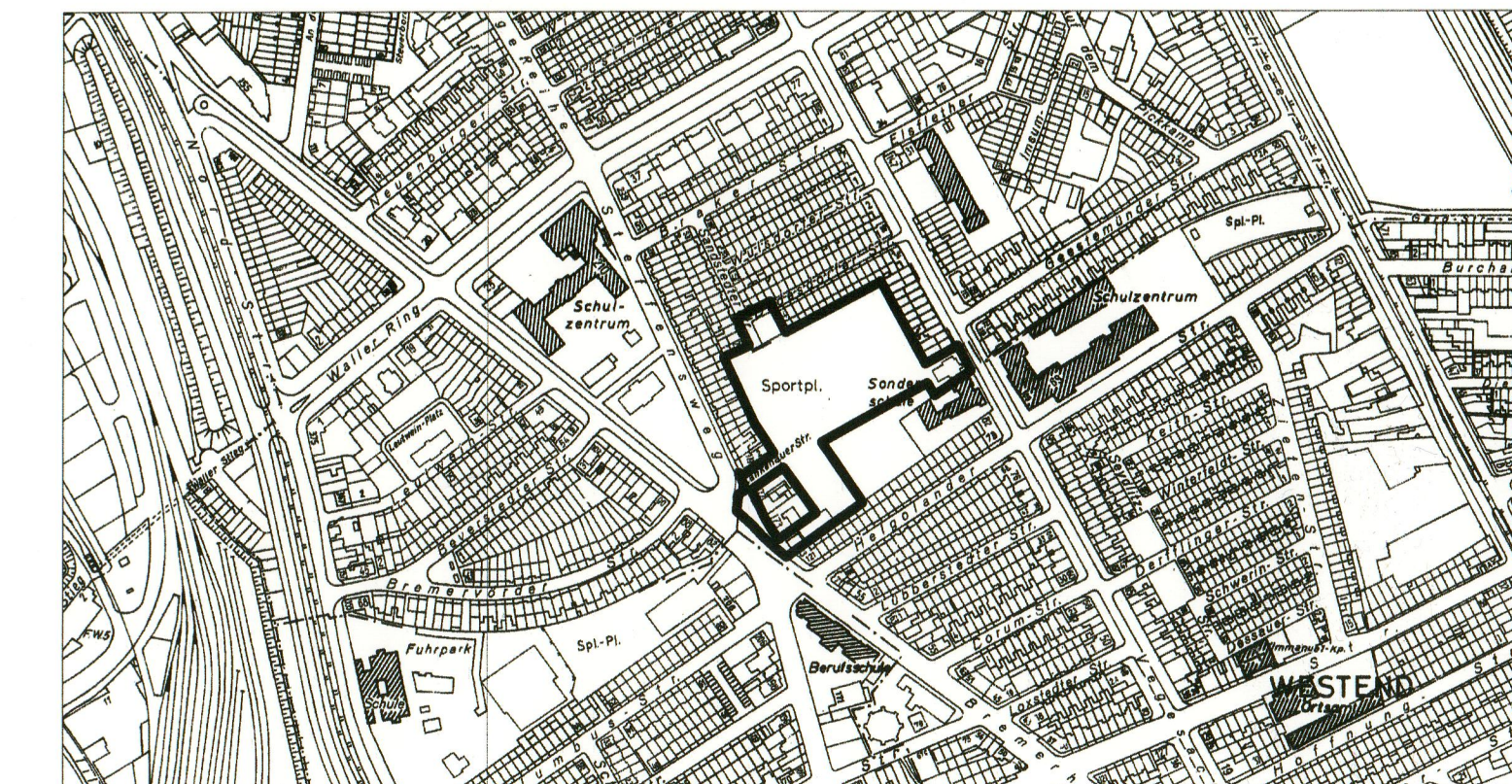


# Bebauungsplan 2460

für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Steffensweg, Dedesdorfer Straße, Vegesacker Straße und Helgolander Straße

(Bearbeitungsstand: 03.04.2018)



Übersichtsplan



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

Bremen, .....  
Im Auftrag *Henning*  
Senatsrat

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

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Im Auftrag .....

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

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Im Auftrag .....

Beschlossen in der Sitzung  
des Senats am **2. JUNI 2018**

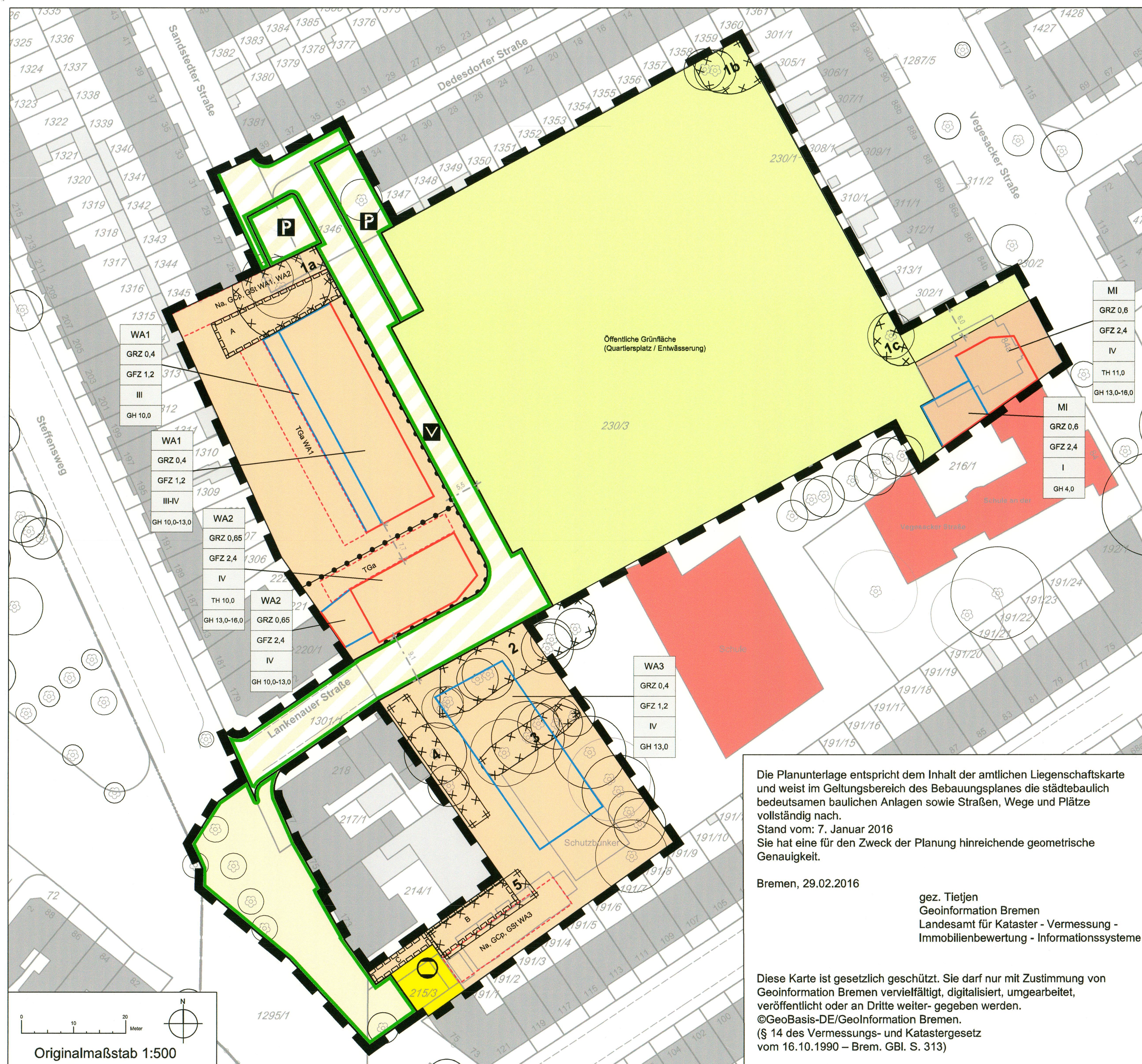
Beschlossen in der Sitzung der  
Stadtbürgerschaft am **13. JUNI 2018**

*[Signature]*  
Senator

*[Signature]*  
Direktor bei der  
Bremischen Bürgerschaft

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

Planung: Wedler  
Bearbeitet: Braun (BPW baumgart+partner)  
22.03.2017 (T5B/6.A.)  
04.01.2018 (Ä.n.5.A.)  
03.04.2018 (Ä.n.2.5.A.)  
Verfahren: Holstein



## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 Allgemeines Wohngebiet (mit laufender Nummer)  
 Mischgebiet

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
GRZ 0,4 Grundflächenzahl  
GFZ 1,2 Geschossflächenzahl  
IV Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)  
III-IV Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß)  
TH 11,0 Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt  
GH 4,0 Gebäudehöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt  
GH 10,0-13,0 Gebäudehöhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt

## BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baulinie  
 Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN**  
 Straßenverkehrsflächen  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplätze  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
 Straßenbegrenzungslinie

**FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN**  
 Flächen für Versorgungsanlagen: Gasdruckreglerstation  
**GRÜNFLÄCHEN**  
 Öffentliche Grünfläche mit textlich bestimmter Zweckbestimmung

## SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Na), Gemeinschafts carpports (GCP), Gemeinschaftsstellplätze (GST)  
 Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anwohner des WA1 und WA2 zu belastende Flächen  
 Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anwohner des WA3 zu belastende Flächen  
 Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anwohner des WA3 und des kommunalen Versorgungsträgers zu belastende Flächen  
 Bemaßung von Abständen in Metern (informativ)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- In dem Mischgebiet sind folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
- Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen ist zugunsten der Herstellung von Terrassen, Balkonen und Laubengängen zulässig, wenn diese bei Terrassen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA1 maximal 5,0 m und innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA2 und WA3 sowie innerhalb des Mischgebietes maximal 3,0 m und bei Balkonen sowie Laubengängen maximal 1,5 m beträgt.
- Von den festgesetzten Baulinien können Abweichungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Abweichung nicht mehr als 1,5 m beträgt und auf maximal ein Viertel der jeweiligen Gebäudelänge begrenzt ist.
- Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sowie der für Carports und Stellplätze festgesetzten Flächen ist für unterirdische Garagen (Tiefgaragen) zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA1 und WA2 beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,25 H.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA1 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 durch Tiefgaragen mit deren jeweiligen Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
- Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind Geschosse von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht hinzuzurechnen, wenn die baulichen Anlagen höchstens um bis zu 1,0 m über die Geländeoberfläche hinausragen.
- Die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschafts carpports (GCP) und Gemeinschaftsstellplätze (GST) mit ihren jeweiligen Zufahrten sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung den Grundstücken innerhalb des WA1, des WA2 bzw. des WA3 zugeordnet und bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung den jeweiligen Grundstücksflächen hinzuzurechnen.
- Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmittelle des dem jeweiligen Gebäudekörper am nächsten gelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche.
- Die Oberkanten der fertigen Fußbodenoberflächen des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) sind mind. 0,1 m über der Straßenhöhe herzustellen.
- Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhen 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 einzuhausieren.
- Eine Unter- bzw. Überschreitung der festgesetzten Mindest- und Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen durch Gebäude oder Gebäudeteile kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies im Hinblick auf ihre stadträumliche Wirkung untergeordnet ist.
- Innerhalb des Plangebietes sind Garagen mit Ausnahme von Tiefgaragen unzulässig. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA1 festgesetzte Tiefgarage darf um bis zu 1,0 m über die Erdoberfläche hinausragen.
- Die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude ist statisch so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist.
- Die festgesetzten Traufhöhen gelten nur für die zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zur öffentlichen Grünfläche orientierten Gebäudesseiten.
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Errichtung von sanitären Anlagen, Nebenanlagen für Sportgeräte und kulturelle Zwecke, Abstellanlagen für Fahrräder sowie eine kleine Verkaufsstelle allgemein zulässig, wenn diese Anlagen eine Grundfläche von insgesamt 100 m² nicht überschreiten.
- Schallschutz
- In den Baugebieten ist tagsüber infolge von Verkehrslärm (einschließlich Eisenbahnlärm) mit Lärmwerten von bis zu 60 dB(A) zu rechnen. Daher ist in den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tags nicht überschritten wird.
- In den Baugebieten ist nachts infolge von Verkehrslärm (einschließlich Eisenbahnlärm) mit Lärmwerten von bis zu 55 dB(A) bzw. bis zu 50 dB(A) an den lärmabgewandten Gebäudesseiten zu rechnen. Bei Außenlärmpegeln nachts ≤ 50 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Bei Außenlärmpegeln nachts > 50 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schalldämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
- Für hausnahe Freibereiche (bspw. Terrassen, Balkone) ist 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 hausnahen Freibereich je Wohnung eingehalten wird.
- Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen in den Nummern 19.1-19.3 hat im Einzelfall zu erfolgen.
- Innerhalb des Plangebietes sind als Ersatzpflanzungen mindestens 19 großkronige standortgerechte heimische Laubbäume mit jeweils einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang ist in 1,0 m Höhe über dem Erdboden zu messen.
- Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung der in der Planzeichnung mit 1a, 1b, 1c, 2, 3, 4 und 5 gekennzeichneten Flächen ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bodenaustausch oder Herstellung einer Versiegelung) dauerhaft sicherzustellen, dass sowohl der direkte Kontakt mit dem belasteten Material unterbunden ist als auch eine unkontrollierte Verlagerung oder Freisetzung von umweltgefährdenden Stoffen verhindert wird.
- Festsetzungen nach § 85 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA2 und im Mischgebiet sind Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von mindestens 25° auszubilden.
- Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Bereichen zwischen den festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen und der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünflächen unzulässig.
- Anlagen zur Aufbewahrung von Müllbehältern sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie entlang der öffentlichen Grünfläche unzulässig und ansonsten mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben, sofern sie nicht in das Hauptgebäude oder in die Nebenanlagen baulich integriert sind.
- Im Mischgebiet sind Einfriedungen nur als standortgerechte heimische Laubhecke bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
- Abweichend von § 10 Abs. 4 Stellplatzortsgesetz (StellplOG) können die erforderlichen Bäume nach StellplOG auch außerhalb der Stellplatzfläche innerhalb des Baugrundstücks gepflanzt werden.

## HINWEISE

- Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts 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, nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres zulässig (§§ 39 und 44 BNatSchG). Im Vorfeld von Baumfällungen sind die jeweiligen Bäume mit einer gezielten Höhlenkontrolle im Hinblick auf einen Fledermausbesatz zu untersuchen. Maximal 3-4 Tage vor Abrissbeginn der im Plangebiet bestehenden Gebäude ist eine Kontrolle auf mögliche Brutplätze und Fledermausvorkommen und bei positivem Befund eine artspezifische Einzelfallprüfung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchzuführen.
- 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 den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der zuständigen Behörde für Landesarchäologie der Freien Hansestadt Bremen erforderlich.

## KENNZEICHNUNGEN

Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (hier: Fläche 1a innerhalb des WA1).

Die mit XXX gekennzeichneten Flächen 1a-1c sowie 2-5 weisen insbesondere im Bereich und unterhalb der hier verbleibenden Bäume Restbelastungen durch Dioxine oder Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) im Untergrund auf, die die Maßnahmen- bzw. Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) überschreiten können. Erdarbeiten und Baumaßnahmen in diesen Bereichen einschließlich Pflanz- und Rodungsmaßnahmen sind daher anzuzeigen und in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsam und dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr durchzuführen. Anfallende Aushub- und Rückbaumaterialien sind auf mögliche Kontaminationen zu überprüfen und der ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

**RECHTLICHE GRUNDLAGEN:**  
Baugesetzbuch (BauGB)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist  
Planzeichenverordnung (PlanZV)  
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)  
Stellplatzortsgesetz Bremen (StellplOG)