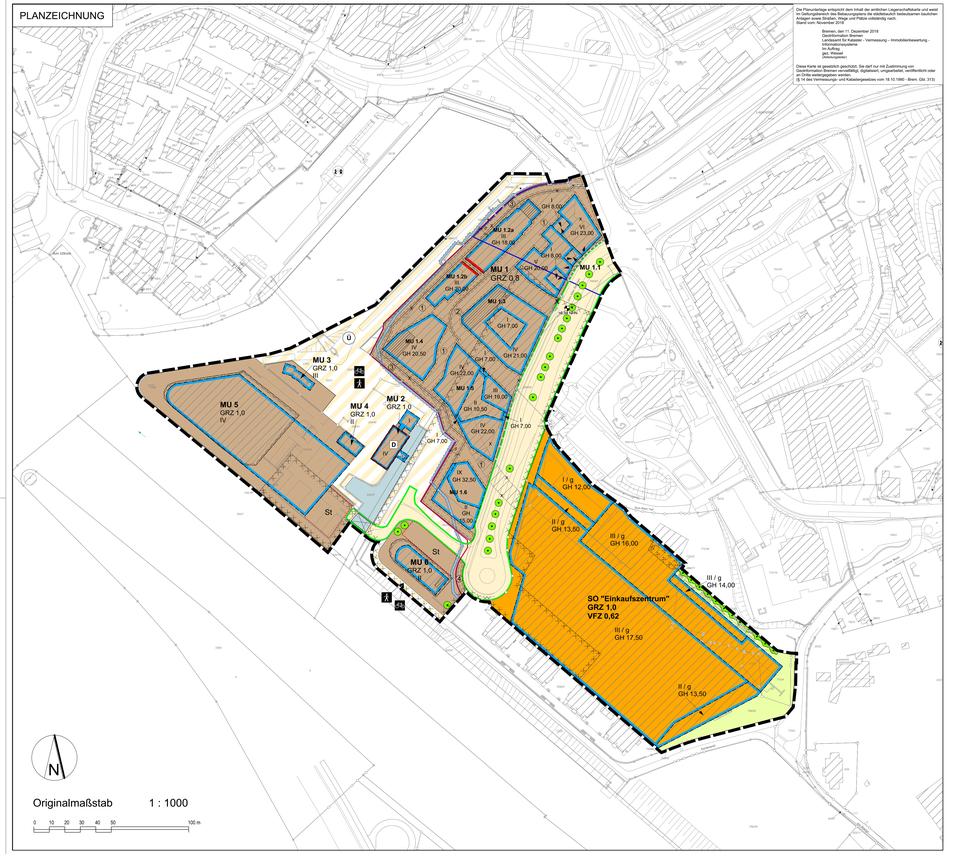
PLANZEICHNUNG



Die Planzeichnung entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Gebrauchsstandard des Bebauungsplanes die rechtsverbindlich festgesetzten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom November 2018

Bremen, den 11. Dezember 2018
Geoinformation Bremen
Landesamt für Kataster - Vermessung - Immobilienbewertung - Informationssysteme
Im Auftrag
gez. Wiebad
(Vermessungsrat)

Diese Karte darf weder auszugsweise noch in Teilen ohne Zustimmung von Geoinformation Bremen, Landesamt für Kataster, digitalisiert, computerunterstützt weiterverbeitet oder an Dritte weitergegeben werden.
§ 10 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 16.10.1990 - Brem. Gbl. 313)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. MU 1 — Urbanes Gebiet

z.B. MU 1.1 — Nummerierung der Baufelder in den Teilgebieten

SO Einkaufszentrum — sonstiges Sondergebiet "Einkaufszentrum"

Umgrenzung von Flächen für die Zulässigkeit von Nutzungen (gem. textl. Festsetzung Nr. 2.3 und 2.4)

VFZ 0,62 — max. Verkaufsflächenzahl (gem. textl. Festsetzung Nr. 2.1)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

IX — Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

GH 32,50 — Gebäudehöhe, Höchstmaß

+6,35 NHN — Unterer Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN) (gem. textl. Festsetzung Nr. 3.3)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl im MU 1

GRZ 1,0 — Grundflächenzahl im MU 2-6 und SO "Einkaufszentrum"

BAUWEISE, BAUGRENZEN

g — geschlossene Bauweise

Baugrenzen

Baulinien

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Radfahrerbereich

GRÜNFLÄCHEN

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage

WASSERFLÄCHEN

"Alter Auekanal"

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen

Hecken zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1 — Mit Gehrechten und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und der Leitungsträger sowie mit Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Rettungsdienste

2 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und der Leitungsträger

3 — Widmung als Hochwasserschutzanlage und mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit

4 — Widmung als Hochwasserschutzanlage

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt)

Straßenbrücke über Wasserlauf

Treppenhaus über Wasserlauf (gem. textl. Festsetzung Nr. 4.3)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 330/39 — Flurstücksbezeichnung

Vorhandene Gebäude

Entfallende Gebäude

Alle Maße sind in Meter angegeben

KENNZEICHNUNGEN

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

Im gesamten Plangebiet sind erhöhte Schadstoffgehalte in den Auffüllungen und im Boden nicht auszuschliessen (u.a. Polycyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle).

Die besonders gekennzeichnete Fläche enthält im Untergrund ölverunreinigten Boden. Es liegen erhöhte Kohlenwasserstoffkonzentrationen vor.

In dem gekennzeichneten Bereich ist in Tiefen von ca. 20 cm bis etwa 1 m unter Gelände Auffüllungsmaterial mit stark erhöhten Gehalten an Polycyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nachgewiesen worden. Die Schadstoffe können sich bei einem direkten Kontakt schädlich auf die menschliche Gesundheit auswirken. Schädliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind ebenfalls nicht ausgeschlossen.

Schutzmaßnahmen im Bereich der gekennzeichneten Flächen

Niederschlagswasser darf nicht im Bereich der gesicherten Altlast versickert werden. Das gekennzeichnete Gebiet ist zum Schutz vor dem Eintrag von Niederschlagswasser flächenhaft zu versiegeln.

Im Bereich der überschwemmten Flächen ist die Versiegelung der Sohle und der Uferzone zu erhalten.

Die Gründung der Gebäude oder anderer baulicher Anlagen ist so vorzunehmen, dass hierdurch keine Schadstoffe im Grundwasser mobilisiert oder verlagert werden (z. B. Flachgründungen oder geeignete Verdrängungspfähle).

Die Funktionsfähigkeit der zur Sicherung der Altlast eingebrachten Dicht- und Spundwände, des Entwässerungssystems sowie der Grundwassermessstellen darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Sollten die Wände hierbei tiefer als 3,5 m über NHN abgeschritten werden, ist eine wasserdichte Anbindung an das Bauwerk sicherzustellen. Die Arbeiten sind vorab mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Brunnen sind als Nebenanlagen unzulässig.

Baumaßnahmen in der gesondert gekennzeichneten Fläche sind im Vorfeld mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen, damit die Sicherungseinrichtungen für den Kohlenwasserstoffbereich ausreichend berücksichtigt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 befinden sich Dicht- und Spundwände, die den Austausch von Grundwasser zwischen der in der 1. Änderung gekennzeichneten Fläche mit diverseinreinigten und den unbelasteten Flächen verhindert. Die Dicht- und Spundwände sowie die notwendigen Anlagen und Leitungen zur Entwässerung der Mineralölkontaminationen sowie Grundwassermessstellen sind zu erhalten und im Rahmen von Baumaßnahmen zu berücksichtigen (vgl. Abbildung 7 in der Begründung).
Die Dicht- und Spundwände dürfen nur bis zu einer Tiefe von 3,5 m über NHN abgeschnitten werden. Falls die Dicht- und Spundwände im Rahmen von Baumaßnahmen tiefer abgeschnitten werden sollen, ist eine wasserdichte Anbindung an das jeweilige Bauwerk zu gewährleisten. Hierfür ist der zuständigen Umweltbehörde eine Dokumentation vorzulegen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

D — Geschützte Kulturdenkmale (Einzelanlage)

Überschwemmungsgebiet/Hochwassergefährdeter Bereich gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Hochwassergebietsverordnung Weser (Weser-HwGebV)

bestehende Hochwasserschutzlinie

geplante Hochwasserschutzlinie gemäß Senatsbeschluss

Sonderflächen gemäß § 5 Hochwassergebietsverordnung Weser (Weser-HwGebV)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekanntmachung dieses Planes nach § 10 Baugesetzbuch treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet "Einkaufszentrum" darf eine Verkaufsflächenzahl (VFZ) von 0,62 nicht überschritten werden. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Nur auf maximal 10 % der sich aus Satz 1 errechneten Verkaufsfläche sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von nicht größer als 200 m² zulässig. Verkaufsfläche (VKF) ist diejenige Fläche, auf der Verkauf stattfindet.

Folgende Sortimente und Obergrenzen der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum" insbesondere zulässig:

- Bekleidung: max. 5.000 m² VKF
- Blumen: max. 200 m² VKF
- Bücher: max. 300 m² VKF
- Drogeriewaren: max. 1.200 m² VKF
- Elektronik: max. 3.000 m² VKF
- GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat: max. 1.500 m² VKF
- Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen: max. 1.000 m² VKF
- Nahrungs- und Genussmittel: max. 5.000 m² VKF
- Optische Erzeugnisse: max. 200 m² VKF
- Pharmazeutische Artikel: max. 300 m² VKF
- Schuhe/Lederwaren: max.1.000 m² VKF
- Spielwaren: max.1.500 m² VKF
- Sportartikel: max. 2.000 m² VKF
- Uhren/Schmuck: max. 200 m² VKF
- Zooartikel: max. 1.700 m² VKF.

Weitere zentrenrelevante sowie nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sind bis zu einer Obergrenze von je 200 m² sortimentsspezifischer Verkaufsfläche zulässig.

Die nicht zentrenrelevanten Sortimente "Teppiche" und "Fahrräder und Zubehör" sind bis zu einer Obergrenze von 3.000 m² sortimentsspezifischer Verkaufsfläche zulässig.

Weitere nicht zentrenrelevante Sortimente sind allgemein zulässig.

Im sonstigen Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind zudem Schank- und Speisewirtschaften, Büros und Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen und Dienstleistungsbetriebe für gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

2.2 Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind

a) Lebensmittel/Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei/Fleischereiwaren, Getränke, Wein/Spirituosen),,

b) (Schnitt-) Blumen, Zooartikel,

c) Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln), Parfümerieartikel und Kosmetika, Arzneimittel, Reformwaren,

d) Schreib- u. Papierwaren, Zeitungen und Zeitschriften, Büromaschinen, Bücher,

e) Bekleidung, insbesondere Herren-, Damen- und Kinderbekleidung, sonstige Bekleidung (z.B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden,

f) Schuhe und Zubehör, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme, Sportbekleidung und -schuhe,

g) Glas, Porzellan, Keramik,

h) Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren, Geschenkartikel und Souvenirs,

i) Spielwaren (inkl. Modellbau), Künstler- und Bastelartikel, Musikinstrumente und Zubehör,

j) Sammlerbriefmarken und -münzen,

k) Sportartikel und -geräte, Camping- und Outdoorartikel (ohne Campingmöbel),

l) Waffen, Angler- und Jagdbedarf, Pokale, Antiquitäten, Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen, Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen,

m) Elektrogroßgeräte (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.) (weiße Ware), Elektrokleingeräte (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.), Unterhaltungselektronik, Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte (sog. braune Ware), Videokameras und Fotoartikel, Kommunikationselektronik (z.B. Telefone und Zubehör), Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Software und

n) orthopädische Artikel und Sanitätswaren, Optik und Akustik (Hörgeräte, Augenoptikartikel), Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren, Kinderwagen, Baby- und Kleinkindartikel.

Nicht zentrenrelevante Sortimente im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind:

a) Möbel (inkl. Büro-, Bad- Camping- und Küchenmöbel),
b) Gartenhäuser, Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsterauflagen
c) Bettwaren, Matratzen
d) Bodenbeläge, Teppiche
e) Baumarktsortimente: Bauelemente, Baustoffe; Eisenwaren, Beschläge; Elektroinstallationsmaterial; Farben, Lacke, Fliesen; Tapeten; Holz; Maschinen und Werkzeuge; Sanitärbedarf; Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse
f) Fahrräder und Zubehör
g) Beleuchtungskörper und Lampen
h) Kamine und Kachelöfen
i) KFZ- und Motorradzubehör (o. Bekleidung)
j) Pflanzen und Sämereien, Pflanzgefäße; Erde / Torf
k) Rollläden und Markisen
l) Erotikartikel

2.3 Für die einzelnen Baufelder im festgesetzten Teilgebiet MU 1 des Urbanen Gebietes werden folgende Festsetzungen getroffen:

MU 1.1: Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Wohnnutzungen sind ab dem 1. OG bis zu maximal 10 % der Bruttogeschossfläche zulässig. Eine Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer in Richtung der Friedrich-Klippert-Straße/ der Straße "Zum Alten Speicher" ist nicht zulässig.

MU 1.2 a+b: Einzelhandelsbetriebe sind nur in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich im Erdgeschoss des Baufeldes MU 1.2a zulässig. In diesem Bereich sind neben Einzelhandelsbetrieben im Erdgeschoss nur folgende Nutzungen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle Zwecke

MU 1.3: Einzelhandelsbetriebe sind nur in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich im Erdgeschoss zulässig. Wohnnutzungen sind ab dem 1. OG bis zu maximal 50 % der Bruttogeschossfläche zulässig.

MU 1.4: Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Wohnnutzungen sind ab dem 1. OG zulässig.
In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich im Erdgeschoss des Baufeldes MU 1.4 sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle Zwecke

MU 1.5 + MU 1.6: Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Wohnnutzungen sind ab dem 1. OG zulässig.

2.4 In den festgesetzten Teilgebieten MU 2, MU 3, MU 4 und MU 5 des Urbanen Gebietes sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Im festgesetzten Teilgebiet MU 6 des Urbanen Gebietes sind nur in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe zulässig.

2.5 In den festgesetzten Teilgebieten MU 2 bis MU 6 des Urbanen Gebietes sind Wohnnutzungen nicht zulässig.

2.6 Im festgesetzten Urbanen Gebiet sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, sowie Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2.7 Im festgesetzten Urbanen Gebiet sind Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellartigen Betrieben sowie sonstigen Gewerbebetrieben und Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet sind, nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Tiefgaragen sind nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen.

3.2 Die festgesetzte Grundfläche von 0,8 im Teilgebiet MU 1 des Urbanen Gebietes kann durch Erschließungsstraßen und -wege, Tiefgaragen sowie Kellergeschosse bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

3.3 Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und der untere Bezugspunkt (= 0,00 m) ist der in der Planzeichnung festgesetzte Punkt (eingemessener Kanaldeckel innerhalb der Straße „Zum Alten Speicher") bei + 6,84 m NHN.

3.4 Die in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen können ausnahmsweise von Gebäudeteilen, die im Verhältnis zum gesamten Baukörper nur von untergeordneter Größe sind, wie z. B. Schornsteinen und Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte, um bis zu 2,0 m auf maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche und von Anlagen solarer Energiegewinnung (Photovoltaik und Solarthermie), um bis zu 1,5 m, überschritten werden.

3.5 Im festgesetzten Teilgebiet MU 1 des Urbanen Gebietes sind die Erdgeschosse der Hauptgebäude mit einer Mindesthöhe von 5,00 m lichter Höhe auszubilden.

3.6 Die bestehende Höhenlage der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Überschwemmungsgebiet darf nur um max. 20 cm aus ersichtlieußgestechnischen Gründen aufgeschüttet werden. Hochwasserbedingte Aufschüttungen sind ausgeschlossen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Die Baugrenzen können durch Terrassen, Loggien und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,5 m überschritten werden. Die die Baugrenze überschreitenden Terrassen, Loggien und Balkone dürfen nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand des Gebäudes in Anspruch nehmen. Erker sind nicht zulässig.

4.2 Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten nicht für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie Tiefgaragen und Kellergeschosse.

4.3 In der mit (A) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche im festgesetzten Teilgebiet MU 2 des Urbanen Gebietes ist nur ein Treppenhaus zur Erschließung des denkmalgeschützten Alten Speichers zulässig.

5. Abweichende Abstandsflächen

Im festgesetzten Teilgebiet MU 1 des Urbanen Gebietes kann das Maß der Tiefe der Abstandsflächen abweichend von den Vorschriften der Bremischen Landesbauordnung 0,2 H betragen.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

6.1 Innerhalb des Urbanen Gebietes und dem sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum" sind Stellplätze nur wie folgt zulässig:

- generell als Tiefgaragen in Kellergeschossen
- für die Teilgebiete MU 2 bis MU 6 und das sonstige Sondergebiet innerhalb der überbaubaren Flächen und in den für sie festgesetzten Stellplatzflächen
- für die Teilbegebiete MU 1.1, MU 1.3, MU 1.5 und MU 1.6 im Erdgeschoss innerhalb der überbaubaren Flächen, wobei die Garagenzufahrt nur bis zu 30 % der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes beanspruchen darf
- innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche Nr. 2 (Privatstraße)

6.2 Im festgesetzten Urbanen Gebiet und dem sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum" sind oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Müllboxen und Stellflächen zur dauerhaften Lagerung von Mülbehältern sind nur innerhalb der Gebäude zulässig.

7. Energie

Die tragenden Konstruktionen der Dachflächen und die Baukörper sind so auszubilden, dass die Errichtung von Solaranlagen auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist.

8. Hochwasserschutz

Die Baurkume in den festgesetzten Teilgebieten MU 2 bis MU 6 des Urbanen Gebietes befinden sich im hochwassergefährdeten Bereich. Es ist ein hochwasserangepasstes Bauen erforderlich. Es ist hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

9. Schallschutz

9.1 Bei Gebäuden, die im Plangebiet errichtet werden, ist aus Gründen des Schallschutzes zu gewährleisten,
1. dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber innen maximal 35 dB(A) erreicht werden.
2. dass in Schlaf- und Kinderzimmern nachts bei Außenpegeln > 45 und ≤ 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) „am Ohr des Schlafenden" bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
3. dass bei Außenpegeln > 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) nachts in Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) „am Ohr des Schlafenden" bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.

Für hausnahe Freibereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) ist durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass ein Lärmwert von 55 dB(A) tags eingehalten wird.

9.2 Durch bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch den Betrieb der Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen nicht gestört werden.

9.3 Der Nachweis hat im Einzelfall zu erfolgen.

10. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.1 Die vorhandenen Einzelbäume und Hecken sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei ihrem Abgang durch standortheimische Baum- und Heckenpflanzungen zu ersetzen.

10.2 Die im sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum" vorhandene Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei ihrem Abgang gleichwertig zu ersetzen.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Gestalterische Festsetzungen im Teilgebiet MU 1 des Urbanen Gebietes

Zulässige Dachformen:

MU 1.1
Satteldächer mit Firstrichtung senkrecht zur Fassade Hafenbecken.
Dachneigung 10°-20°

MU 1.2a
Pultdächer mit Firstrichtung senkrecht zur Fassade Hafenbecken.
Dachneigung 20°-35°

MU 1.2b
Satteldächer mit Firstrichtung senkrecht zur Fassade Hafenbecken.
Dachneigung 50°-60°

MU 1.3
Satteldächer mit Firstrichtung senkrecht zur Fassade Hafenbecken.
Neigungen der Satteldächer von Südwest nach Nordost: 45°, 35°, 25°, 15°

MU 1.4
Symmetrische Satteldächer mit Firstrichtung senkrecht zur Südwestfassade.
Dachneigung 25°-35°

MU 1.5
Symmetrische Satteldächer mit Firstrichtung parallel zur jeweilig zugerichteten Fassade.
Dachneigung 40°

MU 1.6
Symmetrisches Satteldach mit Firstrichtung parallel zur Südfassade.
Dachneigung 10°-20°.
Höher Gebäudeteil (IX-Geschosse): symmetrische Satteldächer mit Firstrichtung senkrecht zur Nordwestfassade.

Zulässige Dachfarben und Materialien:

Zulässige Dachfarben wie unten aufgeführte Fassadenfarbe:
Zulässig sind Tonziegel/Betondachziegel (z.B. Hohlpfanne, Doppelmuldenpfalzpfanne, Flachziegel).
Dachüberstände, Biberschwanz-Deckung, Dachgauben und Übergänge von Dachflächenfenster in die Fassade sind nicht zulässig.

Fassaden:

Die Fassaden der Gebäude im MU 1.1 bis 1.5 müssen gebäudebezogen einheitlich gestaltet sein. Ein Material- bzw. ein Farbwechsel innerhalb einer Fassade darf nur für Innenhof-Fassaden ausgeführt werden. Ein Material- bzw. ein Farbwechsel innerhalb einer Fassade im MU 1.6 darf nur im unteren Bereich für abgegrenzte Gebäudeteile, wie z.B. Erdgeschoss, Fassadenvorsprung ausgeführt werden.

Zulässig sind Steinoberflächen in Rot- und Brauntönen in folgenden Zusammenstellungen: RGB 92, 64, 55; 182, 117, 97 oder RGB 106, 102, 108, 69, 63 oder RGB 168, 97, 67, 107, 72, 60 oder RGB 174, 119, 93, 22, 98, 89) – in homogenen Farben mit wenig Kontrasten innerhalb der Oberfläche. Mögliche Putzoberflächen sind in Grau und Weißtönen (NCS 500-N, 3000-N, 3500-N, 4000-N) zu halten.

Fenster:

Es sind keine weißen Fenster zulässig. Die Fensterfarben sind nur in den Farbtönen grau, braun, beige und bronze zulässig. Farbkontraste zum Mauerwerk sind so gering wie möglich zu halten.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. An einer Gebäudefassade ist je Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt einheitlich gestaltet ist.
Werbeanlagen müssen in ihrer Farbe und Helligkeit harmonisch zur Fassade ausgeführt werden. Kontraste sind kleinflächig zu halten. Die Beleuchtung von Werbeschriftzügen muss in Weiß oder gebrochenem Weiß erfolgen. Bei Schriftzügen auf der Fassade als Einzelbuchstaben muss die Beleuchtung durch Schattenschrift (hinterleuchtete Buchstaben) erfolgen. Selbstleuchtende und Neonschrift sowie innenbeleuchtete Kastenwerbung ist nicht zulässig.

11.2 Gestalterische Festsetzungen in den Teilgebieten MU 2 bis MU 6 des Urbanen Gebietes

Dächer:

Bei geneigten Dächern sind nur rote, rotbraune und anthrazitfarbene Farbtöne zulässig.

Fassaden:

Die Außenwandflächen sind in Grau, Ziegelrot, Braun, Verblendmauerwerk in Rot- und Brauntönen oder verputzt in Grau- und Weißtönen zulässig.
30 % der geschlossenen Fassadenfläche je Gebäudeseite können in anderen Materialien ausgeführt werden.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. An einer Gebäudefassade ist je Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt einheitlich gestaltet ist.

11.3 Gestalterische Festsetzungen im sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum"

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. An einer Gebäudefassade sind je Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte nur zwei Werbeanlagen zulässig. Die Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie insgesamt einheitlich gestaltet ist.

11.4 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 83 Abs. 1 Nr. 1 BremLBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die textlichen Festsetzungen 11.1 bis 11.3 dieses Bebauungsplans zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 83 Abs. 3 BremLBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)
Planzeichenverordnung (PlanZV)
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

Baum- und Artenschutz

Die Bestimmungen der Bremischen Baumschutzverordnung und die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt. Naturschutzrechtliche 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.

Kampfmittel

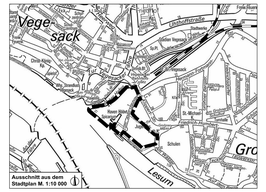
Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.
Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bomberbindgängern/Kampfmitteln ergeben. Auch andere Hinweise liegen eine solche Vermutung nicht nahe. Nach den bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht immer auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde 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.
Außerhalb der regelmäßigen Arbeitszeit oder bei Nichterreichen des Kampfmittelräumdienstes ist das zuständige Polizeirevier zu verständigen.

Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich.

Bodenschutz

Aushubarbeiten und Tiefbauarbeiten sind unter Aufsicht eines Bodengutachters durchzuführen.



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 ___.___.___ öffentlich ausgelegen.

Bauamt Bremen - Nord
im Auftrag
.....

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

Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am .....

.....
Senatorin

.....
Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

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

Planung: Velte
Bearbeitet: Büro A+S, 16.12.2019 (§ 4a (3) BauGB)

Verfahren: Walzner

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

Bebauungsplan 1218
1. Änderung

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- Vegesacker Hafen
- Friedrich-Klippert-Straße
- Zum Alten Speicher
- Zum Alten Tief
- Kantjespad und der
- Lesum

Bearbeitungsstand: 16.12.2019

Bebauungsplan 1218
1. Änderung