

für ein Gebiet in Bremen - Horn-Lehe zwischen Leher Heerstraße, Lilienthaler Heerstraße, Bundesautobahn A 27 und Ledaweg

(Bearbeitungsstand: 02.10.2008)

**HINWEISE**

**RECHTLICHE GRUNDLAGEN:**  
 Baugesetzbuch (BauGB)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466)  
 Planzeichenverordnung (PlanzV90)  
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans unberührt.

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.



Für Entwurf und Aufstellung  
 Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa  
 Bremen, \_\_\_\_\_  
 Im Auftrag \_\_\_\_\_  
 Senatsdirektor

Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen  
 Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa  
 Im Auftrag \_\_\_\_\_

Dieser Plan hat im Ortsamt Horn-Lehe vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ ausgelegen  
 Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa  
 Im Auftrag \_\_\_\_\_

Beschlossen in der Sitzung des Senats am 18.11.2008  
 Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am 09.12.2008

Senator \_\_\_\_\_ Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft \_\_\_\_\_

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom 19.12.2008, Seite \_\_\_\_\_

Bearbeitet: Lemmen  
 Gezeichnet: Schlüter 25.04.2008 (fbb/ta)  
 02.10.2008 (Ä.n.d.A.)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)**

- 7.3 Bei der Errichtung von Wohngebäuden ist bei Außenpegeln (nachts) > 45 dB(A) und ≤ 50 dB(A) durch bauliche Maßnahmen (z. B. Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, schallabsorbierende Ausbildung der Fensterläubung) sicherzustellen, dass in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Bei Außenpegeln (nachts) > 50 dB(A) und < 60 dB(A) ist durch bauliche Maßnahmen (z.B. schalldämmte Lüftungsöffnungen mit einem Einfüßungsdämpfungsmaß, das dem der Fenster entspricht) sicherzustellen, dass in Schlafräumen und Kinderzimmern der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei Belüftung und geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 7.4 Für haushaltsnahe Freizeiteile (Terrassen, Balkone) von Wohnungen ist durch bauliche Ausbildung (z. B. Gebäudestellung, lärmabsorbierende Materialien, Wintergärten) sicherzustellen, dass ein Mittelungspegel von tags 55 dB(A) nicht überschritten wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 8. Altlasten
- 8.1 Die Nutzung der gekennzeichneten Flächen A bis D ist nur zulässig, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z.B. Bodenaustausch oder Versiegelung) dauerhaft sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist.
- 8.2 Die Nutzung der gekennzeichneten Fläche E ist nur zulässig, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z.B. Bodenaustausch) dauerhaft sichergestellt wird, dass sowohl der Kontakt mit dem belasteten Material unterirdisch ist als auch eine Verlagerung von umweltgefährdenden Stoffen ins Grundwasser verhindert wird.

**KENNZEICHNUNG**

- Leitung, unterirdisch
- ⊙ Fernwärme
- ⊗ Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Bereich der mit xxx gekennzeichneten Fläche A ist der anthropogen aufgefüllte Boden in einer Tiefe von 0 bis ca. 1,3 Meter erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) bis zu 1431 mg/kg verunreinigt. Mit 49 mg/kg Benzo(a)pyren (PAK-Einzelstoff) werden die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für sämtliche Nutzungsszenarien (Kinderspielflächen, Wohnnutzung, Park- und Freizeitnutzung, Gewerbe) erheblich überschritten.

Im Bereich der mit xxx gekennzeichneten Fläche B ist der Boden in einer Tiefe von ca. 1 bis 3 Meter erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere Mineralölkohlenwasserstoffen (bis zu 7.292 mg/kg), verunreinigt. Der Maßnahmenschwelienwert der LAWA -Länderarbeitsgemeinschaft Wasser ->Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden, 1994< wird überschritten.

Im Bereich der durch xxx gekennzeichneten Fläche C ist der Boden in einer Tiefe von ca. 2,5 bis 3,3 Meter erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere Mineralölkohlenwasserstoffen (bis zu 3500 mg/kg), verunreinigt. Der Maßnahmenschwelienwert der LAWA -Länderarbeitsgemeinschaft Wasser ->Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden, 1994< wird überschritten.

Im Bereich der durch xxx gekennzeichneten Fläche D ist der anthropogen aufgefüllte Boden in einer Tiefe von 0,1 bis 0,5 Meter erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) bis zu 282 mg/kg verunreinigt. Mit 24 mg/kg Benzo(a)pyren (PAK-Einzelstoff) werden die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für sämtliche Nutzungsszenarien (Kinderspielflächen, Wohnnutzung, Park- und Freizeitnutzung, Gewerbe) überschritten.

Im Bereich der durch xxx gekennzeichneten Fläche E ist der Boden in einer Tiefe von ca. 2 bis 5 Metern erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere Mineralölkohlenwasserstoffen (bis zu 3100 mg/kg), verunreinigt. Der Maßnahmenschwelienwert der LAWA-Länderarbeitsgemeinschaft Wasser ->Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden, 1994< wird erreicht.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- 2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5) sind die in § 4 Abs. 3 Bauutzungsverordnung (BauNVO) genannten Nutzungen nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ihre Verkaufsfläche jeweils 200 qm nicht überschreitet.
- 3. Im Mischgebiet (MI 1, MI 2, MI 3) können Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ihre Verkaufsfläche jeweils 200 qm nicht überschreitet. In den mit MI 3 bezeichneten Teilen des Mischgebietes sind Wohnungen nicht zulässig.
- 4. Im Kerngebiet (MK) können Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ihre Verkaufsfläche insgesamt 2.500 qm nicht überschreitet (davon Betriebe, in denen Waren des täglichen Bedarfs verkauft werden, bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 400 qm). Wohnungen sind nicht zulässig.
- 5. In der mit a bezeichneten abweichenden Bauweise sind Gebäude als Riegelbau (Lärmschutz) zu errichten.
- 6. Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5) und im Mischgebiet (MI 1, MI 2, MI 3) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nur zulässig, wenn sie besonders festgesetzt sind. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
- 7. Lärmschutz

- 7.1 Als bauliche Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden die in dem mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets zu errichtenden Gebäude als Riegelbauten festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB). In dem mit WA 3 gekennzeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets dürfen Wohnungen und Wohngebäude erst errichtet werden, wenn durch den Riegelbau (WA1) ausreichender Lärmschutz gewährleistet ist. In dem mit WA 4 gekennzeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets dürfen Wohnungen und Wohngebäude erst errichtet werden, wenn durch den Riegelbau (WA2) ausreichender Lärmschutz gewährleistet ist (§ 9 Abs. 2 BauGB).
- 7.2 Zum Schutz vor einwirkendem Lärm, der von der Bundesautobahn A 27, der Leher Heerstraße und der Lilienthaler Heerstraße ausgeht, sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 für schutzbedürftige Räume bei Neubauten oder baulichen Veränderungen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Nr. 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) und gemäß nachstehender Tabelle zu erfüllen:

Teilgebiete	Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109		
	Hausseite	Wohnräume	Schlafräume und Kinderzimmer
WA 1	nördlich	III	IV
	südlich	II	III
	östlich	III	IV
	westlich	II	III
WA 2	nördlich	III	IV
	südlich	I	II
	östlich	III	IV
	westlich	II	III
WA 3	nördlich	III	IV
	südlich	III	IV
	östlich	III	IV
	westlich	III	IV
WA 4, 5	nördlich	II	III
	südlich	II	III
	östlich	II	III
	westlich	II	III
MI 1	nördlich	II	III
	südlich	III	IV
	östlich	III	IV
	westlich	II	III
MI 2	nördlich	III	IV
	südlich	III	III
	östlich	III	IV
	westlich	III	IV

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- MK** Kerngebiet

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH Gebäudehöhe in Metern über Straßenebene als Mindestmaß (Lärmschutz) und Höchstmaß
- GH Gebäudehöhe in Metern über Straßenebene als Höchstmaß
- FH Firsthöhe in Metern über Straßenebene als Höchstmaß
- TH Traufhöhe in Metern über Straßenebene als Höchstmaß

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

- o Offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

**FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN**

- Flächen für Versorgungsanlagen
- ⊙ Trafo / Gasreglerstation
- ⊙ Regenrückhaltebecken

**GRÜNFLÄCHEN**

- Öffentliche Grünfläche

**WASSERFLÄCHEN**

- Gewässer

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- Na Nebenanlagen
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belastenden Flächen
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

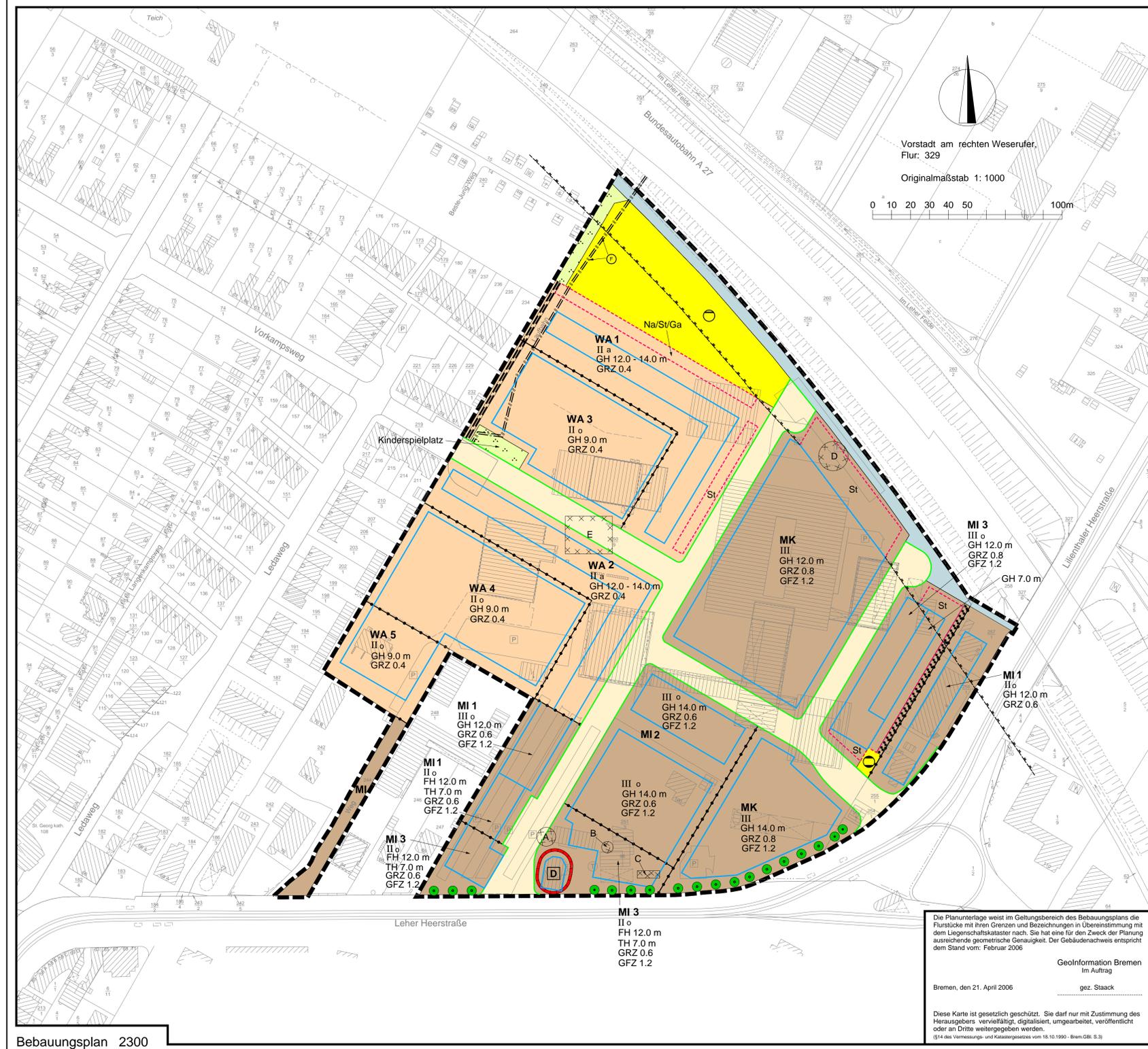
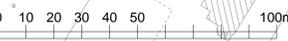
**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- TDI Kulturdenkmäler, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Bauverbotszone (40 m) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Fernstraßengesetz (FStrG)



Vorstadt am rechten Weserufer, Flur: 329

Originalmaßstab 1: 1000



Die Planunterlagen weisen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Fürstliche mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster nach. Sie hat eine für den Zweck der Planung ausreichende geometrische Genauigkeit. Der Gebäudenachweis entspricht dem Stand vom: Februar 2006

Geoinformation Bremen  
 Im Auftrag  
 Bremen, den 21. April 2006  
 gez. Staack

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung des Herausgebers vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.  
(§14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 18.10.1990 - Brem. OBl. S.3)