



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - MU** Urbanes Gebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - GRZ Grundflächenzahl
  - GFZ Geschossflächenzahl
  - VII Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
  - GH Gebäudehöhe in Metern über NHN als Höchstmaß
  - TH Traufhöhe in Metern über NHN als Höchstmaß
  - FH Firsthöhe in Metern über NHN als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
  - offene Bauweise
  - abweichende Bauweise
  - geschlossene Bauweise
  - Baugrenze
  - Baulinie
- VERKEHRSFÄCHEN**
  - Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Fußgänger- und Radfahrerbereich einschließlich Sonderrechte für Lieferverkehre
  - Fußgänger- und Radfahrerbereich einschließlich Sonderrechte für Lieferverkehre sowie Zufahrt zu den Mobilitätshäusern und Carsharingangeboten
  - Straßenbegrenzungslinie

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

- Anpflanzung von Bäumen gem. textl. Festsetzung Nr. 26
- Mit Geh-, Radfahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und der Leitungsträger
- Mit Geh-, Radfahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und der Leitungsträger
- Mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Flächen zugunsten des Flurstücks 574/15 (s. textliche Festsetzung 28)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarage - Mobilitätshaus
- Zweckbestimmung Stellplatz für Menschen mit Behinderung
- Zweckbestimmung Tiefgarage
- Kennzeichnung von Bereichen, in denen mit Gewerbelärm / Sportlärm nachts > 45 dB(A) und tags > 63 dB(A) zu rechnen ist (s. textliche Festsetzung Nr. 25)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- In den mit MU 1.1 bis MU 1.4 gekennzeichneten Teilen des Urbanen Gebietes sind in den Erdgeschossen entlang der Kornstraße Wohnnutzungen nicht zulässig. Für die im Erdgeschoss vorhandene Wohnnutzung auf dem Flurstück 576/6 (Kornstraße 227) sind bauliche Änderungen und Erneuerungen allgemein zulässig.
- In dem mit MU 1.1, MU 1.2 und MU 1.4 gekennzeichneten Teil des Urbanen Gebietes sind mind. 30% der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.
- In dem mit MU 1.3 gekennzeichneten Teil des Urbanen Gebietes sind Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig.
- In den Baufeldern 17 und 18 des mit MU 1.5 gekennzeichneten Teil des Urbanen Gebietes sind ab dem 1. Obergeschoss nur Wohnnutzungen zulässig. Im Baufeld 14 des mit MU 1.5 gekennzeichneten Teil des Urbanen Gebietes sind mind. 30% der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden. Schank- und Speisewirtschaften sind in dem mit MU 1.5 gekennzeichneten Teil des Urbanen Gebietes nicht zulässig.

- In dem mit MU 1.6 gekennzeichneten Teil des Urbanen Gebietes sind ab dem 1. Obergeschoss nur Wohnnutzungen zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.
- In dem mit MU 1.7 gekennzeichneten Teil des Urbanen Gebietes sind mind. 50% der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.
- In dem mit MU 1.8 gekennzeichneten Teil des Urbanen Gebietes sind ab dem 1. Obergeschoss nur Wohnnutzungen zulässig.
- Beherbergungsbetriebe sind in den mit MU 1.1 und MU 1.2 sowie mit MU 1.4 bis MU 1.8 gekennzeichneten Teil des Urbanen Gebietes unzulässig.
- Im Urbanen Gebiet (MU 1.1 bis MU 1.8) sind
  - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
  - sowie Tankstellen
 unzulässig.
- Im Urbanen Gebiet (MU 1.1 bis 1.8) sind Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellartigen Betrieben sowie sonstigen Gewerbebetrieben und Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexualem Hintergrund ausgerichtet sind, nicht zulässig.
- Es werden folgende Festsetzungen zum Einzelhandel getroffen:
  - Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind im Urbanen Gebiet (MU 1.1 bis 1.8) nicht zulässig.
  - Abweichend von 12.1 können Einzelhandelsbetriebe in den mit MU 1.1 bis MU 1.4, MU 1.7, MU 1.8 gekennzeichneten Teilen des Urbanen Gebietes ausnahmsweise im Erdgeschoss zugelassen werden, sofern
    - bei zentrenrelevantem Hauptsortiment ihre Verkaufsfäche 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (kleines Fachgeschäft),
    - bei zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ihre Verkaufsfäche 400 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (Lebensmittelläden/Convenience-Store).
 Zur Verkaufsfäche im Sinne der textlichen Festsetzung 12.2 zählen alle innerhalb des Gebäudes zum Zweck des Verkaufs dem Kunden zugänglichen oder der Warenpräsentation dienenden Flächen sowie die Kassenzone inklusive Ein- und Ausgangsbereiche.
  - Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten können als untergeordnete Zuhilfenahme für Produktions- und Dienstleistungsbetrieben ausnahmsweise zugelassen werden.
- Tiefgaragen sind nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe/Firsthöhe kann ausnahmsweise von Gebäudeteilen, die im Verhältnis zum gesamten Baukörper nur von untergeordneter Größe sind, wie etwa Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte, um bis zu 2,0 m auf maximal 10 Prozent der jeweiligen Dachfläche und um Anlagen solarer Energiegewinnung (Photovoltaik und Solarthermie), um bis zu 1,5 m, überschritten werden. Abweichend hiervon dürfen Gebäudeteile ausnahmsweise die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m überschreiten, sofern die Außenwände vollzählig sind und der Abstand zur Außenfassade des darunter liegenden Geschosses mind. 2,0 m beträgt.
- Der jeweilige untere Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH), Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) der baulichen Anlagen ist Normalhöhennull (+0 m NHN).
- In den überbaubaren Grundstücksflächen mit der festgesetzten abweichenden Bauweise a gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Grenzbebauung zulässig ist, ohne dass von den Nachbargrundstücken her angebaut werden muss.
- Tiefgaragengeschosse sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (geklopptes Fenster) nicht überschritten wird. Bei Außenpegeln von > 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) nachts muss gewährleistet werden, dass in Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen wie etwa schallgedämmte Lüftungsöffnungen, geeignete Grundrissgestaltung der Innenraumpegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude im Sinne der BremLBO handelt, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 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.
- Die Baugrenzen können durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,00 m, Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden. Die Baugrenze überschreitenden Terrassen dürfen nicht mehr als die Hälfte der Breite und die Balkone und Erker dürfen nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand des Gebäudes in Anspruch nehmen.
- Abweichend von Satz 1 dürfen durch Balkone und Erker die Baugrenzen im Baufeld 17 und 18, die in Richtung des vorhandenen Baumbestandes orientiert sind, nur bis zu einer Tiefe von 1,00 m überschritten werden und Terrassen dürfen zur Schonung der Wurzelbereiche des vorhandenen Baumbestandes nur in aufgeständerter Bauweise ausgeführt werden.
- Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen, Balkonen und Erkern bis zu einer Tiefe von 1,0 m von der Baulinie kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand des Gebäudes in Anspruch genommen wird und die Überschreitung der Baulinie im Hinblick auf die städtebauliche Wirkung untergeordnet ist.
- Für das Baufeld 5 in dem mit MU 1.8 gekennzeichneten Teil des Urbanen Gebietes und für das Baufeldes 13 in dem mit MU 1.5 gekennzeichneten Teil des Urbanen Gebietes kann das Maß der Tiefe der Abstandsflächen abweichend von den Vorschriften der Bremischen Landesbauordnung 0,3 H betragen.

- Im Urbanen Gebiet (MU 1.1 bis MU 1.8) sind Stellplätze nur in den Gemeinschaftsgaragen, sowie in der Tiefgarage zulässig. Die notwendigen Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen sind davon ausgenommen. Abweichend hiervon sind auf dem Flurstück 576/6 im mit MU 1.1 bezeichneten Teil des Urbanen Gebietes sowie auf den Flurstücken 574/15 und 574/13 im mit MU 1.2 bezeichneten Teil des Urbanen Gebietes Stellplätze zulässig.
- Im Urbanen Gebiet (MU 1.1 bis MU 1.8) sind auf Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50% ihrer jeweiligen Fläche Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) nach dem Stand der Technik zu errichten. Ausnahmsweise kann zugestanden werden, dass eine Unterschreitung der Mindestfläche auf einem Gebäude zulässig ist, wenn sichergestellt ist, dass die unterschrittene Menge von Photovoltaikanlagen auf einem anderen Gebäude auf gleichem Baugrundstück zusätzlich errichtet wird.
- Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen zum Lärmschutz:
  - Innerhalb der mit MU 1.4, MU 1.5 und MU 1.8 bezeichneten Teile des Urbanen Gebietes wird entlang der gekennzeichneten Gebäudeselten der Baufelder 4, 14 und 18 nachts der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 45 dB (A) und entlang der gekennzeichneten Gebäudeselten des Baufeldes 6 tags der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 63 dB (A) überschritten, so dass offene Fenster von zu Wohn- und Arbeitszwecken dienenden Aufenthaltsräume unzulässig sind. Zu Wohn- und Arbeitszwecken dienende Aufenthaltsräume müssen mindestens ein offenes Fenster, zur lärmabgewandten Gebäudeseite ausgerichtetes Fenster haben. Zu offene Fenster sind an den gekennzeichneten Gebäudeselten der Baufelder 4, 14 und 18 dann zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen wie etwa Glasloggien sichergestellt ist, dass 0,5 m vor den geöffneten Fenstern der Aufenthaltsräume ein Außenpegel von nachts 45 dB (A) und tags 63 dB(A) nicht überschritten wird. Wenn die Anforderung nach Satz 3 umgesetzt wird, entfällt die Notwendigkeit bei zu Wohn- und Arbeitszwecken dienenden Aufenthaltsräumen ein offenes Fenster an der lärmabgewandten Gebäudesite herzustellen.
  - Innerhalb der mit MU 1.5 und MU 1.8 bezeichneten Teile des Urbanen Gebietes wird entlang der gekennzeichneten Gebäudeselten der Baufelder 17, 16 und 6 nachts der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 45 dB(A) überschritten, so dass offene Fenster von zu Wohn- und Arbeitszwecken dienenden Aufenthaltsräume unzulässig sind. Zu Wohn- und Arbeitszwecken dienende Aufenthaltsräume müssen mindestens ein offenes Fenster, zur lärmabgewandten Gebäudesite ausgerichtetes Fenster haben. Zu offene Fenster sind an den gekennzeichneten Gebäudeselten der Baufelder 17, 16 und 6 dann zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen wie etwa Glasloggien sichergestellt ist, dass 0,5 m vor den geöffneten Fenstern der Aufenthaltsräume ein Außenpegel von nachts 45 dB (A) nicht überschritten wird. Wenn die Anforderung nach Satz 3 umgesetzt wird, entfällt die Notwendigkeit bei zu Wohn- und Arbeitszwecken dienenden Aufenthaltsräumen ein offenes Fenster an der lärmabgewandten Gebäudesite herzustellen.
  - Im Urbanen Gebiet (MU 1.1 bis MU 1.8) ist sicherzustellen, dass tagsüber in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete Schallschutzmaßnahmen wie etwa Schallschutzfenster in Verbindung mit aktiver oder passiver Belüftung, Doppelfassaden, verglaste Loggien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen der Innenraumpegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.
  - Im Urbanen Gebiet (MU 1.1 bis MU 1.8) muss in zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen gewährleistet werden, dass nachts bei Außenpegeln von > 45 und ≤ 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen wie etwa schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung der Innenraumpegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (geklopptes Fenster) nicht überschritten wird. Bei Außenpegeln von > 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) nachts muss gewährleistet werden, dass in Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen wie etwa schallgedämmte Lüftungsöffnungen, geeignete Grundrissgestaltung der Innenraumpegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
  - Im Urbanen Gebiet (MU 1.1 bis MU 1.8) können in den haushaaren Freibereichen wie etwa Terrassen, Loggien oder Balkone tagsüber teilweise Beurteilungspegel von > 55 dB(A) nicht ausgeschlossen werden. Hier ist durch bauliche Ausbildung (Gebäudegestaltung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass bei mindestens einem haushaaren Freibereich je Wohneinheit ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird.
  - Im Urbanen Gebiet (MU 1.1 bis MU 1.8) sind bei Außenpegeln > 60 dB(A) nachts und > 70 dB(A) tags zu Wohnzwecken dienende Aufenthaltsräume unzulässig.
  - Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen hat im Einzelfall zu erfolgen. Von der vorgeschriebenen Festsetzungen der Ziffer 25.1 bis 25.6 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.
  - An den zeichnerisch festgesetzten Anpflanzstandorten ist ein einheimischer, großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 3,0 m abgewichen werden.
  - Es sind 20 % der Fassaden im Urbanen Gebiet (MU 1.1 bis MU 1.8) zu begrünen.

- Die mit Geh- und Radfahrrechten belastete Fläche 3 kann unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte um bis zu 11 Meter verschoben werden.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
(§ 86 Bremische Landesbauordnung in V. m. § 9 (4) BauGB)
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und nur am Gebäude zulässig.
- Einfriedigungen sind nur in Form von Hecken zulässig. Zäune können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in die Hecke integriert werden.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
(§ 9 (6) BauGB)
- Luftfahrthindernisse**  
Bei Überschreitung der Höhe von 28,2 m, 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.

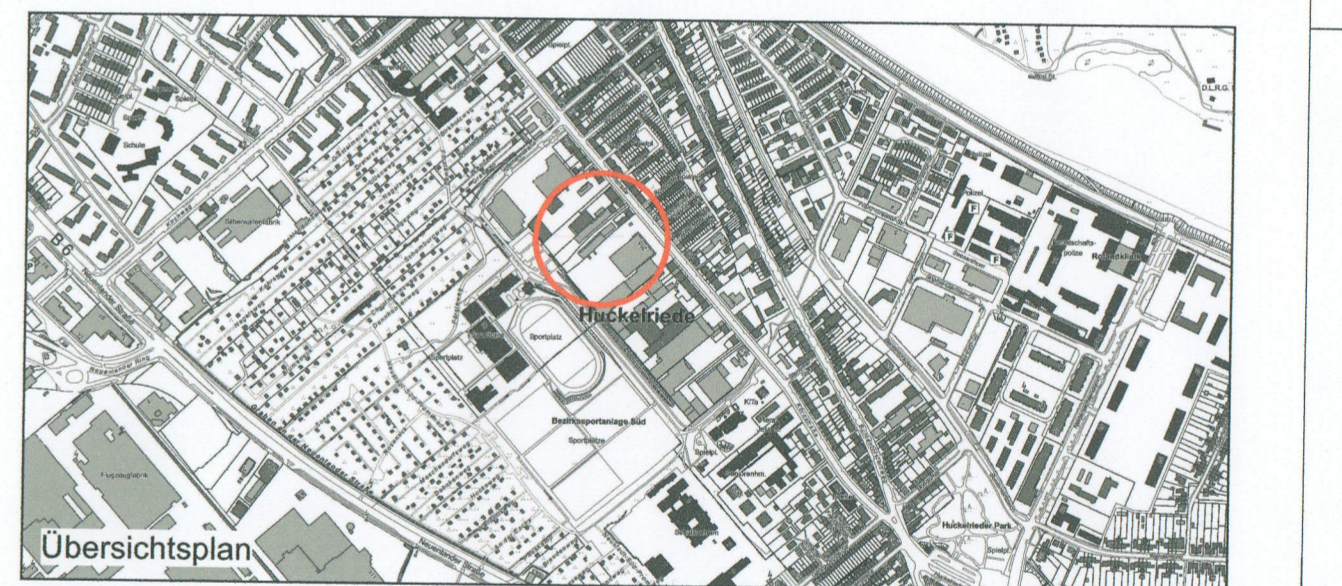
- HINWEISE**
- RECHTLICHE GRUNDLAGEN:**  
Baugesetzbuch (BauGB)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist  
Planzielsverordnung (PlanZV)  
Bremisches Naturschutzgesetz (BremNatSchG)  
Bremische BaumschutzVO  
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)  
Bremisches Stellplatzengesetz (StellPlOG)  
Begrünungsgesetz Bremen (BegrGG)
- Artenschutz**  
Naturschutzrechtliche Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09., sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.
- Bodenschutz**  
Im Untersuchungsbereich ist mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen, die vereinzelt auch schadstoffhaltige Beimengungen (Bauschutt, Asche, Schlacke) enthalten können. Wegen des Stichprobencharakters der durchgeführten Untersuchungen kann das Vorhandensein kleinräumiger Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen werden. Im Plangebiet besteht die Möglichkeit, dass beim Bodenaushub potenziell sulfatursäure Böden angetroffen werden. Es sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine Versauerung des Bodens während Baumaßnahmen unbedingt zu vermeiden. Sofern Aushub als Abfall anfällt, ist dieses gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen und Abfällen der LAGA bzw. im Einklang mit dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verwerten oder zu entsorgen.
- Kampfmittel**  
Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.
- Trafostation**  
Bei Aufstellung einer Trafostation im Planbereich sind die Empfehlung zur Gesundheitsbezogenen Nutzung bei Niederfrequenzanlagen der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 09.11.2017 einzuhalten.

**FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)**  
**BEBAUUNGSPLAN 2529**

für ein Gebiet in Bremen - Neustadt / Huckelriede

an der Kornstraße, zwischen Hausnummer 223a und 281, der Bezirkssportanlage Süd und dem Nahversorgungsstandort Volkmannstraße

(Bearbeitungsstand: 19.05.2022)



Für Entwurf und Aufstellung  
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,  
Stadtentwicklung und Wohnungsbau  
Bremen, 23. JUNI 2022  
Im Auftrag *Beitz*

Dieser Plan hat bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,  
Stadtentwicklung und Wohnungsbau gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch  
vom ..... bis ..... öffentlich  
ausgegeben.  
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und  
Wohnungsbau

Im Auftrag .....

Dieser Plan hat im Ortsamt Bremen Neustadt/Woltershausen  
vom ..... bis ..... ausgegeben.

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und  
Wohnungsbau

Im Auftrag .....

Beschlossen in der Sitzung des Beschlissen in der Sitzung der  
Senats am ..... Stadtbürgerschaft am .....

*Senatorin*  
Senatorin

*Präsident des Senats*  
Präsident des Senats