

Diese Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom: November 2017. Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, den 12. Dezember 2017

GeoInformation Bremen
Landesamt für Kataster - Vermessung - Immobilienbewertung - Informationssysteme

Im Auftrag
gez. Meyer
(Abteilungsleiter)

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von GeoInformation Bremen vervielfältigt, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.
(§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 18.10.1990-Brem. Gbl. S.313)
© GeoBasis-DE / GeoInformation Bremen 2017

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GFZ Geschossflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- GBH Gebäudehöhe in Metern über NHN, Höchstmaß
- LH Lichte Höhe, Mindestmaß.

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Öffentliche Straßenfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)
- Private Straßenfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)
- Straßenbegrenzungslinie

GRÜNLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
- Private Grünfläche (Parkanlage einschl. Retention)

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Baum, zu erhalten

SONSTIGE FESTSETZUNG

- Umgrenzung für Flächen von Tiefgaragen
- Tiefgarage
- Durchgang
- Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
- Lärmzugewandte Gebäudeseiten
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 In den mit WA 1 festgesetzten Gebieten darf die festgesetzte GRZ durch Tiefgaragen und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.
- 2.2 Tiefgaragen sind auf die Anzahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.
- 2.3 Bei Flachdächern darf die zulässige Gebäudehöhe der baulichen Anlagen nur durch technische Aufbauten, Aufzugsüberfahrten, Treppenhauseusstiege und Solarenergieanlagen um bis zu 1,0 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand von mindestens 2 Metern zur Außenfassade einhalten, eingehaust werden und die Gestaltung des Gebäudes sowie das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Von der Pflicht zur Einhausung nach Satz 1 sind Solaranlagen ausgenommen.
- 2.4 Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NHN).
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 3.1 In der abweichenden Bauweise gelten die Maßgaben der offenen Bauweise. Die Länge der Hausformen darf 50 m überschreiten.
- 3.2 Die Baugrenzen können durch Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden, sofern nicht mehr als die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand des Gebäudes in Anspruch genommen wird.
- 3.3 Im Bereich des festgesetzten Durchgangs kann die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Gebäudeteilen überbaut werden.

- 3.4 Be- und Entlüftungsauslässe der Tiefgaragen sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Hinsichtlich ihrer Anzahl und Größe untergeordnete Anlagen können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden.
- 3.5 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Kfz-Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
- 3.6 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude im Sinne der BremLBO handelt, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen nach Satz 1 zugelassen werden, sofern sie den Hauptgebäuden zugeordnet werden, die nicht durch Tiefgaragen unterbaut sind.
- 3.7 Private Gemeinschaftsanlagen zur unterirdischen Abfallentsorgung (Unterflursysteme) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abfall- und Müllsammelbehälter sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, sie sind in der Kubatur der Gebäude unterzubringen.
4. Immissionsschutz
In den Gebäuden, die dem Parkplatz der Roland-Klinik unmittelbar zugewandt sind, sind Schlafräume vorzugsweise durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer gelten als Schlafräume im Sinne des Satz 1. Sofern eine Grundrissgestaltung nach Satz 1 nicht möglich ist, sind an den mit A gekennzeichneten Gebäudeseiten vor den Schlafräumen verglaste Vorbauten wie verglaste Loggien oder Wintergärten, verglaste Laubgänge oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. In Schlafräumen darf der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) und geeigneten baulichen Maßnahmen wie schallsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung nicht überschritten werden.
5. Begrünung, Naturschutzmaßnahmen
- 5.1 Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.2 Geschützte Bäume mit einem Stammumfang von 1,20 bis 1,59 m sind durch einen, mit einem Stammumfang von 1,60 bis 1,99 m durch zwei und darüber durch drei Bäume im Bebauungsplangebiet zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- 5.3 Wege, Zufahrten und sonstige Flächen für Nebenanlagen sind mit einer breitflurigen Pflasterung als Habitat für die gelbweiße Strohblume (*Helichrysum luteoalbum*) zu gestalten.
- 5.4 Dächer der Tiefgaragen sind, sofern sie nicht durch die aufgehenden Außenwände des Gebäudekörpers überbaut werden, durch eine intensive Begrünung mit einer Substratstärke von mind. 0,75 m und für Bäume von mind. 1,0 m Höhe abzudecken und in die Freiraumplanung zu integrieren.
- 5.5 Flachdachflächen mit einer Neigung von bis zu 15 Grad von Gebäuden und Nebenanlagen sind zu begrünen. Von Satz 1 ausgenommen sind Flächen für haustechnische Anlagen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente und Dachterrassen bis zu einem Flächenanteil von insgesamt 30 % der jeweiligen Flachdachfläche. Dasselbe gilt für die auch nachträgliche Nutzung von Flachdachflächen für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ohne Flächenbeschränkung.
6. Wege, Zufahrten und sonstige Flächen für Nebenanlagen sind mit einer breitflurigen Pflasterung wasserdurchlässig zu gestalten.
7. Die Außenanlagen sind so zu gestalten, dass Niederschlagswasser in den unbefestigten Bereichen zurückgehalten wird oder versickern kann.
8. Die tragenden Konstruktionen der Dachflächen sind statisch so auszubilden und die erforderliche Bautechnik so zu gestalten, etwa durch Verlegung von Leerrohren und Platzhaltern zur Positionierung von Technikanschlüssen und E-Speichern, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch nachträglich möglich ist.
9. Altlasten
Die Nutzung als Fläche zum Zwecke von Wohnen und Kinderspielen ist im Bereich der gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind nur zulässig, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z.B. Bodenaustausch) dauerhaft sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist.

KENNEZEICHNUNG

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
Im Bereich der durch XXX gekennzeichneten Fläche A ist der Boden durch eine mehrere Meter mächtige künstliche Auffüllung teilweise mit Beimengungen an Bau- und Trümmerschutt verunreinigt.
- Im Bereich der durch XXX gekennzeichneten Fläche B ist der Boden durch eine mehrere Meter mächtige künstliche Auffüllung mit Beimengungen an Bau- und Trümmerschutt teilweise erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen vor allem mit Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Blei verunreinigt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 20 m Abstand zur Hochwasserschutzanlage
- WA 2 ist Teil des Gartenkmals Friedhof Huckelriede

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE) BEBAUUNGSPLAN 2417

für ein Gebiet in Bremen - Neustadt zwischen Niedersachsendamm, Werdersee, Huckelrieder Friedhof und nördlich Hubertushöhe

(Bearbeitungsstand: 08.03.2021)

HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:
Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzonenverordnung (PlanZV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Landesbauordnung (LBO)

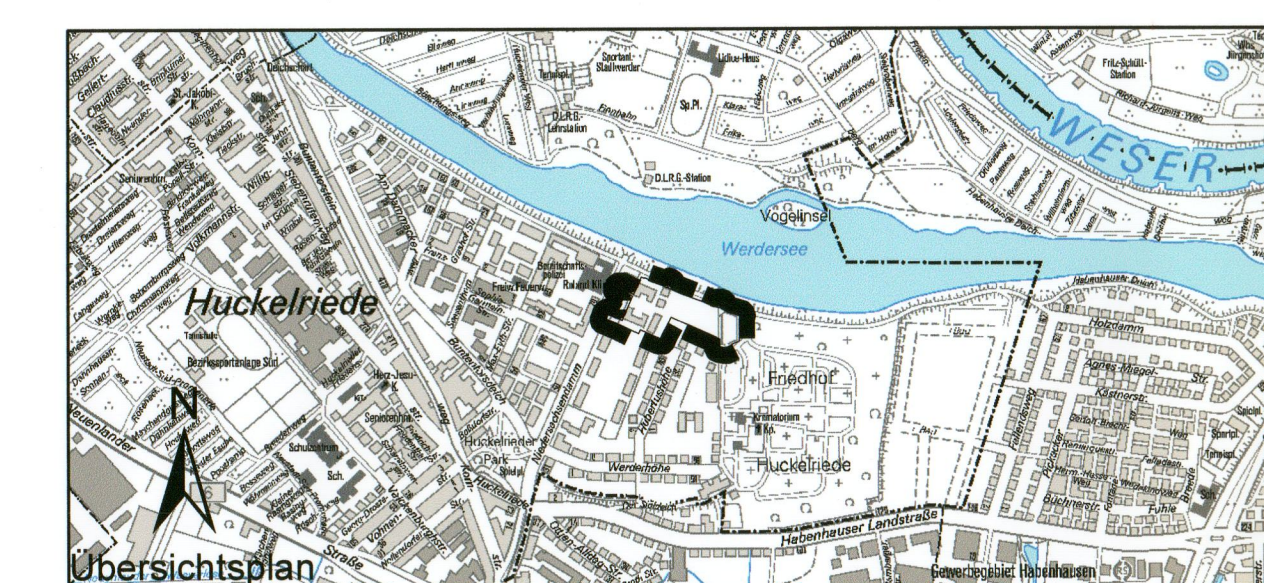
Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen unberührt.

Notwendige Fällungen von Bäumen sowie Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind aus Gründen des Artenschutzes, vor allem zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, ausschließlich außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres zulässig (§ 39 und 44 BNatSchG).
Ausnahmen und Befreiungen von diesen Vorschriften des Artenschutzes sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

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

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

Bei Überschreitung der Höhe von 28,2 m ü. 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.



Für Entwurf und Aufstellung
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
Bremen, 22. APR. 2021
Im Auftrag Senatorin

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/Woltershausen vom bis ausgelegen
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des Senats am
Beschlossen in der Sitzung der Stadtürgerschaft am

Senatorin Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

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

Bearbeitet: Mollé
Gezeichnet: Schlüter
08.05.2020 (TBB/A-), 08.03.2021 (Ä.n.δ.A.)
Verfahren: Mader-Focks **Bebauungsplan 2417**