

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MU Urbanes Gebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß
- GFZ Geschossflächenzahl, Höchstmaß
- I Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- TH Traufhöhe, in m über NN
- OK Maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen, in m über NN
- EG Maximale Höhenlage der Erdgeschosse, in m über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- a/ a* Abweichende Bauweise gemäß textl. Festsetzung Nr. 5
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie (nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammen fällt)

Grünflächen

- Öffentliche Parkanlage
- Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Hochwasserschutzanlage
- Hochwassergefährdetes Gebiet gemäß Hochwassergebietsverordnung Weser (Weser-HwGebV)

Grünordnerische Festsetzungen

- Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen
- Neu anzupflanzende Bäume, vom Pflanzstandort sind Abweichungen in geringfügigen Ausmaßen zulässig

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (sofern nicht mit einer Baugrenze zusammenfallend)
- Na Nebenanlagen
- St Stellplätze
- Ga Offene Garagen (Carports)
- Tga Tiefgarage
- VD Vordächer
- Mit dem Anliegerverkehr dienenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Erhaltungsgebiet gemäß §172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Bremische Landesbauordnung (Brem. LBO)
- Verordnung über hochwassergefährdete Gebiete im tidebeeinflussten Einzugsbereich der Weser, der Lesum und der Ochtm in der Stadtgemeinde Bremen (Hochwassergebietsverordnung Weser-Weser-HwGebV)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit Bekanntmachung dieses Planes nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
2. **Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet dient der Sicherung und Entwicklung des Wohnstandortes entlang des Vegesacker Stadtgartens. Auch nicht ausnahmsweise zulässig sind nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
 - 2.2 Das festgesetzte urbane Gebiet dient der Sicherung und Entwicklung des Wohnstandortes und der gebietsverträglichen Ergänzung des Mittelzentrums Vegesack als Dienstleistungs- und Naherholungsstandort. Auch nicht ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten und Tankstellen. Oberhalb der jeweiligen Erdgeschosse sind nur Wohnungen zulässig. Auf maximal 90 % der zulässigen Geschossfläche sind Wohnungen zulässig.
3. **Nebenanlagen**
 - 3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes (WA) und des urbanen Gebietes (MU) sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig.
 - 3.2 In den Baugebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind, in den Vorgärten nur innerhalb der für sie festgelegten Flächen sowie in den rückwärtigen Grundstücksseiten nur bis zu einer Grundfläche von 12 qm pro Grundstück zulässig. Straßenseitige, unterirdische Behälter zur grundstücksbezogenen Müllagerung sowie Fahrradunterstände sind ausnahmsweise zulässig.
4. **Höhenfestsetzungen**
 - 4.1 Innerhalb des urbanen Gebietes darf in Ergänzung der festgesetzten Maximalhöhen baulicher Anlagen die nach § 2 Abs. 4 Satz 2 der Bremischen Landesbauordnung definierte Hochhausgrenze (Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, max. +22,0 m über Geländeoberfläche im Mittel) nicht überschritten werden.
 - 4.2 Veränderungen des bestehenden Geländes (s. Orientierungsplan) durch Aufschüttungen oder Abgrabungen sind zulässig, soweit diese zur Erstellung und Erschließung von baulichen Anlagen notwendig sind und von den, in ihrer Höhenlage unveränderlichen, Grundstücksgrenzen flach verzogen werden. Sofern eine Höhenlage des Erdgeschosses festgesetzt ist, sind an Gebäuden Geländeänderungen durch Anböschungen/ Abgrabungen nur bis zu dieser Höhe zulässig. Tiefgaragen inkl. ihrer vorgeschriebenen Überdeckung sind durch seitliche Auffüllungen freiraumplanerisch in das Gelände zu integrieren.
 - 4.3 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch objektbezogene technische Aufbauten (Liftüberfahrt, Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien) ist bei Hauptgebäuden ausnahmsweise zulässig, wenn diese im Hinblick auf ihre Stadträumliche Wirkung untergeordnet sind. Dies ist der Fall, wenn die technischen Aufbauten, zurückversetzt unter einem Winkel von 30 Grad, gemessen vom Schnittpunkt der Dachfläche mit der Gebäudeaußenfassade errichtet werden und eine max. Höhe von 3m nicht überschreiten. Zulässig sind weiterhin Attikabrüstungen in Fortführung der Fassade bis zu einer Höhe von max. 1,0 m.
5. **Bauweise**
 - 5.1 Für die abweichende Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, mit der Maßgabe, dass die gemäß § 6 Abs. 5 Bremische Landesbauordnung geforderte Tiefe der seitlichen Abstandsfläche auf einer Gebäudeseite bis zu einer Tiefe von 0,3 der Gebäudehöhe (0,3 h) unterschritten werden darf.
 - 5.2 Für die abweichende Bauweise ("a") gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, mit der Maßgabe, dass die gemäß § 6 Abs. 5 Bremische Landesbauordnung geforderte Tiefe der seitlichen Abstandsfläche auf einer Gebäudeseite unterschritten und bis auf 0 m Grenzabstand (einseitige Grenzbebauung) reduziert werden darf. Für die gegenüberliegenden Gebäudeseiten der Wohngebäude ist auf ungeteilten Grundstücken eine Überschneidung der Abstandsflächen bis zur vollständigen Überdeckung zulässig.
6. In den Baugebieten sind für Balkone, an im Satzungszeitpunkt bestehenden Gebäuden, Überschreitungen der rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig.
7. **Immissionsschutz**
Sofern zum Schutz von Freisitzbereichen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zur Einhaltung von max. 55 dB(A) tags im Bereich wohnungsbezogener Balkone / Loggien nicht geführt werden kann, sind Loggien verschließbar zu gestalten und Balkone entsprechend zu verglasen.
8. **Örtliche Bauvorschriften**
Festsetzungen nach § 86 Bremische Landesbauordnung
 - 8.1 Garagen und Nebenanlagen in den Vorgärten sind nur mit einer Dachbegrenzung zulässig.
 - 8.2 Einfriedigungen sind nur als Hecken oder sichtdurchlässige Zäune (z.B. Latenzäune, Stahlgitterzäune, Maschenzäune), auch in Kombination mit gemauerten Sockeln und Pfeilern, zulässig.
 - 8.3 Im Plangebiet dürfen die Außenwände von Gebäuden nur in Klinker oder Ziegel ausgeführt werden.

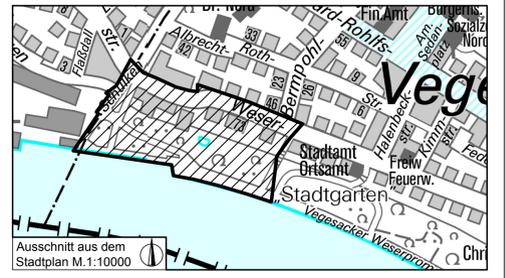
FREIE HANSESTADT BREMEN

BEBAUUNGSPLAN 1550

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- Weserstraße 64 - 73
- Weser
- Schulkenstraße
- Stadtgartenzugang in Höhe Bempohlstraße

(Bearbeitungsstand 28.01.2020)



KENNZEICHNUNGEN

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

Das gekennzeichnete Grundstück Weserstraße 64, 66, 67 (Vegesack Flur 1, Flurstück 2/8) ist erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen verunreinigt.

Im nördlichen Bereich befinden sich bis in etwa 0,9 m Tiefe Auffüllungen aus schadstoffhaltigen Sanden. Es handelt sich hierbei vermutlich um Überreste des ehemaligen Werftbetriebes.

Auf dem Grundstück werden die Prüfwerte der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) für Wohnen und Kinderspielflächen durch die Parameter Arsen (bis 130 mg/kg), Blei (bis 4600 mg/kg), Cadmium (bis 12 mg/kg), Nickel (bis 170 mg/kg) und BaP (Benzo(a)pyren, bis 8,1 mg/kg) überschritten.

Für den Parameter Blei wird zusätzlich der Prüfwert der BBodSchV für Industrie- und Gewerbegrundstücke überschritten.

Der Maßnahmenschwelienwert nach LAWA 1994 (Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden, Länderarbeitsgemeinschaft Wasser 1994) wird im Boden für den Parameter PAK (Polyzyklische Kohlenwasserstoffe, bis 129 mg/kg) überschritten.

Altablagung Nr. A 1.521.0002 "Schulkenstraße"

Im westlichen Bereich des Grundstücks Weserstraße 64, 66, 67 (Vegesack Flur 1, Flurstück 2/8) befindet sich eine Altablagung. Bis in einer Tiefe von 4,3 m sind Sande, vermischt mit Bauschutt, Betonbruch, Eisenstücken, Kohle und Schlacken abgelagert. Die Abfälle sind überwiegend mit einer wasserdichten Versiegelung aus Asphalt oder Beton abgedeckt. Die Ablagerung wird im Bodeninformationssystem der Stadtgemeinde Bremen unter der Nr. A 1.521.0002 "Schulkenstraße" geführt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Geschützte Kulturdenkmale

Die Objekte Weserstraße 65 sowie Weserstraße 69/ 70 stehen unter Denkmalschutz und werden in der beim Landesamt für Denkmalpflege fortlaufend geführten Denkmalliste geführt.

Hinweise

In den Baugebieten sind die überbaubaren Flächen von der Schraffur ausgenommen.

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzes bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

Aufgrund der Topographie im Geltungsbereich wird vor Bauausführung die Prüfung der Erforderlichkeit einer Grenzmittlung bzw. Grenzfeststellung empfohlen.

Bauamt Bremen-Nord
Bremen, den.....
Amtsleiter

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

Bauamt Bremen Nord
im Auftrag

Dieser Plan hat im Ortsamt Vegesack vom bis ausgelegen.

Bauamt Bremen Nord
im Auftrag

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

..... Senator/in
..... Direktor/in bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß §10 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom, Seite

Bearbeitet: Hafke/Donaubauer
Gezeichnet: Hartlage -06.06.2018 (6.A./TÖB)
-25.02.2019 (0.A./TÖB)
28.01.2020

Verfahren: Walzner