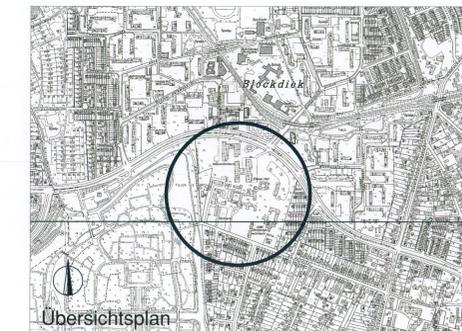


# BEBAUUNGSPLAN 2459

für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Ludwig-Roselius-Allee, westlich Krefelder Straße, Am Hallacker und dem Osterholzer Friedhof - Neuer Ellener Hof

(Bearbeitungsstand: 07.05.2018)



## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - WA** Allgemeine Wohngebiete
  - MI** Mischgebiete
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
  - TH 10,5 Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt
  - GH 13,0 Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
  - o offene Bauweise
  - g geschlossene Bauweise
  - a abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzung Nr. 6)

- GEMEINBEDARF**
  - Flächen für Gemeinbedarf (s. textliche Festsetzung Nr. 4)
- VERKEHRSLÄCHEN**
  - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN**
  - Fernwärmeleitung, unterirdisch
- GRÜNFLÄCHEN**
  - Private Grünfläche mit textlich bestimmter Zweckbestimmung

- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Baumhecken
  - Anpflanzung von Bäumen
  - Erhaltung von Bäumen
- REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ**
  - Umgrenzung von Erhaltungsbereichen gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
  - Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

- SONSTIGE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)**
  - Mit einer lichten Höhe von mindestens 4,0 m über dem Bezugspunkt von Bebauung freizuhaltende Fläche
  - Mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadtgemeinde
  - Mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadtgemeinde
  - Mit dem Entsorgungsträger dienenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtgemeinde zu belastende Fläche
  - DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
    - Abgrenzung der Außenlärmmerte (Beurteilungspegel 8,2 m über Gelände) tags (grün) / nachts (violett); siehe textliche Festsetzung Nr. 17
    - Bestandsbaum mit Baumnummer gemäß Gründungsplan, Anlage "Liste der erfassten Bäume"

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- In dem Mischgebiet sind folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig: Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Läden oder Kiosken gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.1, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
- Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Einrichtungen und Gebäude für kulturelle Veranstaltungen, betreutes Wohnen, Kinderkrippen und Kindergärten sowie Bildungseinrichtungen zulässig.
- Es werden folgende Bestimmungen zum Einzelhandel festgesetzt:
  - In den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten können der Versorgung des Gebiets dienende Läden oder Kioske ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ihre jeweilige Verkaufsfläche 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.
- Verkaufsfläche im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist diejenige Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Ständen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Kassenvorzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang sowie Flächen für die Entsorgung von Verpackungsmaterial durch die Kunden und die Pfandrückgabe. Zur Verkaufsfläche zählen auch Flächen, die der Abholung von Waren dienen, soweit sie von Kunden betreten werden können.
- In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe,
  - dass auch Gebäude mit einer Länge von bis zu 65 m zulässig sind,
  - dass eine Grenzbebauung gestattet werden kann, ohne dass von dem Nachbargrundstück hergebaut werden muss.
- Eine Überschreitung der festgesetzten straßenseitigen Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile auf bis zu 1,5 m Abstand zur Straßengrenzungslinie kann zugelassen werden, soweit die Grundstücksentwässerung sichergestellt ist und städtebauliche Gründe oder Gründe des Baumschutzes nicht entgegenstehen.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zugunsten der Herstellung von Terrassen, Balkonen und Laubengängen zulässig, wenn diese bei Terrassen maximal 3,0 m bzw. innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf maximal 5,0 m und bei Balkonen sowie Laubengängen maximal 1,5 m betragt und Gründe des Baumschutzes nicht entgegenstehen.
- In den Mischgebieten sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen, die sich innerhalb der Geländeoberfläche befinden.
- Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, Treppenausstiege, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,5 m ist zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudekante des obersten Geschosses einhalten. Technische Aufbauten, mit Ausnahme von Solaranlagen, sowie Treppenausstiege sind einzuhausen. Aufgeständerte Solaranlagen sind durch eine Attika oder Ähnliches zu verdecken.
- Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnhälfte des dem jeweiligen Gebäudekörper am nächsten gelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche. Bei unterschiedlichen Höhen sind zur Ermittlung des Bezugspunktes die Höhen des am tiefsten und am höchsten gelegenen Punktes innerhalb des dem Bauvorhabens am nächsten gelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche zu mitteln.
- Die Oberkanten der fertigen Fußbodenoberflächen des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) sind mindestens 0,1 m über der Straßenhöhe herzustellen.
- Die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude ist statisch so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist.
- In dem Erhaltungsbereich gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung und die Neuerrichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung des Rückbaus, die Änderung und die Nutzungsänderung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Neuerrichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
- Entlang der Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung "Planstraße B" sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die Flächen in einer Breite von 0,5 m ab der Straßengrenzungslinie von oberirdischen Einbauten und Bepflanzungen für den lichten Raum des Fahrzeugverkehrs freizuhalten.
- Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser, welches nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist auf den Grundstücken, auf denen es anfallt, zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind zur Starkregenvorsorge mindestens für ein 30-jähriges Regenereignis zu dimensionieren. Alternativ ist sicherzustellen, dass die Abflüsse dieses Ereignisses schadlos auf dem Grundstück verbleiben. Hiervon ausgenommen sind vor der Bekanntmachung des Bebauungsplans errichtete Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird. Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen hat im Einzelfall zu erfolgen.
- Schallschutz
 

Im Plangebiet ist infolge von Verkehrslärm mit den in der Planzeichnung dargestellten Außenpegeln zu rechnen. Aus Gründen des Schallschutzes ist Folgendes zu gewährleisten:

  - In den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) sicherzustellen, dass tagsüber der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)

- Bei Außenpegeln  $\leq 50$  dB(A) nachts ist in zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
- Bei Außenpegeln  $> 50$  bis  $\leq 60$  dB(A) nachts ist in zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. durch schalldämmte Lüftungsoffnungen) sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
- Bei Außenpegeln  $> 55$  dB(A) tags ist für haushaare Freireiche (bspw. Terrassen, Balkone) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 55 dB(A) tags bei wenigstens einem haushaaren Freibereich je Wohnung eingehalten wird.
- Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen in den Nummern 16.1 bis 16.4 hat im Einzelfall zu erfolgen.
- Bei Außenpegeln  $> 60$  dB(A) nachts ist eine Wohnnutzung unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- An den festgesetzten Standorten zur Anpflanzung von Bäumen ist je ein großkröniger Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Von festgesetzten Standorten kann um bis zu 2,0 m abgewichen werden. Die zu pflanzenden Bäume können auf die gemäß Baumschutzverordnung erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen angeordnet werden. Für die Auswahl der anzupflanzenden Bäume ist die Pflanzliste 1 zugrunde zu legen.
- Innerhalb der in der Planzeichnung als "Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen" festgesetzten Flächen sind die hier bestehenden Bäume dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch großkrönige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu ersetzen. Für die Auswahl der anzupflanzenden Bäume ist die Pflanzliste 1 zugrunde zu legen.
- Innerhalb der in der Planzeichnung als "Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Baumhecken" festgesetzten Flächen sind die hier bestehenden Gehölze dauerhaft zu erhalten und innerhalb der Umgrenzungslinie durch vorwiegend Blüh- und Fruchtgehölze für die Baumhecke zu ergänzen oder bei Abgang nachzupflanzen. Für die Auswahl der anzupflanzenden Gehölze ist die Pflanzliste 2 zugrunde zu legen.
- Bei Abgang eines zur Erhaltung festgesetzten Baumes ist als Ersatzpflanzung ein Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzung kann um bis zu 2,0 m vom Ursprungsort abweichen. Für die Auswahl der anzupflanzenden Bäume ist die Pflanzliste 1 zugrunde zu legen.
- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielfläche / Garten" sind mindestens 15 Bäume alter regionaler Obstsorten als Obstweisse anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Auswahl der anzupflanzenden Bäume ist die Pflanzliste 3 zugrunde zu legen.
- Von den in den Pflanzlisten aufgeführten Arten kann im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde abgewichen werden.
- Flachdecken von Hauptgebäuden mit einer Neigung von bis zu 10° sind mindestens zu 80 % dauerhaft und fachgerecht mit Gräsern und Wildkräutern extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.
- Innerhalb der Mischgebiete, der Allgemeinen Wohngebiete sowie der Flächen für den Gemeinbedarf sind Oberflächen von Zufahrten und Stellplätzen aus einem wasserdurchlässigen Material herzustellen. Hiervon ausgenommen sind überdachte Stellplatzanlagen sowie Grundstücke mit bereits vor der Bekanntmachung des Bebauungsplans genehmigten baulichen Anlagen.

## HINWEISE

**RECHTLICHE GRUNDLAGEN:**  
 Baugesetzbuch (BauGB)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.  
 Planzeichenverordnung (PlanZV)  
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
 Stellplatzortsgesetz Bremen (StellplOG)  
 Baumschutzverordnung Bremen  
 Bremisches Waldgesetz (BremWaldG)

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

Für alle Baumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Baumpflanzungen wird auf die Schutzvorschriften der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsmaßnahmen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LP 4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie das Merkblatt "Baumschutz auf Baustellen" des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen hingewiesen.

Die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Bremischen Naturschutzgesetzes bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt. Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 01.03.-30.09. eines jeden Jahres, sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

Die Bestimmungen des Bremischen Waldgesetzes bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

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

Im Plangebiet sind archaische Bodenfundstellen bekannt und es ist mit dem Vorhandensein weiterer zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

Wegen des Stichprobencharakters der durchgeführten Untersuchungen kann das Vorhandensein von Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen, die vereinzelt auch schadstoffhaltige Beimengungen (Bauschutt, Asche, Schlacke usw.) enthalten könnten.

Pflanzliste 1	Deutscher Name
Baumart	
Acer campestre	Feldahorn
Acer rubrum 'Red Subser'	Rot-Ahorn
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelirsche
Magnolia kobus	Baummagnolie
Milvus	Ziergänsel
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogelkirsche
Prunus padus 'Theifert'	Traubenkirsche
Pyrus communis	Stadtbirne
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix alba 'Limpricht'	Kegelförmige Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata 'Rancho	Kleinblütige Winterlinde

Pflanzliste 2	Deutscher Name
Baumart	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa multiflora	Vielflüchtige Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Pflanzliste 3	Sorten
Baumart	
Apfel	u.a. Berliner, Goldpamäne, Groninger Kantapfel, Geheimrat Dr. Oldenburg, Ulzener Rambour, Sebestemühler Zitronenapfel, Stahl Winterprinz, Schöner aus Haselhof, Purpurrotter Cousinot, Goldenrette aus Blenheim, Celler Dickstiel
Birnen	u.a. Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Bossc Flaschenbirne
Kirschen	u.a. Büttners Rote Kornpel, Gr. Prinzessinkirsche, Kronprinz von Hannover
Walnuß	Juglans regia und Sorten
Zwetschge	u.a. Bühler Frühzwetschge, Graf Athans Renekode, Hauszwetschge, Groß Grüne Reklode

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

Bremen, 14. JUNI 2018

Im Auftrag  
 Senator

Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag .....

Dieser Plan hat im Ortsamt Osterholz vom ..... bis ..... ausgelegen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag .....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am 07.05.2018

Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am 20.05.2018

Senator

Bremischen Bürgerschaft

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