



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

WA Allgemeine Wohngebiete
MI Mischgebiete

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
TH Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß, Dachgeschoss fassadenbündig zulässig
TI Traufhöhe in Metern über Straßenoberkante
FK Freizeitanlage
OH Oberkante
GD Dach mit Dachneigung von 15° - 35°
FD Flachdach

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
TH Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß, Dachgeschoss fassadenbündig zulässig
TI Traufhöhe in Metern über Straßenoberkante
FK Freizeitanlage
OH Oberkante
GD Dach mit Dachneigung von 15° - 35°
FD Flachdach

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

■ Geschlossene Bauweise
▲ Abweichende Bauweise
▲ nur Hausgruppen zulässig

VERKEHRSFÄCHEN

■ Öffentliche Straßenverkehrsfächen
■ Private Straßenverkehrsfächen
G+R Öffentliche Straßenverkehrsfächen Geh- und Radweg
— Straßenbegrenzungslinie
— Einfahrtsbereich für Hoch- und Tiefgaragen

GRÜNLÄCHEN

■ Öffentliche Grünfläche (Grünanlage mit 1 bis 2 Spielplätzen)
■ Spielplatz

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

■ Umgrenzung von Erhaltungsbereichen gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
■ Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
■ Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

■ Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
■ Die Umgrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt
■ Stellplätze, Besucher + Privat
■ Private Stellplätze, Carsharing + Behinderte
SIC Private Stellplätze, Carsharing + Behinderte
■ Tiefgarage
■ Tiefgarage vollständig unterirdisch
■ Mit der Allgemeinheit dienenden Gehrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belastende Flächen
■ Mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belastende Flächen
■ Mit Rechten für unterirdische Leitungen der Eigentümer der anliegenden Grundstücke zu belastende Flächen
■ Mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belastende Flächen
■ Durchfahrt / Überbauung
■ Bäume dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang artgerecht zu ersetzen
● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 2364 außer Kraft.
- In allen Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Hochgaragen zulässig. Tiefgaragen sind einschließlich ihrer Rampen nur innerhalb der mit TGA und TGA gekennzeichneten Flächen sowie der daran angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- In den mit WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten ist Wohnen in den Erdgeschoss unzulässig. Ausnahmsweise kann für einen untergeordneten Anteil der jeweiligen Nutzfläche Wohnen zugelassen werden.
- In allen Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten unzulässig.
- In den Mischgebieten unterliegt die Zulässigkeit des Wohnens folgenden Einschränkungen:
 5.1 In den mit MI 1 und MI 8 gekennzeichneten Mischgebieten ist Wohnen unzulässig.
 5.2 In den mit MI 3, MI 5 und MI 7 gekennzeichneten Mischgebieten ist Wohnen in den Erdgeschoss unzulässig. Satz 1 gilt nicht für das teilweise im MI 2 liegende Bettenhaus (9-geschossiges Bestandsgebäude im Grenzbereich zu dem geplanten Klinikparhaus).
- In den mit MI 2 gekennzeichneten Mischgebieten sind ausschließlich Hoch- und Tiefgaragen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder zulässig. Außerdem sind dann ergänzende gewerbliche Nutzungen sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Satz 1 gilt nicht für das teilweise im MI 2 liegende Bettenhaus, soweit dieses Bestandsgebäude erhalten wird.
- In den Mischgebieten unterliegt die Zulässigkeit von Hoch- und Tiefgaragen für Kraftfahrzeuge inklusive ihrer Rampen folgenden Regelungen:
 7.1 In allen Mischgebieten sind Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der mit TGA und TGA gekennzeichneten Flächen unzulässig.
 7.2 In den mit MI 5, MI 6 und MI 8 gekennzeichneten Mischgebieten sind Hoch- und Tiefgaragen zulässig.

- In den mit MI 3 und MI 4 gekennzeichneten Mischgebieten sind Hoch- und Tiefgaragen unzulässig.
- In den mit MI 1 und MI 9 gekennzeichneten Mischgebieten sind Garagengebäude nur als Tiefgarage zulässig.
- In den mit MI 7 und MI 7 gekennzeichneten Teilen des Mischgebietes können Garagengebäude nur ausnahmsweise und nur als Tiefgarage zugelassen werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe nicht allgemein zulässig. Ausnahmsweise können in den Mischgebieten nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, sowie im gesamten Geltungsbereich die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden zugelassen werden. In den mit MI 7 und MI 7 gekennzeichneten Mischgebieten sind, abweichend von Satz 1, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptstamm Lebensmittel / Nahrungs- und Genussmittel allgemein zulässig.
- In den Baugebieten sind oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur in kleinteiliger und als ein- oder zweigeschossige untergeordnete Anlagen (St, SIC) zulässig. Tiefgaragen müssen innerhalb der mit TGA gekennzeichneten Flächen vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen, innerhalb der mit TGA gekennzeichneten Flächen darf das Maß der Oberkante der baulichen Anlage der Tiefgarage (ohne Überdeckung Grunds) maximal 0,70 m über der Höhe der vor der jeweiligen Fassade liegenden öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen liegen, gemessen an der Grundstücksgrenze. Im Sockelbereich: Fenster und Öffnungen von Tiefgaragen können in dem öffentlichen Raum hin liegenden Fassaden zugelassen werden, wenn sie untergeordnet sind.
- In den mit WA 2, MI 1, MI 6, MI 7 und MI 8 gekennzeichneten Teilen des Plangebietes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9, im übrigen Plangebiet bis zu 25 vom Hundert, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.
- In der abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der geschlossenen Bauweise und es darf in jedem Fall an die Baugrenzen herangebaut werden; die Tiefen der Abstandsflächen können bis auf 0,2 H reduziert werden. In dem an das Bettenhaus angrenzenden mit MI 2 gekennzeichneten Mischgebiet können die Tiefen der Abstandsflächen bis auf 0,1 H reduziert werden, soweit das bestehende Bettenhaus erhalten wird. In der abweichenden Bauweise muss die Belichtung von Aufenthaltsräumen über eine Gebäude- oder Terrasse erfolgen, vor der eine Abstandsfläche von 0,4 H frei gehalten wird. Abweichend von dem vorstehenden Satz können für die Nordseite des Bettenhauses Ausnahmen für einzelne Geschosse zugelassen werden, soweit dort eine ausreichende natürliche Belichtung gegeben ist.
- In den mit WA 3, WA 4, MI 4, MI 4 und MI 8 gekennzeichneten Teilen des Plangebietes darf die rückwärtige Baugrenze durch überwindend unter der Geländeoberfläche liegende Gebäudebauten bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden, sofern dadurch geschützte Bäume nicht beeinträchtigt werden. Das Maß der Oberkante der baulichen Anlage darf (ohne Überdeckung Grunds) maximal 0,70 m über der Höhe der vor der jeweiligen Fassade liegenden öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen liegen, gemessen an der Grundstücksgrenze.
- Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch Balkone, Erker und Loggien kann an den zu den öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen ausgerichteten Gebäudefronten ab dem 1. Obergeschoss bis zu einer Tiefe von 0,60 m, an ansonsten bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden, sofern dadurch geschützte Bäume nicht beeinträchtigt werden. Die Unterschreitung von Baulinien auf Höhe des Erdgeschosses kann zum Zwecke der Erhaltung von Schreiecken in Eingangs- und Zufahrtsbereichen bis zu einer Tiefe von 0,30 m zugelassen werden. Vorbauten (z.B. Balkone und Erker) und Rücksprünge (z.B. Loggien) von der durch eine Baulinie oder Baugrenze definierten Außenwand dürfen in jedem Geschoss insgesamt max. 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude zur Unterbringung von Fahrrädern, Gebäude zur Versorgung des Baugetriebes mit erneuerbaren Energien und Einrichtungen von Müllsammelbehältern ausnahmsweise und unter Umfängen generell zulässig. Sonstige Nebenanlagen, soweit sie im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind, sind auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenbauten (z.B. Balkone und Erker) und Rücksprünge (z.B. Loggien) von der durch eine Baulinie oder Baugrenze definierten Außenwand dürfen in jedem Geschoss insgesamt max. 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude zur Unterbringung von Fahrrädern, Gebäude zur Versorgung des Baugetriebes mit erneuerbaren Energien und Einrichtungen von Müllsammelbehältern ausnahmsweise und unter Umfängen generell zulässig. Sonstige Nebenanlagen, soweit sie im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind, sind auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenbauten (z.B. Balkone und Erker) und Rücksprünge (z.B. Loggien) von der durch eine Baulinie oder Baugrenze definierten Außenwand dürfen in jedem Geschoss insgesamt max. 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.
- Im Plangebiet ist die Nutzung von unterhalb der Geländeoberfläche liegenden Geschossen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen unzulässig.
- In den mit WA 2, WA 3 und MI 4 gekennzeichneten Teilen des Plangebietes ist für die Oberkante der Fertigecken des Kellergeschosses (Sockelhöhe) eine Höhe von mindestens 0,70 m und maximal 1,10 m einzuhalten, wenn die darüber liegende Fläche des Erdgeschosses zu Wohnzwecken genutzt wird. Bezugspunkt ist die Höhe der vor der jeweiligen Fassade liegenden öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen, gemessen an der Grundstücksgrenze. Geringfügige Abweichungen von Satz 1 können zugelassen werden.
- In den mit WA 4, MI 3 und MI 7 gekennzeichneten Teilen des Plangebietes muss die nicht zu Wohnzwecken genutzte Fläche eines Geschosses von mindestens 4,00 m² und je nach separatem oberem Zugang von den öffentlichen Straßenverkehrs- oder Grünflächen aufweisen. Die zu den öffentlichen Straßenverkehrs- oder Grünflächen orientierten, erdgeschossigen Fassaden müssen mit Fenstern und Türöffnungen versehen sein, deren Gesamtfläche mindestens zwei Drittel der jeweiligen erdgeschossigen Fassade ausmacht. Satz 1 und 2 gelten nicht für das teilweise im MI 3 liegende Bettenhaus, soweit dieses Bestandsgebäude erhalten wird.
- Überhalb der jeweils zulässigen Vollgeschosse darf nur ein Nichtwohn-geschoss errichtet werden.
- Der Bebauungsplan setzt die folgenden Bestimmungen für Dächer fest:
 19.1 Im Plangebiet sind sowohl Flachdächer als auch mindestens 2-seitig geneigte Dächer zulässig. In den mit GD gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich mindestens 2-seitig geneigte Dächer zulässig. Geneigte Dächer müssen eine Dachneigung von 15 - 35 Grad aufweisen. Der obere Wandschluss ist als Trauf auszubilden. Das Zurücksetzen (Staffelung) des obersten Geschosses an den zu den öffentlich zugänglichen Räumen gelegenen Fassaden-seiten ist außer an den mit Astenk (*) , (II) , (IV) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Einschritte als Dachloggien für untergeordnete Bereiche können zugelassen werden, außer Kraft.
 19.2 Wird der obere Gebäudeschluss als Flachdach errichtet, stellt die festgesetzte Traufhöhe (TH) zugleich die maximale Gebäudehöhe dar. Wird das Dach als geneigtes Dach hergestellt, kann der First das als Traufhöhe festgesetzte Maß um maximal 2,60 m überschreiten. Die Höhe des Firstes (Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Sparrenunterkante) darf 1,20 m nicht überschreiten. Von der festgesetzten Traufhöhe kann in untergeordneten Abschnitten abgewichen werden.
 19.3 Bei Flachdächern darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch technische Aufbauten, Aufzugsab-fahrten, eingebaute Treppenausstiege und Solarenergieanlagen überschritten werden, wenn die Gestaltung des Gesamtkörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Technische Aufbauten sind getüncht einzubauen und mindestens 2,5 m von der Außenfassade zurückzusetzen. Bei Solarenergieanlagen muss ein Mindestabstand von 1,00 m zur Außenfassade eingehalten werden.
 19.4 Bei geneigten Dächern ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch die in der Festsetzung 19.2 genannten Anlagen unzulässig. Solarenergieanlagen müssen in die Dach-flächen integriert werden.
 19.5 Die tragenden Konstruktionen von Dachflächen sind so auszu-bilden, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist.
 19.6 Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 20 Grad sind extensiv mit einem Mindestaufbau von 10 cm, Dächer von Tiefgaragen und Kellergeschossen intern mit einem Mindestaufbau von 40 cm zu begrünen. Für Flachdächer und Tiefgaragen sind Ausnahmen bis zu einem Drittel, für Dächer von Kellergeschossen bis zum Drittel der jeweiligen Dachfläche möglich, wenn Flächen für technische Anlagen, Terrassen oder Anlagen für soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke be-sprochen werden.

- Abweichend von Festsetzung Nr. 9 ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf provisorisch hergestellten Stellplätzen auf den mit MI und WA gekennzeichneten Flächen sowie auf den öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsfächen für einen Zeitraum von maximal dreißig Tagen vorübergehend zulässig, solange die zum Abstellen von Kraftfahrzeugen vorgesehenen Gebäude bzw. Gebäudeteile auf den hierfür festgesetzten Flächen noch hergestellt sind. Die Zulässigkeit wird begrenzt auf die Deckung des durch Vorhaben im Plangebiet ausgetragten Stellplatzbedarfs und zusätzlich maximal 750 Stellplätze für das Klinikum Bremen-Mitte. Stichtag ist der Beginn der Nutzung des Stellplatzes ausweisend Vorhabens und für die Stellplätze des Klinikums die Inbetriebnahme des Teilersatzneubaus des Klinikums. Für Stellplätze des Klinikums Bremen-Mitte kann die Dauer der zulässigen Abstellung von Kraftfahrzeugen auf maximal vierzehn Jahre erhöht werden. Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche stehende geschützte Bäume dürfen durch die vorgenannten Anlagen nicht beeinträchtigt werden.
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen nur kleinteilig und als ein- oder zweigeschossige untergeordnete Element ausgeführt werden. Oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses sind Werbeanlagen unzulässig.
- In den Baugebieten sind nicht durch Gebäude über, unterhalb und Stellplätze wasserdrückend zu gestalten. Das anfallende Niederschlagswasser ist in dem jeweiligen Baugrund zu versickern. Sollte eine Versickerung aufgrund eines geringen Grundwasserflurabstandes, nicht zur Versickerung geeigneter Bodenverhältnisse oder aufgrund einer weitgehenden Überbauung oder Unterbauung des Grundstückes beispielsweise mit einer Tiefgarage nicht möglich sein, ist eine Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen zulässig.
- Einfriedungen von Grundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und nur in Form von Hecken, Mauern oder Stabgitterzäunen zulässig. Zum öffentlich zugänglichen Raum hin orientierte Grundstücks-einfriedungen sind nur oberhalb der Baugrenze bzw. Baulinie zulässig. Abweichungen können zugelassen werden.
- Die in dem mit "Grüne Mitte" gekennzeichneten Teilbereich der öffentlichen Grünfläche anzulegenden ein oder zwei Spielplätze müssen eine Gesamtfläche von mindestens 2.000 m² haben. In dem mit "Grüne Mitte" gekennzeichneten Teilbereich ist zusätzlich eine ebene Fläche mit einem Durchmesser von mindestens 22 m von jeglichen Aufbauten freizuhalten. Für die ebene Fläche ist als Befestigung nur Rasen zulässig.
- Im Plangebiet ist in Folge von Verkehrslärm mit erhöhten Außenpegeln tagsüber und nachts zu rechnen. Daher sind Regelungen zum Schallschutz zu treffen. Die nachfolgend genannten Festsetzungen sind nicht anzuwenden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages ermittelt wird, dass die an den Gebäudefassaden tatsächlich vorhandenen Außenpegel tags > 55 dB(A) und nachts < 45 dB(A) betragen. Im Übrigen gilt folgendes:
 25.1 Auf den Flächen, die in Abb. 1 „Beurteilungspegel tags“ mit der Schraffur TL gekennzeichnet sind, ist in Folge von Verkehrslärm tagsüber mit Außenpegeln > 55 dB(A) zu rechnen. Für auf diesen oder unmittelbar an diesen Flächen liegenden Gebäuden oder Teile von Gebäuden ist aus Gründen des Schallschutzes zu gewährleisten:
 - dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch bauliche Ausbildung (z.B. Schallschutzfenster) tagsüber die Mittelungspegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird,
 - dass durch bauliche Ausbildung (z.B. Grundrisgestaltung, Anordnung von schutzbedürftigen Räumen auf der lärmabgewandten Seite, Verglasung der Loggien und Balkone) ein Mittelungspegel von 55 dB(A) in weitgehend einem hausharen Freierraum je Wohnung nicht überschritten wird.
 25.2 Auf den Flächen, die in Abb. 2 „Beurteilungspegel nachts“ mit der Schraffur NL gekennzeichnet sind, ist in Folge von Verkehrslärm nachts mit Außenpegeln > 50 dB(A) und tags > 60 dB(A) zu rechnen. Für auf diesen oder unmittelbar an diesen Flächen liegenden Gebäuden oder Teile von Gebäuden ist aus Gründen des Schallschutzes zu gewährleisten, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch bauliche Ausbildung (z.B. Schallschutzfenster in Kombination mit schalldämmender Belüftung, Doppel-fassaden, verglaste Loggien) ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
 25.3 Auf den Flächen, die in Abb. 2 „Beurteilungspegel nachts“ mit der Schraffur NL gekennzeichnet sind, ist in Folge von Verkehrslärm nachts mit Außenpegeln > 60 dB(A) zu rechnen. Auf diesen Flächen können zu Wohnzwecken dienende Aufenthaltsräume zur Lärm zu-gewandten Seite ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster in Kombination mit schalldämmender Belüftung, Doppel-fassaden, Kastenfenster, vor den Fenstern verglaste Erker, verglaste Loggien) gewährleistet ist, dass in Aufenthaltsräumen ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.
 25.4 Im übrigen Plangebiet ist in Folge von Verkehrslärm in der Nacht mit Außenpegeln > 45 dB(A) bis < 50 dB(A) zu rechnen. Daher ist bei Gebäuden, die im übrigen Plangebiet errichtet werden, aus Gründen des Schallschutzes zu gewährleisten, dass nachts durch bauliche Ausbildung (z.B. Grundrisgestaltung, larmsorbierende Materialien) in Aufenthaltsräumen ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
 26 Gemäß § 1 Absatz 1 des Ortsgesetzes über Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradstellplätze in der Stadtgemeinde Bremen (Stellplatzortsgesetz Bremen - StellplOG) vom 18. Dezember 2012 (Brem GBl. S. 555) werden für das Plangebiet folgende vom Stellplatzortsgesetz abweichende Regelungen getroffen:
 26.1 Die Zahl der notwendigen Kraftfahrzeugstellplätze wird für Wohnungsbauvorhaben einheitlich auf 0,4, die der notwendigen Fahrradstellplätze auf 2 je Wohnung bis 60 m² und 3 je Wohnung über 60 m² Wohnfläche festgelegt. Für alle sonstigen Bauvorhaben wird die Zahl der in Anlage 1 des StellplOG genannten notwendigen Kraftfahrzeugstellplätze um 50 v. H. reduziert, die der notwendigen Fahrradstellplätze um 50 v. H. erhöht. Die Verringerung der Anzahl der notwendigen Stellplätze gemäß § 4 StellplOG ist nicht anzuwenden.
 26.2 Können notwendige Kraftfahrzeugstellplätze und notwendige Fahrradstellplätze nicht auf dem Baugrundstück hergestellt werden, ist die Benutzung eines anderen Grundstückes für diesen Zweck öffentlich-rechtlich zu sichern. Zumutbar ist eine Entfernung von max. 500 m für Kraftfahrzeugstellplätze und 200 m für Fahrrad-stellplätze. Sofern notwendige Stellplätze auf einem anderen Grund-stück als dem Baugrundstück hergestellt werden, müssen die not-wendigen Stellplätze erst mit der Fertigstellung der baulichen Anlage auf diesem Grundstück hergestellt sein. In diesem Fall sind die für den Zeitraum zwischen der Nutzungsaufnahme der Anlage und der Fertigstellung der Parkeneinrichtungen provisorische Stellplätze herzustellen. Die Gestaltungsvorschriften des § 10 Absatz 4 StellplOG sind nicht auf provisorische Stellplätze anzuwenden.
 26.3 Notwendige Kraftfahrzeugstellplätze dürfen nur abgeteilt werden, wenn die Herstellung der Stellplätze nachweislich langfristig innerhalb eines Radius von 500 m auch unter Berücksichtigung von Festsetzung Nr. 26.2 nicht möglich ist. Die Stellplatzverpflichtung wird in diesem Fall durch die Zahlung eines Ablosebetrags in Höhe von 16.500 € erfüllt. Fahrradstellplätze dürfen nicht abgeteilt werden.
 26.4 Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Kraftfahrzeugstellplätze kann ganz oder anteilig ausgesetzt werden, solange und soweit zu erwarten ist, dass sich der Stellplatzbedarf durch den dauerhaften Verzicht auf die Benutzung von Kraftfahrzeugen verringert (autoarmes Wohnen). Abweichend von § 9 StellplOG kann die Aussetzung nicht durch Maß-nahmen eines Mobilitätsmanagements begründet werden.
 26.5 Mindestens zwei Drittel der notwendigen Fahrradstellplätze müssen witterungsfest in Gebäuden oder außerhalb von Gebäuden durch Überdachung oder Einhausung hergestellt werden. Unabhängig davon müssen in allen Gebäuden mit Ausnahme von vor Rechtskraft des Bebauungsplanes bestehenden Gebäuden Abstellräume für mindestens die Hälfte der notwendigen Fahrradstellplätze be-schaffen werden.
 26.6 Im Freistellungsverfahren (§ 62 BremLBO) ist die Zustimmung der Gemeinde im Sinne von § 12 StellplOG erforderlich für die Aus-setzung der Stellplatzverpflichtung bei autoarmem Wohnen (vgl. 26.4) und für die Abtötung von Stellplätzen.

Fassaden von Hochgaragen sind mit einer flächendeckenden vegetativen Begrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind die an das Betriebsgebäude des Klinikums angrenzenden Fassaden des Klinikparhauses an der St. Jürgen-Straße. Auf einer Fassadenbe-grünung kann in untergeordneten Bereichen verzichtet werden, wenn in diesen eine dauerhafte Pflege wirtschaftlich nicht zumutbar ist.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE) BEBAUUNGSPLAN 2450

für ein Gebiet in Bremen - Östliche Vorstadt zwischen Am Schwarzen Meer, Sankt-Jürgen-Straße, Bismarckstraße und Friedrich-Karl-Straße

(Bearbeitungsstand: 29.03.2018)

HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:
 Baugesetzbuch (BauGB)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
 Flächennutzungsverordnung (FlächZ)
 Bundesdenkmalchutzgesetz (BDMSchG)
 Landesbauordnung (LBO)
 Denkmalschutzgesetz (DMSchG) § 2 (a) i.V.m. (2)

Die Vorschriften der Verordnung zum Schutz des Baumstandes im Lande Bremen (Baumschutzverordnung) in der jeweils aktuellen Fassung beziehen sich auf die in der Baunutzungsverordnung des Bebauungsplans unterl. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Abgrabungen und Auffüllungen sind Schutzmaßnahmen zum Erhalt des Baumstandes nach dem Stand der Technik anzuwenden.

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 in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig (§ 39 und 44 BNatSchG).
 Ausnahmen und Befreiungen von diesen Vorschriften des Artenschutzgesetzes 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 Planbereich ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei Kampfmittelsicherungsarbeiten, ist eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich.

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt. Dem Genehmigungsvorbehalt des Landesamtes für Denkmalpflege unterliegen alle baulichen Veränderungen an den Gebäuden, an den Grünanlagen sowie an dem bestehenden Gitterzaun im Bereich des Denkmalsensembleschutzes an der St.-Jürgen-Straße und an der Straße Am Schwarzen Meer. Darüber hinaus sind alle Neu- und Umbauvorhaben auf den jeweils als geschützte Objekte angrenzenden Flächen selbst des Landesamtes für Denkmalpflege unter dem Gesichtspunkt des Umgebungscharakters zu bewerten.

In den Erhaltungsbereichen gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen und die Errichtung von baulichen Anlagen der Genehmigung.

Durch den Einsatz von Rettungshubschraubern am Klinikum Bremen-Mitte kann es zu einzelnen Schallereignissen kommen, von denen eine störende Wirkung ausgehen kann. Dieses betrifft sowohl den Hubschrauberlandeplatz auf dem Gebäude 1 (ZOP) des Klinikums als auch eine im seltenen Ausnahmefall als Zweit- oder Ersatzlandeplatz anzufliegende Fläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Bei der Bewertung der Fluglärmbelastung sollte berücksichtigt werden, dass die am Hubschrauberlandeplatz durchgeführten Flüge ausschließlich zur Gefahrenabwehr (Notstationen) und damit in der Regel der Rettung von Menschenleben dienen.

Der Einsatz von Bauräten, die sich im Bereich der als zeichnerischer Hinweis im Plan (Legenden und Schraff.) in Abb. 4) dargestellten Abflug-sektoren des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes bewegen, ist mit der Luft-fahrtbehörde des Landes Bremen abzustimmen.

Zur Sicherstellung der Fernwärmeversorgung für den Bereich "Am Schwarzen Meer" muss eine Versorgungsstasse entsprechend der geltenden DIN Normen vorgesehen werden. Die genaue Trassenführung muss etwaige Bepflanzungen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsstasse in Abstimmung mit den Leitungsträgern erfolgen.

Der Transport von Rohpost vom Zentralgebäude des Klinikums zum an der Friedrich-Karl-Straße gelegenen Medizinischen Versorgungszentrum durch eine unterirdische Rohrpostleitung muss auch im Rahmen der Baumaßnahmen ununterbrochen gewährleistet sein. Die vorhandene Leitung wird im Zuge der Baumaßnahmen verlegt.

Festlegung

Für Entwurf und Aufstellung
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Bremen,

Im Auftrag
 Senator

Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch
 vom 29.03.2018 öffentlich ausgelegen
 Im Auftrag

Dieser Plan hat im Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt
 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch
 vom 29.03.2018 ausgelegen
 Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des
 Senats am ...05.06.2018...
 Beschlossen in der Sitzung der
 Stadtbürgerschaft am: 19.06.2018

Senator

Direktor bei der
 Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt
 der Freien Hansestadt Bremen vom 28.06.2018, Seite

Bearbeitet: Skerra
 Gezeichnet: Schlüter 17.06.2016 (TOB&A.)
 29.03.2018 (A.n.A.)
 Verfasser: Eichholtz

Bebauungsplan 2450