

Darstellung auf Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) mit Stand vom 12.05.2016./Geschäftsbuchnummer: 16242716. Die Planunterlagen weisen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Gebäude und städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bremen,
Dipl.-Ing. Ulrich Eckardt
Assessor des Vermessungs- und Liegenschaftswesens
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von GeoInformation Bremen vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden. ©GeoBasis-DE/GeoInformation Bremen, (§14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 16.10.1990 - Brem.Gl. S. 313)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR 1 Reines Wohngebiet mit fortlaufender Nummer

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
- TH 6,5 Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über Ansatzpunkt
- FH 9,5 Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über Ansatzpunkt

BAUWEISE, BAUGRENZEN, GEBÄUDEAUSRICHTUNG

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Stellplatzanlage
- Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche mit textlich definierter Zweckbestimmung

ERHALTUNG UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- Anpflanzung von Bäumen, nach Abgang zu ersetzen

- Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit nummerierter Bezeichnung (P1, P2), nach Abgang zu ersetzen

FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- Anlage mit der Zweckbestimmung Abwasserbeseitigung hier: Regenrückhaltebecken
- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Mulden)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sowie mit Rechten für Leitungen zu belastende Flächen zugunsten der zuständigen Leistungsträger
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St), Garagen (Ga) und Nebenanlagen (Na)
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise und unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
- Höhenbezugspunkt (mit laufender Nummer) mit Höhenangaben in Metern über Normalnull (ü.NN)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vermaßung in Metern
- Stichweg Private Erschließungsstraße

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
- In den Reinen Wohngebieten sind folgende Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Höhenregelungen
 - Der jeweilige Ansatzpunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlage ist die Höhe des Grenzpunktes des Baugrundstücks, der in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. des Stichwegs in der kürzesten Entfernung zu der Linie liegt, die durch lineare Interpolation der jeweils für die Straßenverkehrsfläche bzw. des Stichwegs festgesetzten Bezugspunkte zu ermitteln ist. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen um 0,5 m ist zulässig.
 - Baugrundstücke dürfen um nicht mehr als einem Meter gegenüber dem Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des Stichwegs aufgeschüttet oder abgegraben werden.
- In den Reinen Wohngebieten ist je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig. In den Einzelhäusern ist darüber hinaus eine untergeordnete Einliegerwohnung mit einer Grundfläche bis 2/3 der Bruttogeschossfläche des Hauptgebäudes zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt je Einzelhaus 500 m² und je Doppelhaushälfte 275 m².
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen sowie außerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig, sofern sie einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und zum Regenrückhaltebecken einhalten.
- Für Garagen und Nebenanlagen gelten zusätzlich folgende Regelungen:
 - Für Garagen und Nebenanlagen, die auf einem gegenüber dem angrenzenden Grundstück bis zu 1 m höheren Grundstücksniveau errichtet werden, beträgt die Tiefe der Abstandsfläche null Meter, sofern die Garage und Nebenanlage einschließlich des Höhenversatz gegenüber dem angrenzenden Grundstück eine maximale Höhe von 3,5 m über dem Bezugspunkt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3) nicht überschreitet.
 - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude im Sinne der BremLBO handelt, in der Summe ihrer Grundflächen auf 10 m² je Grundstück zu beschränken.
- Für untergeordnete Bauteile ist eine Abweichung von den Baulinien und Baugrenzen um bis zu 1,0 m auf maximal 25% der Gebäudehöhe zulässig. Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO müssen nicht auf Baulinie gebaut werden, eine Überschreitung der Baulinie ist jedoch unzulässig. Für Dachüberstände ist eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien um bis zu 0,8 m zulässig.
- Die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude ist statisch so auszubilden und die erforderliche Bautechnik so zu gestalten (z.B. durch Verlegung von Leerrohren und Platzhalter zur Positionierung von Technikanschlüssen), dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch nachträglich möglich ist.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung "P1" ist eine mindestens 2 m breite und mindestens 1 m hohe Hecke aus standortheimischen Gehölzen (Ligustrum vulgare, Rainweide; Crataegus monogyna/C. laevigata, Weißdorn; Prunus spinosa, Schlehe; Corylus avellana, Haselnuss; Sambucus nigra, Holunder) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Bestehende, standortgerechte Gehölze können erhalten und in die Hecke integriert werden. Es ist sicherzustellen, dass bei Anpflanzung und Unterhaltung der Hecke ein Abstand von 1 m zu Grundstücksgrenze des Friedhofs freigehalten wird.
 - An den Standorten der zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen innerhalb der Reinen Wohngebiete ist je ein standortgerechter, kleinkroniger Laubbaum der Art Amelanchier arbor "Robin Hill" (Felsenbirne, Pflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt mit Drahtballierung) mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Erdoberfläche, zu pflanzen, zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Von allen zeichnerisch festgesetzten Standorten kann um bis zu 3,0 m abgewichen werden.
 - An den Standorten der zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist je ein standortgerechter, kleinkroniger Laubbaum der Art Carpinus betulus "Frans Fontaine" (Säulenhainbuche, Pflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt mit Drahtballierung) mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Erdoberfläche, zu pflanzen, zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Von allen zeichnerisch festgesetzten Standorten kann um bis zu 3,0 m abgewichen werden.
 - Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung "P2" ist eine mindestens 1,0 m breite und 1,0 m hohe Hecke aus standortheimischen Gehölzen (Rosa canina, Wilde Rose; Ligustrum vulgare, Rainweide; Crataegus monogyna / C. laevigata, Weißdorn; Prunus spinosa, Schlehe; Corylus avellana, Haselnuss; Sambucus nigra, Holunder) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Eine Unterbrechung der Hecke in einer Breite von bis zu 4,0 m ist für die Errichtung einer Ein- und einer Ausfahrt zum Regenrückhaltebecken zulässig.
 - Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind mindestens fünf standortgerechte, kleinkronige Laubbäume der Art Carpinus betulus "Frans Fontaine" (Säulenhainbuche, Pflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt mit Drahtballierung) mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Erdoberfläche, zu pflanzen, zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
 - Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 9.3 - 9.5 genannten Anpflanzmaßnahmen dienen als Teilausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt. Sie werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Reinen Wohngebieten sowie den Verkehrsflächen im Plangebiet als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Ausgleich zugeordnet. Den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden weitere Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen zugeordnet. Diese umfassen eine Anpflanzung von 17.200 m² Wald in der Rekumer Geest, verteilt auf eine 7.400 m² große Fläche (Flurstück 86, Gemarkung VR 128) und eine 9.800 m² große Fläche (Flurstück 146, Gemarkung VR 127) sowie eine Entwicklung und dauerhafte Erhaltung von 7.643 m² mesophilern Grünland in den Hammesbecker Wiesen (Flurstück 110, Gemarkung VR 162) (s. Umweltbericht Kap. 2a). Die externen Ausgleichsflächen werden über einen Vertrag gesichert.
 - Innerhalb der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses ist auf gesamter Breite und Länge eine Mulde in einer Tiefe von 20 - 30 cm anzulegen.
 - Die Nutzung als Fläche zum Zwecke von Wohnen und Kinderspielen ist im Bereich der gekennzeichneten Fläche (A) nur zulässig, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z.B. Herstellung und Erhalt einer Deckschicht von mindestens 40 cm Tiefe oder Versiegelung oder Bodenaustausch) dauerhaft sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist.
 - Festsetzungen nach § 85 Bremische Landesbauordnung
 - Im Plangebiet dürfen die Außenwände der Gebäude nur in rot bis rotbraunem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013), grauem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 7023, 7026, 7030, 7038) oder hellem Putz (in Annäherung an die RAL Farben 9001, 9003) oder in Holz in Naturfarben ausgeführt werden.
 - In dem gesamten Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als Flach-, Pult-, Sattel-, Walm- oder Zeltdach auszuführen. Pultdächer sind bis zu einer maximalen Neigung von 10° zulässig. Flachdächer von Hauptgebäuden sind mindestens zu 80% zu begrünen. Die Dacheindeckungen geneigter Dächer sind in naturroter bis rotbrauner Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 3000-3011, 3016-3022, 3027, 3031-3032, 4002) oder anthrazitfarben (in Annäherung an die RAL Farben 7015-7021, 7024-7026) auszubilden.
 - In dem gesamten Plangebiet sind Dacheindeckungen mit reflektierenden oder glänzenden Materialien (z.B. glasierte Dachsteine) unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergienutzung. Matt engobierte Dacheindeckungen sind zulässig.
 - Dachgauben müssen von den freien Giebeln mindestens 1,0 m entfernt bleiben. Dachgauben sind oberhalb der festgesetzten maximalen Höhe der Traufe nicht zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
 - An den Friedhof angrenzende private Grundstücksflächen sind entlang der Grundstücksgrenze zum Friedhof hin einzuzäunen.
 - Als Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind nur standortgerechte, heimische Laubhecken (Carpinus betulus; Hainbuche; (Pflanzqualität: 2 x verpflanzt mit Ballen, 80-100 cm, 3 Stück/ha; Mittel) bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig. Zäune sind nur durch die Hecke verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig. Zur Einzung des Regenrückhaltebeckens ist ein Zaun bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche. Die Einfriedung kann für die Errichtung von Grundstückszugängen und -zufahrten auf einer Länge von maximal 3,5 m unterbrochen werden.
 - Aufstellplätze von Müllbehältern sind in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren, sofern ein Sichtschutz nicht durch Einfriedungen gegeben ist.
 - Im Plangebiet sind Erdanschüttungen auf das bestehende Geländeniveau der außerhalb des Plangebietes angrenzenden Grundstücke zu verzichten. Ausnahmsweise kann von dieser Regelung abgewichen werden, sofern dies aus Gründen der ordnungsgemäßen Entwässerung notwendig ist.

KENZEICHNUNG

- Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Die durch XXX gekennzeichnete Fläche (A) ist mit umweltrelevanten Schadstoffen verunreinigt. Die Prüfwerte für Kinder spielen bzw. Wohnen nach der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für das Schwermetall Blei in Höhe von 200mg/kg bzw. 400 mg/kg sind mit 430 mg/kg überschritten. Diese Bodenverunreinigung eines Lärm-/Sichtschutzwalles ist durch asche- und schrotthaltigen Boden verursacht worden.

HINWEISE

Wegen des Stichprobencharakters der durchgeführten Untersuchungen kann das Vorhandensein von Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin ist im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen, die vereinzelt auch schadstoffhaltige Beimengungen (Bauschutt, Asche, Schlacke usw.) enthalten können. Sofern Aushubmaterial als Abfall anfällt, ist dieser 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.

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt. Die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben unberührt. Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 01.03. - 30.09., sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

In dem Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Plangebiet auftreten können. Aus diesen Gründen sind die Erd- und Gründungsarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen - Kampfmittelräumdienst - zu benachrichtigen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

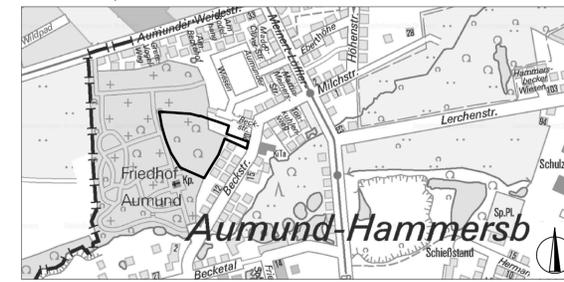
Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV) Bremische Landesbauordnung (Brem LBO)

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

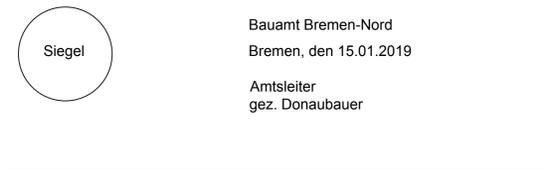
Bebauungsplan 1566

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen
- Aumunder Friedhof,
- Straße Aumunder Wiesen und
- Beckstraße

Übersichtsplan



ohne Maßstab



Dieser Plan hat im Bauamt Bremen-Nord gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 08.10.2018 bis 08.11.2018 öffentlich ausgelegen.

Bauamt Bremen-Nord Im Auftrag gez. Puhlmann

Beschlossen in der Sitzung des Senats am 12.02.2019 Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am 26.02.2019



Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom 05.03.2019 Seite 162

Planung: Wiedau
Bearbeitet: Lemke (BPW baumgart+partner)
27.08.2018 (s. A./TÖB)
05.12.2018 (Ä.n.ö.A.)
Verfahren: Walzner

Bebauungsplan

1566