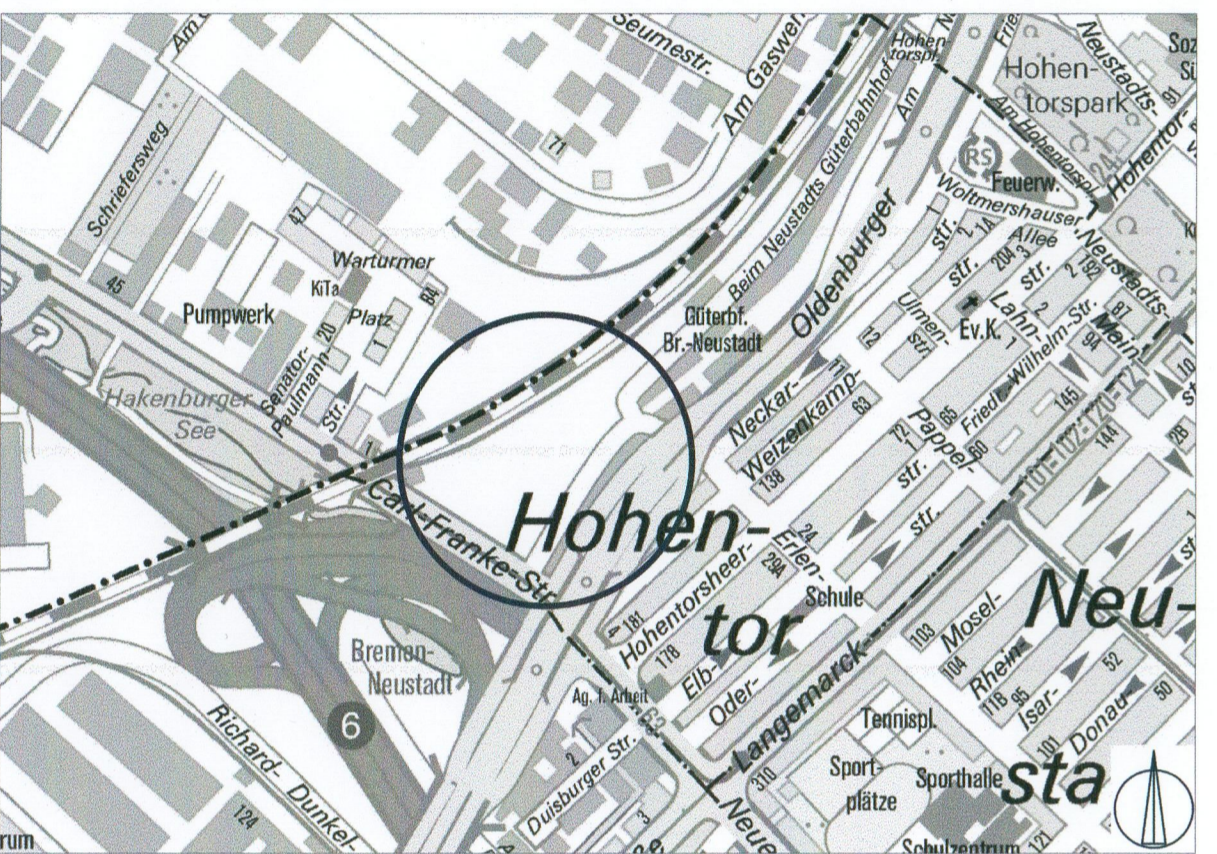
RECHTLICHE GRUNDLAGEN  
Baugesetzbuch (BauGB)  
Bauzonierungsverordnung (BauNZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
Planzeichenverordnung (PlanZV)  
Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)  
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)  
Stellplatzortsgesetz Bremen (StelliOG)  
Begrünungsortsgesetz Bremen

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Bebauungsplan 2284

für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Eisenbahnlinie Bremen-Oldenburg, Oldenburger Straße und Carl-Francke-Straße

(Bearbeitungsstand: 27.09.2021)



Übersichtsplan

Für Entwurf und Aufstellung  
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau  
Bremen, 25 NOV 2021  
Im Auftrag: [Signature]  
Senatsrat

Dieser Plan hat bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau  
Im Auftrag .....

Dieser Plan hat im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen vom ..... bis ..... ausgelegen.

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau  
Im Auftrag .....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am ... 1. JAN. 2022  
Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am ... 1. JAN. 2022  
[Signature] Senatorin  
[Signature] Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

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

Planung: Borgelt  
Bearbeitet: Lemke (BPW Stadtplanung)  
16.09.2021 (S.A./TÖB)  
27.09.2021 (A.n.d.A)  
Verfahren: Brünjes

**Bebauungsplan**  
**2284**