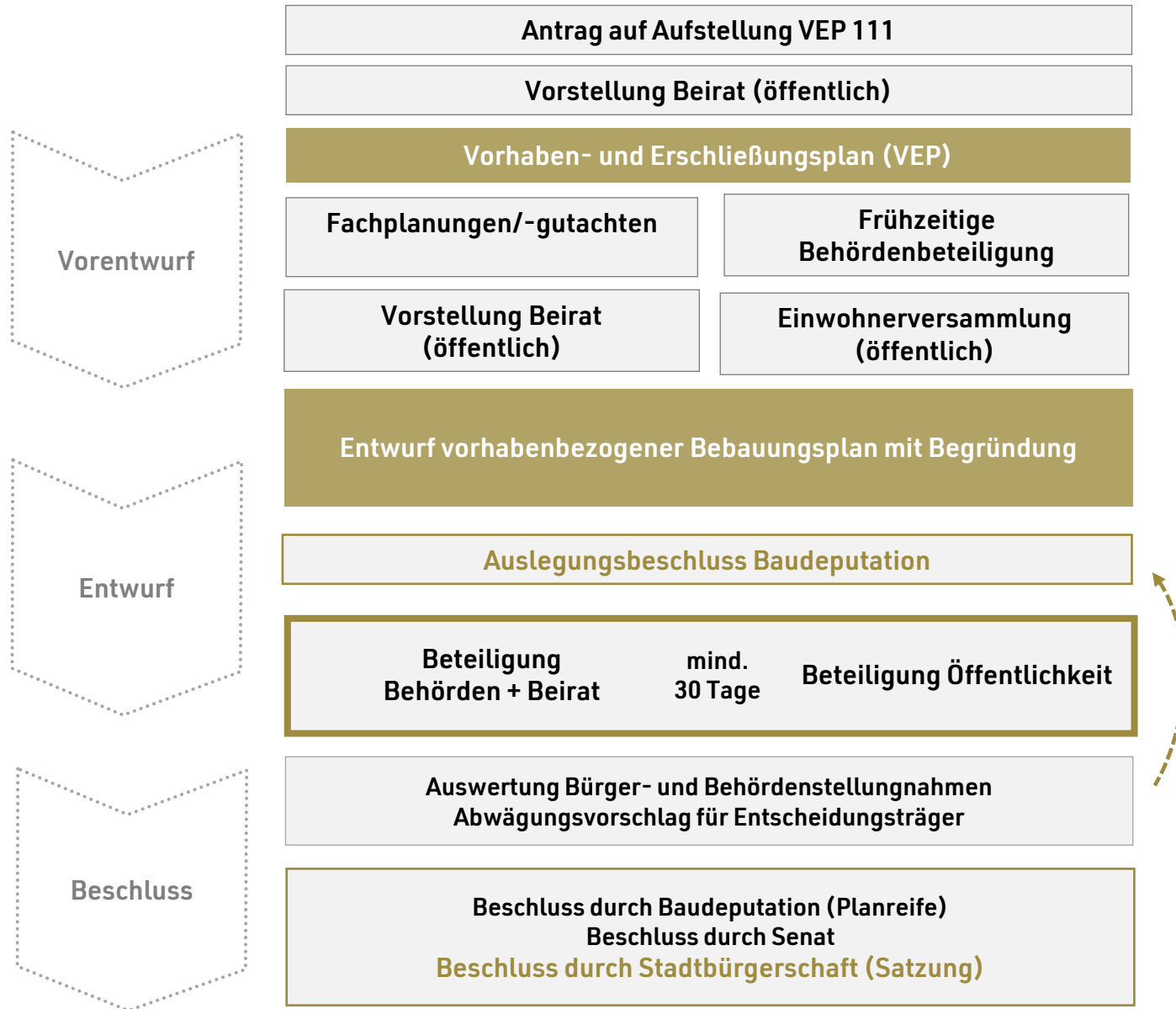



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 111

„Ehemaliges Hartmannstift“

Beirat am 15.03.2021





- 
- Schaffung von ca. 42 freifinanzierte und 32 geförderte Wohnungen
 - Schaffung von sozialen Einrichtungen und Angeboten
 - Umsetzung der mit dem Gestaltungsgremium abgestimmten, städtebaulich-architektonischen Konzeption für die Nachfolgenutzung des Grundstücks,
 - Erhalt und Nachnutzung des Gründungsbaus "Hartmannstift" von 1887

- Herstellung einer qualifizierten Freiraumgestaltung mit öffentlicher Durchwegung für Fußgänger,
- Schaffung von Spielflächen
- Lösung der verkehrlichen Erschließung des Grundstücks einschließlich des ruhenden Verkehrs
- Berücksichtigung fachlicher Anforderungen wie z.B. Baum- und Artenschutz, verkehrliche Erschließung, Verkehrslärm etc.

Anlass und Ziel



Schönborn Schmitz Architekten

Vorhaben

BPW Stadtplanung



Vorhaben

BPW Stadtplanung

Schönborn Schmitz Architekten

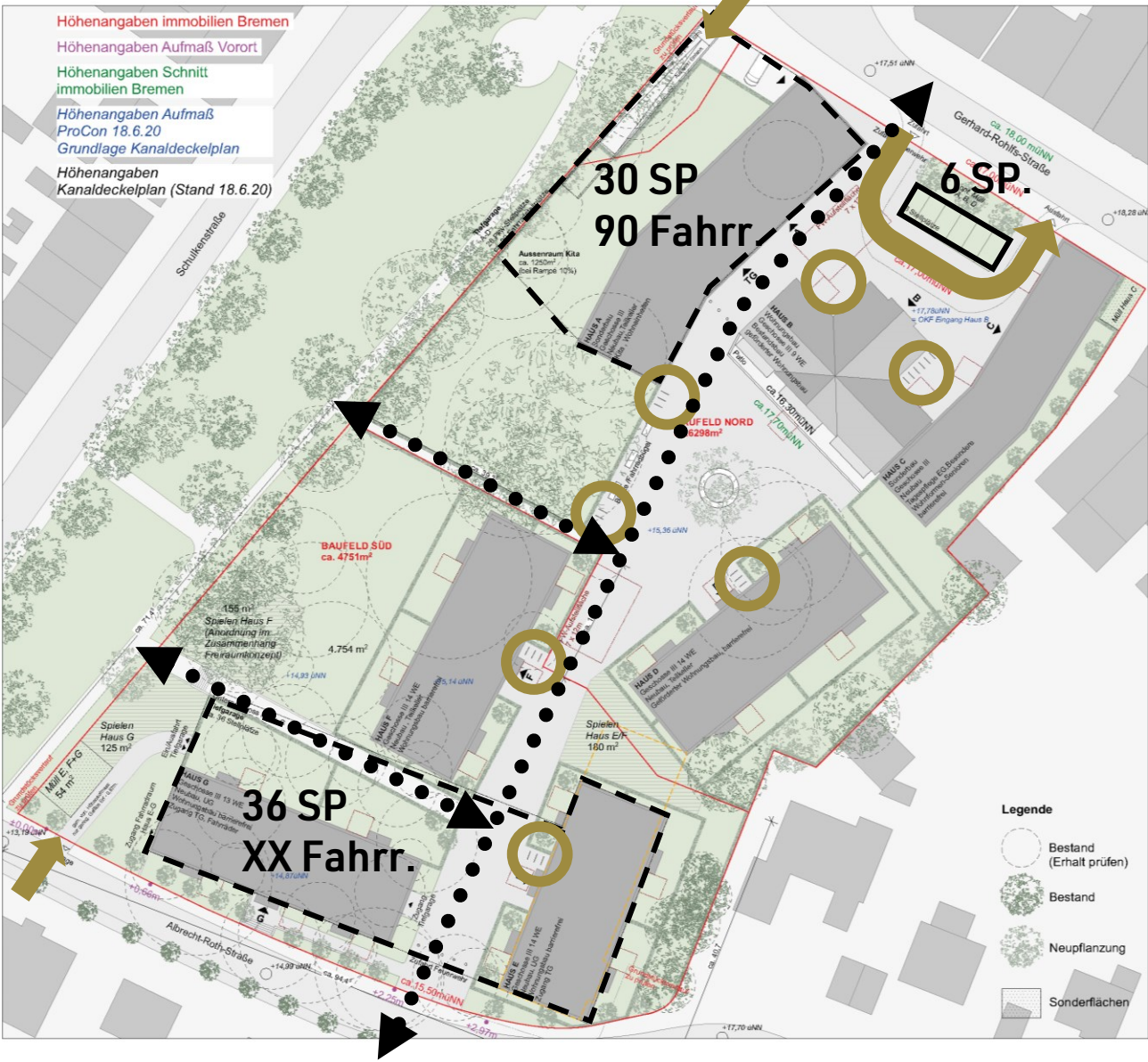


Nutzungsmix (Stand: 09/2020)

- Geförderte Wohnungen: 32 WE
- Freifinanzierte Wohnungen: 42 WE
- KiTa 4 Gruppen
- Tagespflege 12 - 16 Plätze



Vorhaben



Erschließung

- Zufahrten
- Öffentliche Durchwegung
- Tiefgarage
- Stellplätze oberirdische
- Fahrradstellplätze oberirdisch

Erschließung



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

MASS DER BAULICHE

GR Grundbaufläche
Zw1 Zwischenfläche
OK OK
TH Höhe

BAUGRENZ, BAULINIE, BAUWEISE

VERKEHRSFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG VON DENKMALEINERIE UND FÜR DEN DENKMALEINSCHUTZ

REGLUNGEN FÜR DIE DENKMALEINSCHUTZ

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

IMMISSIONSSCHUTZ

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN | OHNE NORMENCHARAKTER

KENNZEICHNUNG

HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 48 BremLBO)

Legende

Planzeichnung



Die Plananlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Gebäude und städtebaulich bestimmten baulichen Anlagen vollständig nach. Stand vom 28.09.2020. Sie hat für die Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, den 28.09.2020
Dipl.-Ing. H. Horst
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Abitelungsleiter)

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von Geoinformation Bremen vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht, weitergegeben werden.
(§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetz vom 16.10.1990 - Brem. GBl. S. 313)
GeoBasis-DE/GeoInformation Bremen/2017/1730107

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind zulässig:
 - Baufeld 1 (Gebäude A, B und C)
 - Wohngebäude
 - Sport- und Spielvereinstellen
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVVO in den hierfür ausgewiesenen Flächen
 - Baufeld 2 (Gebäude D, E, F und G)
 - Wohngebäude
 - Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVVO in den hierfür ausgewiesenen Flächen
- Maß der baulichen Nutzung
 - Im Baufeld 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für Stellplätze, Nebenanlagen, Tiefgaragen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und im Baufeld 2 bis zu 0,6 zulässig.
 - Im Plangebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,0 m zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudefläche des obersten Geschosses einhalten. Technische Aufbauten, mit Ausnahme von Solaranlagen, Wärmepumpen und Treppenausstiegen, sind mit einem Sichtschutz einzuhäuschen.
- Überbaubare Grundstücksflächen
 - Im Baufeld 1 beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,25 H, mindestens 2,5 m.
 - Im Plangebiet ist eine Überschreitung der Baugrenze und Baulinie zugunsten der Herstellung von Terrassen, Balkonen, Überdachungen und Windtängen zulässig, wenn diese bei Terrassen maximal 3,0 m und bei Balkonen, Überdachungen und Windtängen maximal 1,5 m betragen und Gründe des Baumschutzes nicht entgegenstehen.
 - Entlang der Baugrenze am Haus B dürfen Balkone in ihrer errichteten Länge max. 80 % der Gebäudebreite entspringen. Zugunsten der Herstellung von Terrassen darf die Baugrenze von Haus B bis max. 4,0 m überschritten werden.
- Stellplätze und Nebenanlagen
 - Stellplätze sowie Tiefgaragen und Müllanmelanlagen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Immissionsschutz
 - Für die Gebäude A bis C ist aus Gründen des Schallschutzes zu gewährleisten:
 - das in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber innen bei geschlossenen Fenster maximal 35 dB(A) erreicht werden.
 - das in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen nachts bei Außenpegeln > 45 und 55 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schalldämmende Ausbildung der Fensterlaibung) der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) am Ohr des Schläfers bei freier Belüftung (gekippetes Fenster) nicht überschritten wird.
 - das bei Außenpegeln > 50 dB(A) und > 60 dB(A) nachts in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schalldämmende Luftungsöffnungen) der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) am Ohr des Schläfers bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
 - Für Hausaus Freizeitebenen z. B. Terrassen, Balkone, Loggien ist für Haus C durch bauliche Ausbildung (Gebäudegestaltung, Grundrissgestaltung, lärmschweigende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass ein Lärmwert von 55 dB(A) tags eingehalten wird.
 - Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.
- Eine Kindertagesstätte ist im Baufeld 1 erst dann zulässig, wenn die in der Planzeichnung festgesetzte Immissionsschutzlänge erreicht ist. Die Immissionsschutzlänge ist in einer Höhe von mind. 1,50 m über der angrenzenden Geländeoberfläche der angrenzenden Kindertagesstätte und für Luftschadstoffe undurchlässigen Bauelemente herzustellen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - An den festgesetzten Standorten zur Anpflanzung von Bäumen ist je ein großkroniger Laubbäum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm in Baufeld 1 und einem Stammumfang von mind. 35 cm in Baufeld 2, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
 - Als Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die festgesetzten Flächen sind die hier bestehenden Baumumgrenzungen durch großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 60 cm, das Dach der Tiefgarage 2 mit einer Höhe von mind. 1,50 m über dem Erdboden, zu versehen und dauerhaft zu umgrenzen und funktional erforderliche Flächen (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien, Freizeitebenen und Wege).
- Klimaschutz
 - Auf mind. 15 % der Flachdachflächen sind Photovoltaik-Anlagen zu errichten.
- Altlasten
 - Die Nutzung als Flächen für Zwecke von Wohnen und Kinderspielen ist im Bereich der gekennzeichneten Flächen nicht zulässig, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z.B. Boden-austausch) die Kontaminationsgefahr sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltschädlichen Stoffen im Boden ausgeschlossen ist.

Textliche Festsetzungen

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 111 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan)

Zur Errichtung von Wohn- und gemischtgenutzten Gebäuden in Bremen-Vegesack, zwischen

- Gerrhard-Roths-Straße
- Schulkenstraße und
- Albrecht-Roth-Straße

(Bearbeitungsstand: 09.12.2020)

Für Entwurf und Aufstellung: BPW Stadtplanung
Baumgart Lemke Schlegelmich Partnerschaftsgesellschaft mbB
Osterforsterweg 70-71
28203 Bremen

Bremen, den
Vorhabenträgerin: Projektgesellschaft Hartmannsftf GmbH & CO. KG
Zum Alten Speicher 11
28759 Bremen

Bremen, den



Der Plan hat in der Fassung vom im Bauamt Bremen-Nord gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgestellt.

Baamt Bremen-Nord Im Auftrag

Der Plan hat im Ortsamt Vegesack vom bis öffentlich ausgestellt.

Ortsamt Vegesack Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des Senats am
Senat

Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am

Senatorin
Direktor der Bremischen Bürgerschaft

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

Planung: Hafke
Bearbeitet: Herbst
(BPW Stadtplanung)
09.12.2020 (v.A./TfB)
Verfahren: Kofte

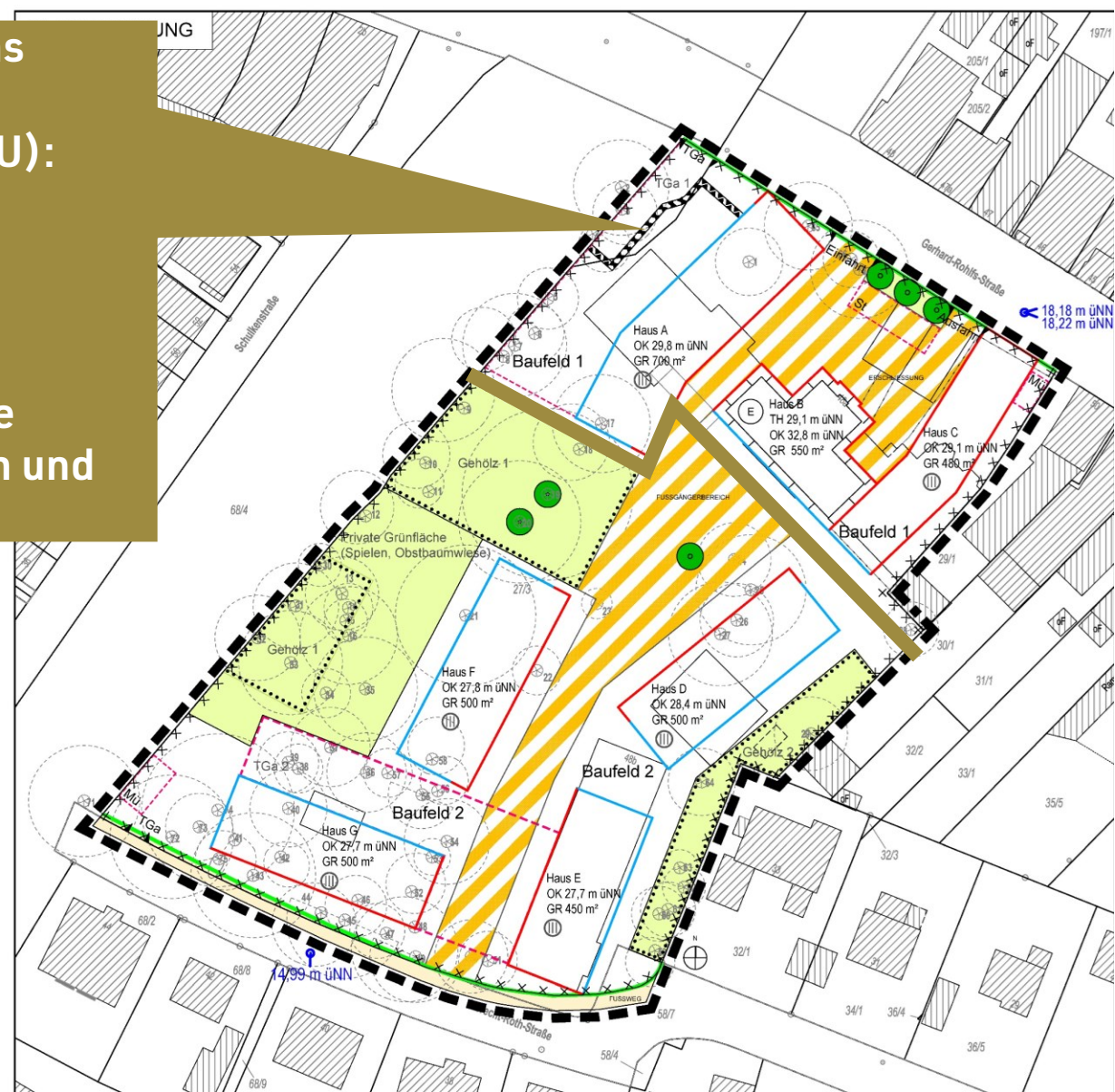
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 111

Bebauungsplan

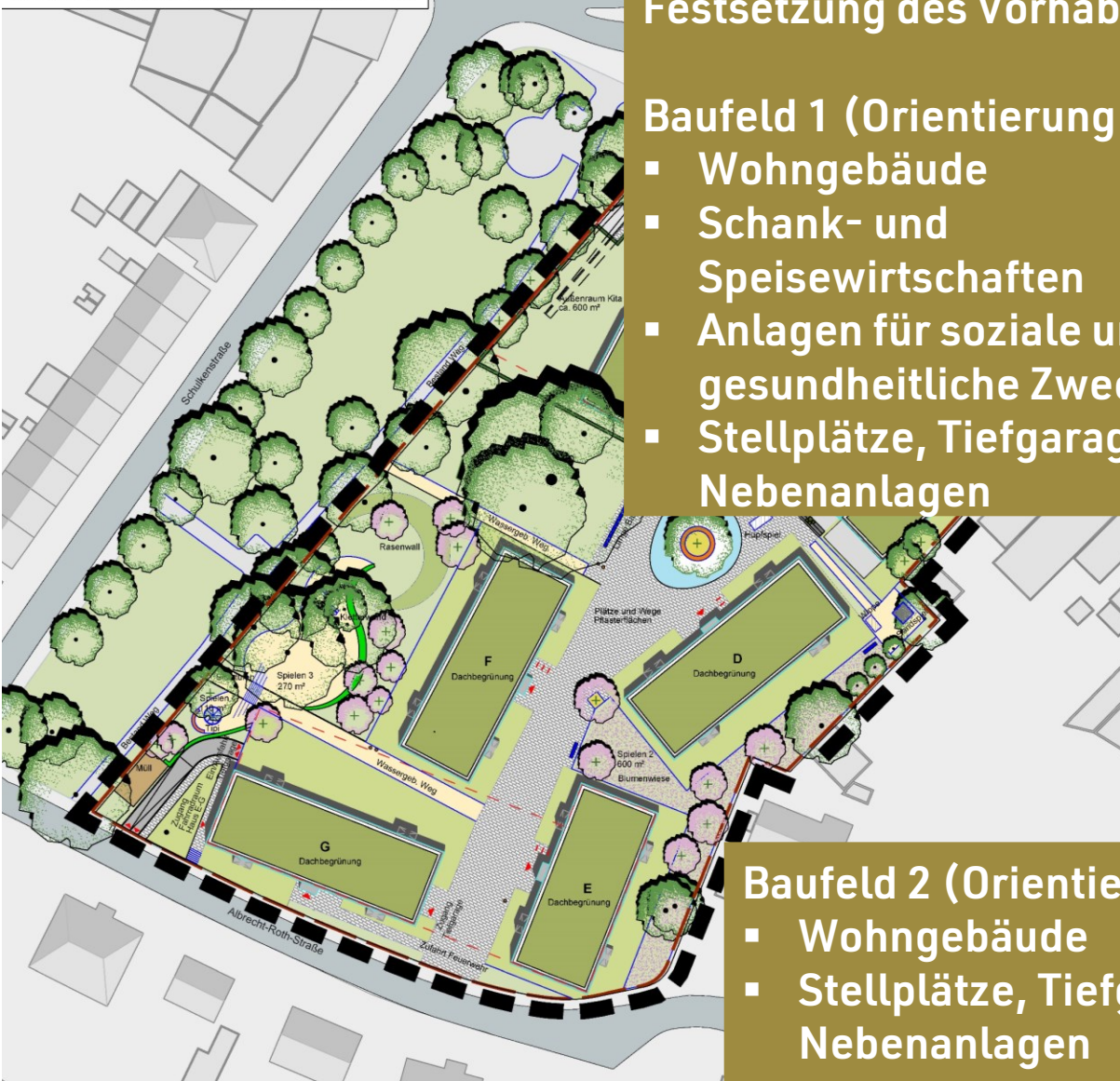
Festsetzung des Vorhabens

Baufeld 1 (Orientierung MU):

- Wohngebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen



Art der baulichen Nutzung



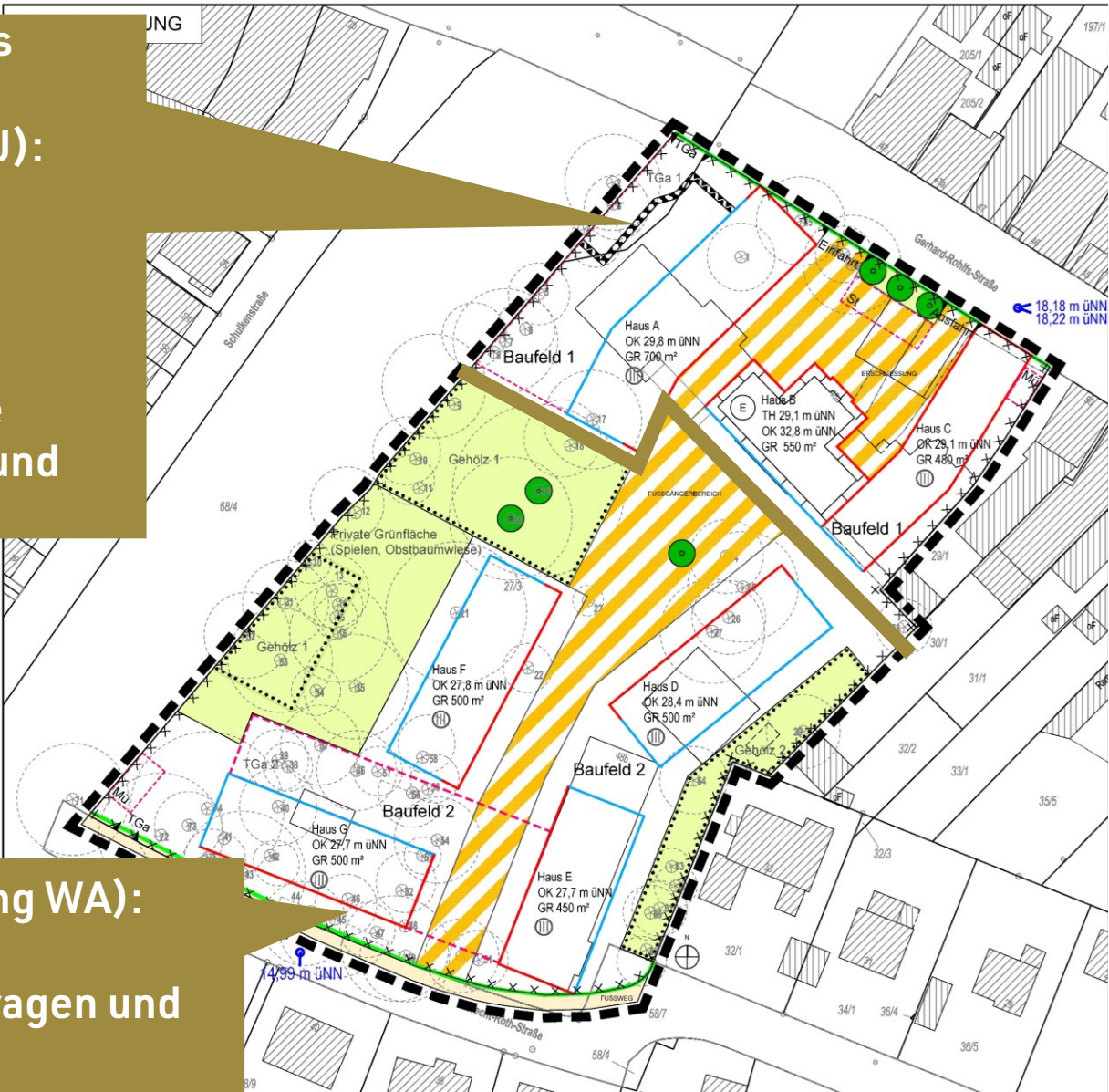
Festsetzung des Vorhabens

Baufeld 1 (Orientierung MU):

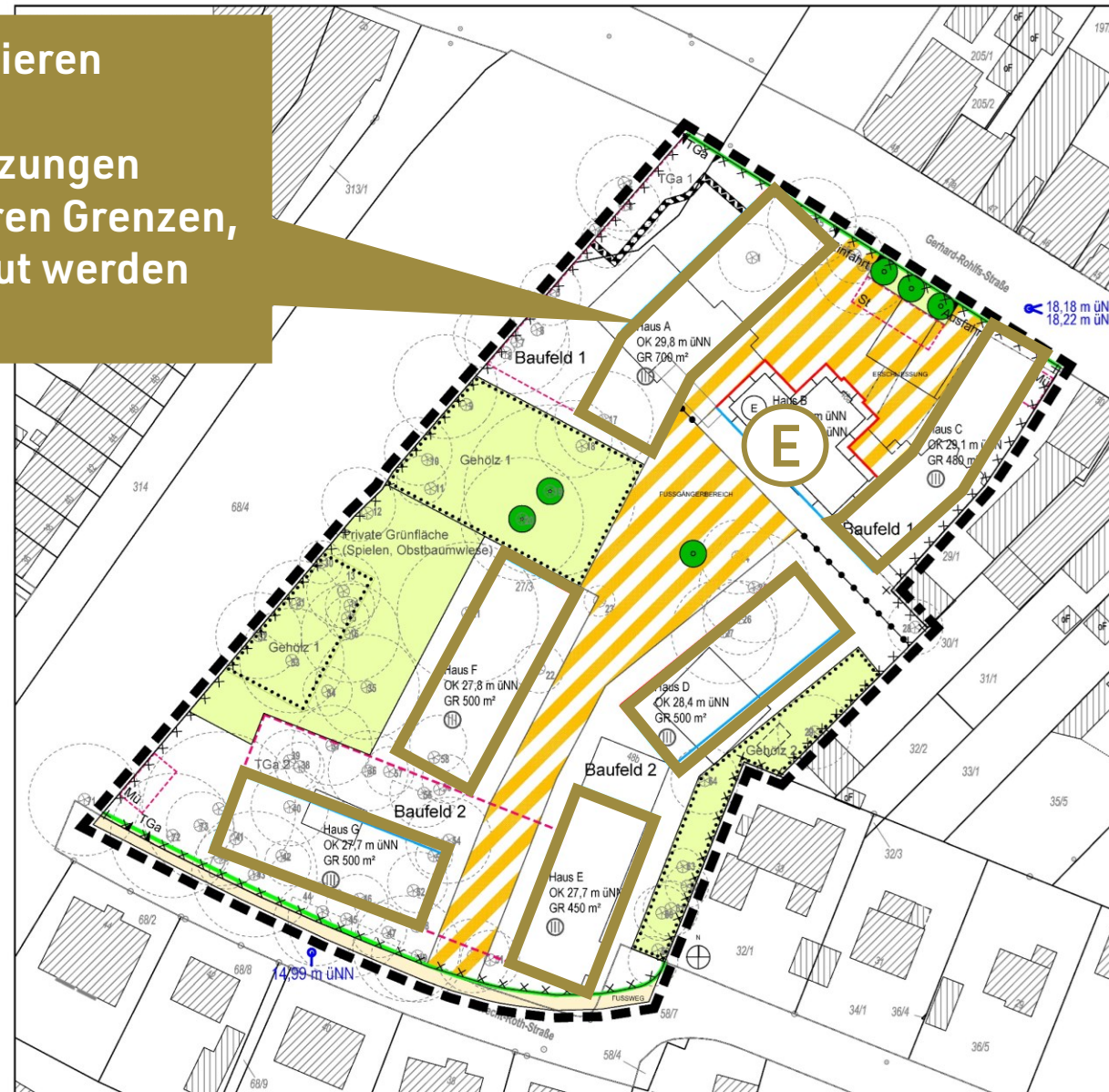
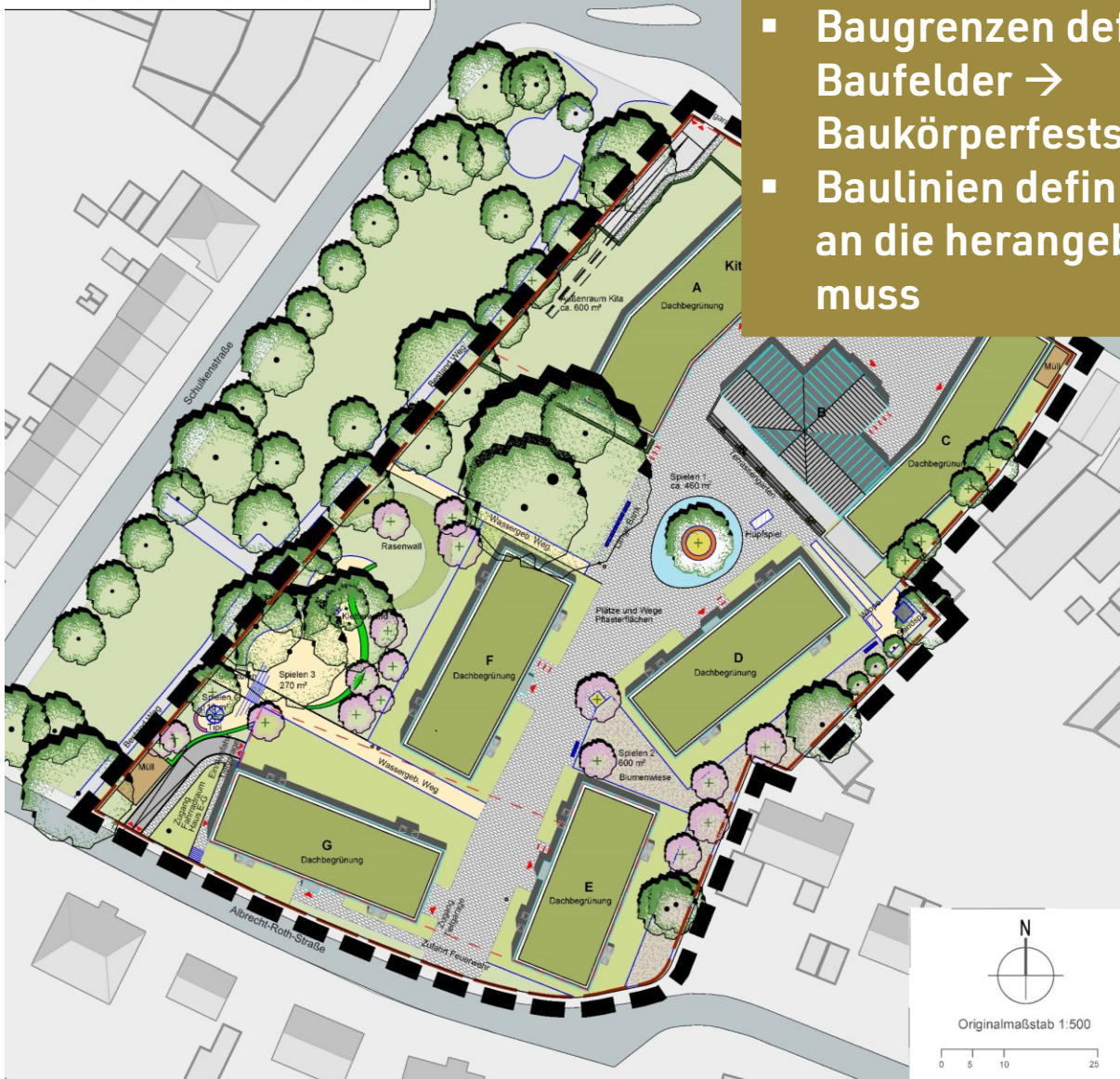
- Wohngebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Stellplätze, Tiefgaragn und Nebenanlagen

Baufeld 2 (Orientierung WA):

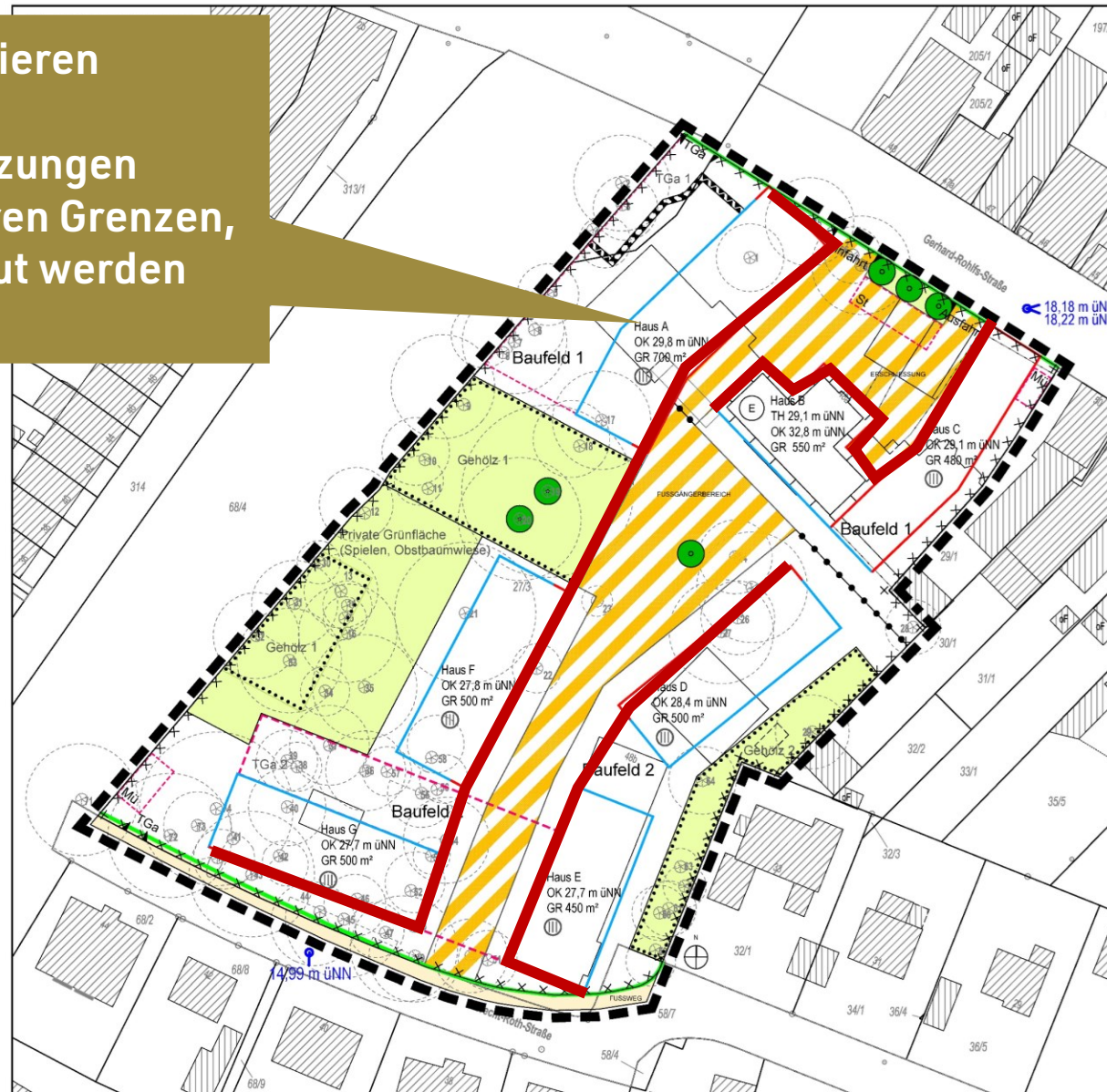
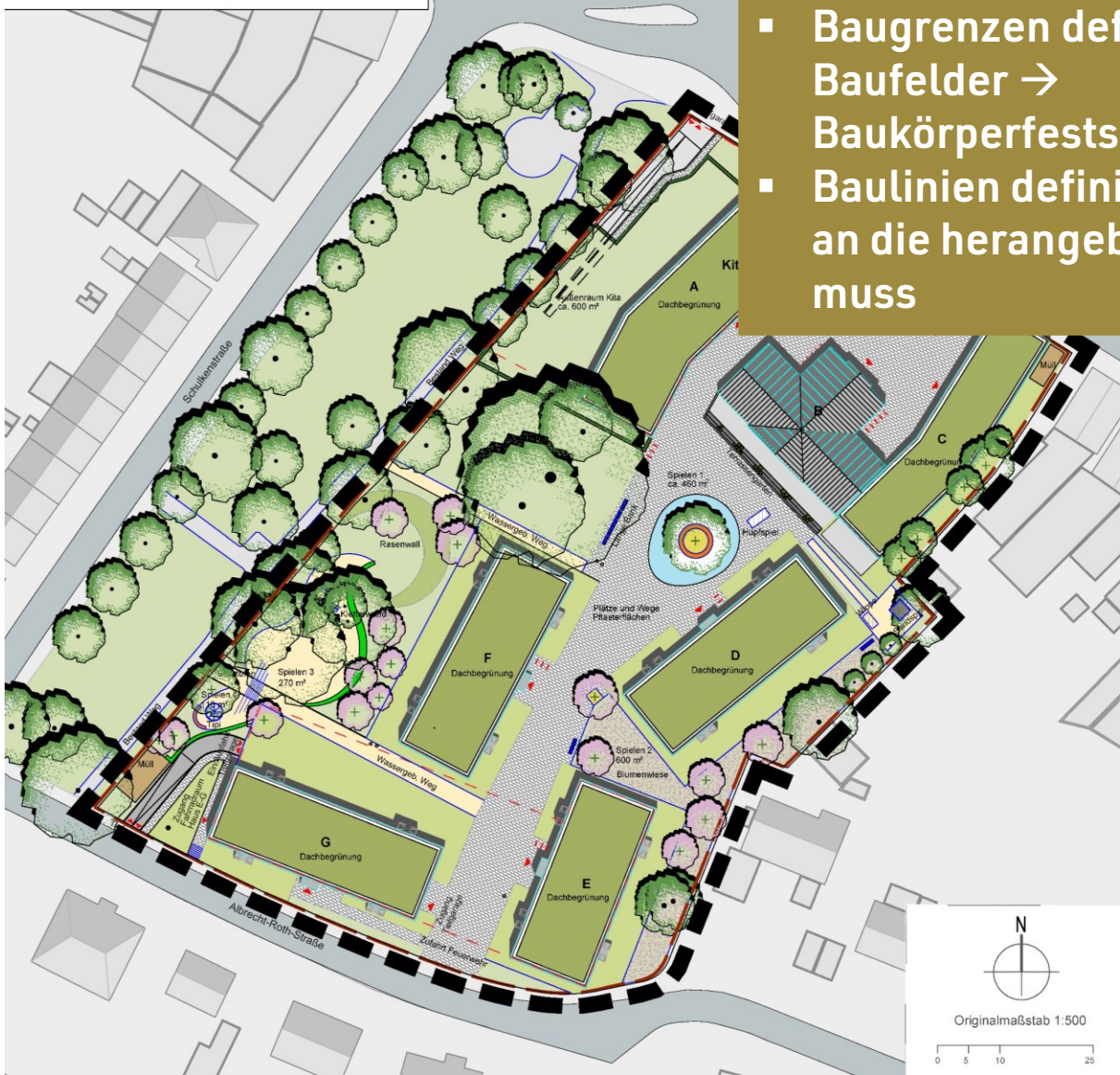
- Wohngebäude
- Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen



Art der baulichen Nutzung



Maß der baulichen Nutzung



Maß der baulichen Nutzung

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

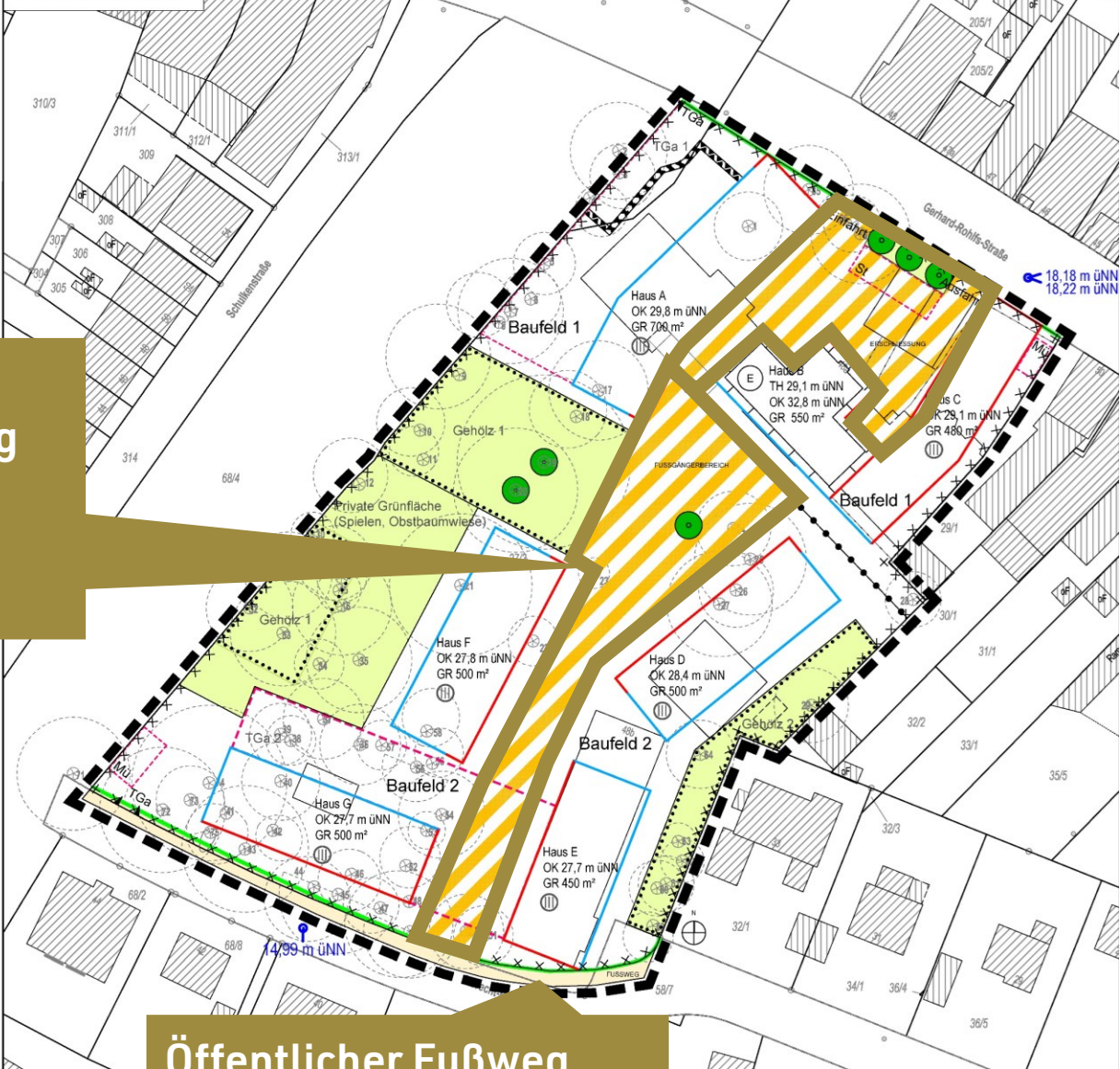


- III Geschosse
- Festsetzung OK/TH
- Festsetzung Grundfläche (GR)

PLANZEICHNUNG



Maß der baulichen Nutzung



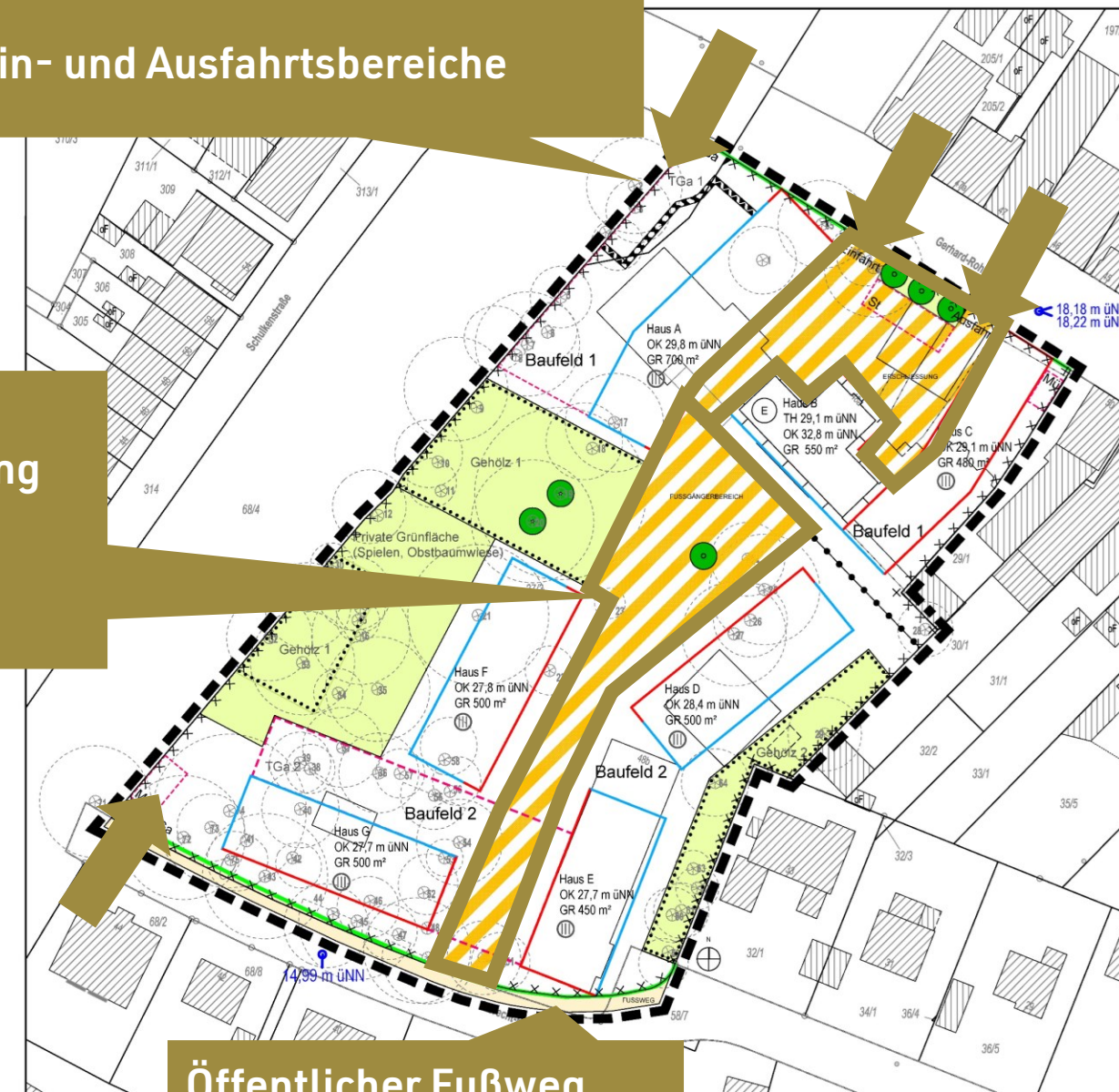
Verkehrsflächen



Ein- und Ausfahrtsbereiche

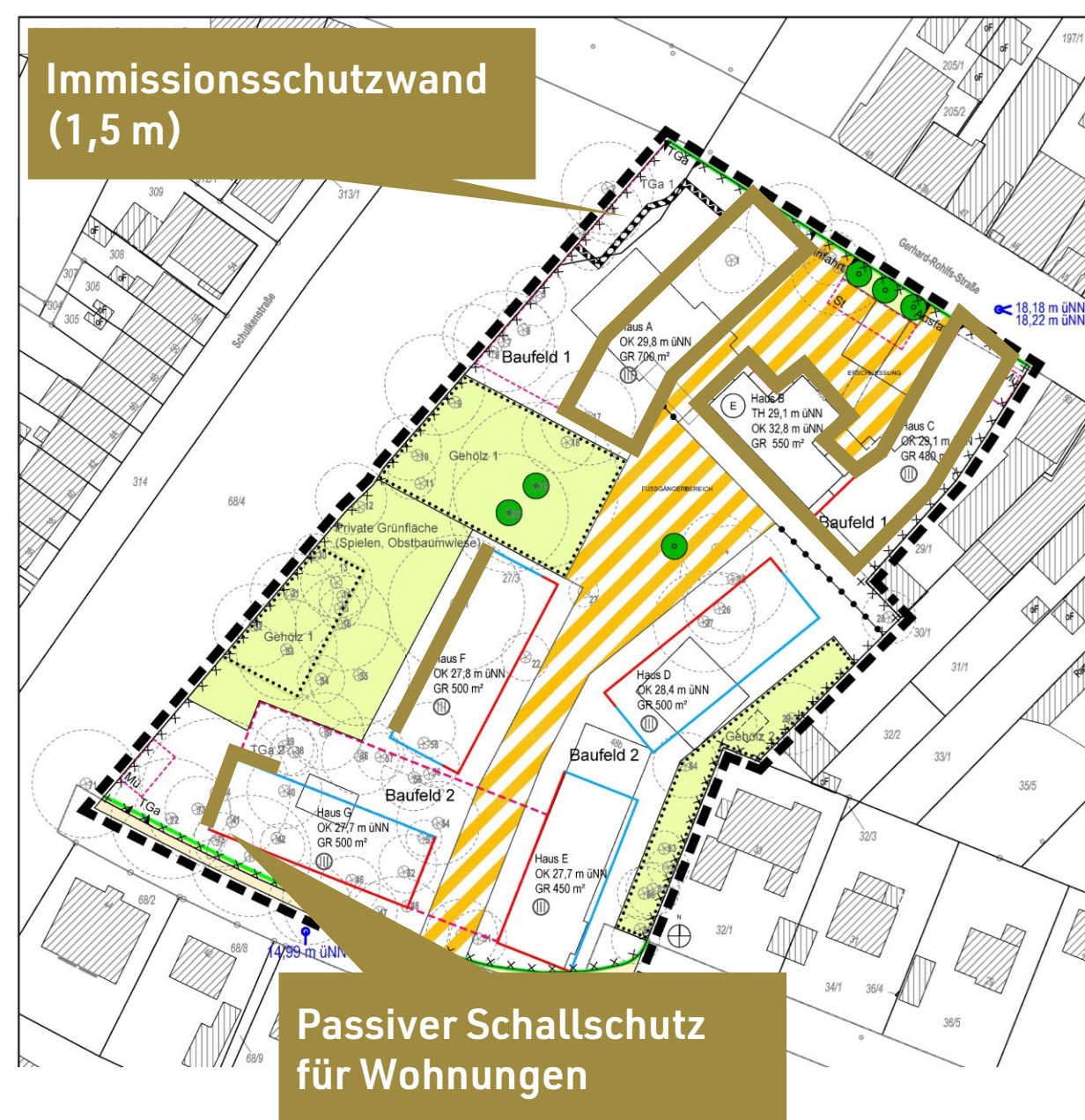
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich zugänglich)

- Erschließung
- Fußgängerbereich



Öffentlicher Fußweg

Verkehrsflächen



Immissionsschutz



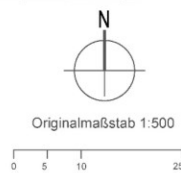
In Gehölzgruppe sind Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen

Grünordnerische Festsetzungen und Klimaschutz

Dauerhafte Begrünung von Tiefgaragen

- TG 1 60cm Substratschicht
- TG 2 mind. 50 cm Substratschicht

In Gehölzgruppe sind Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen



Grünordnerische Festsetzungen und Klimaschutz

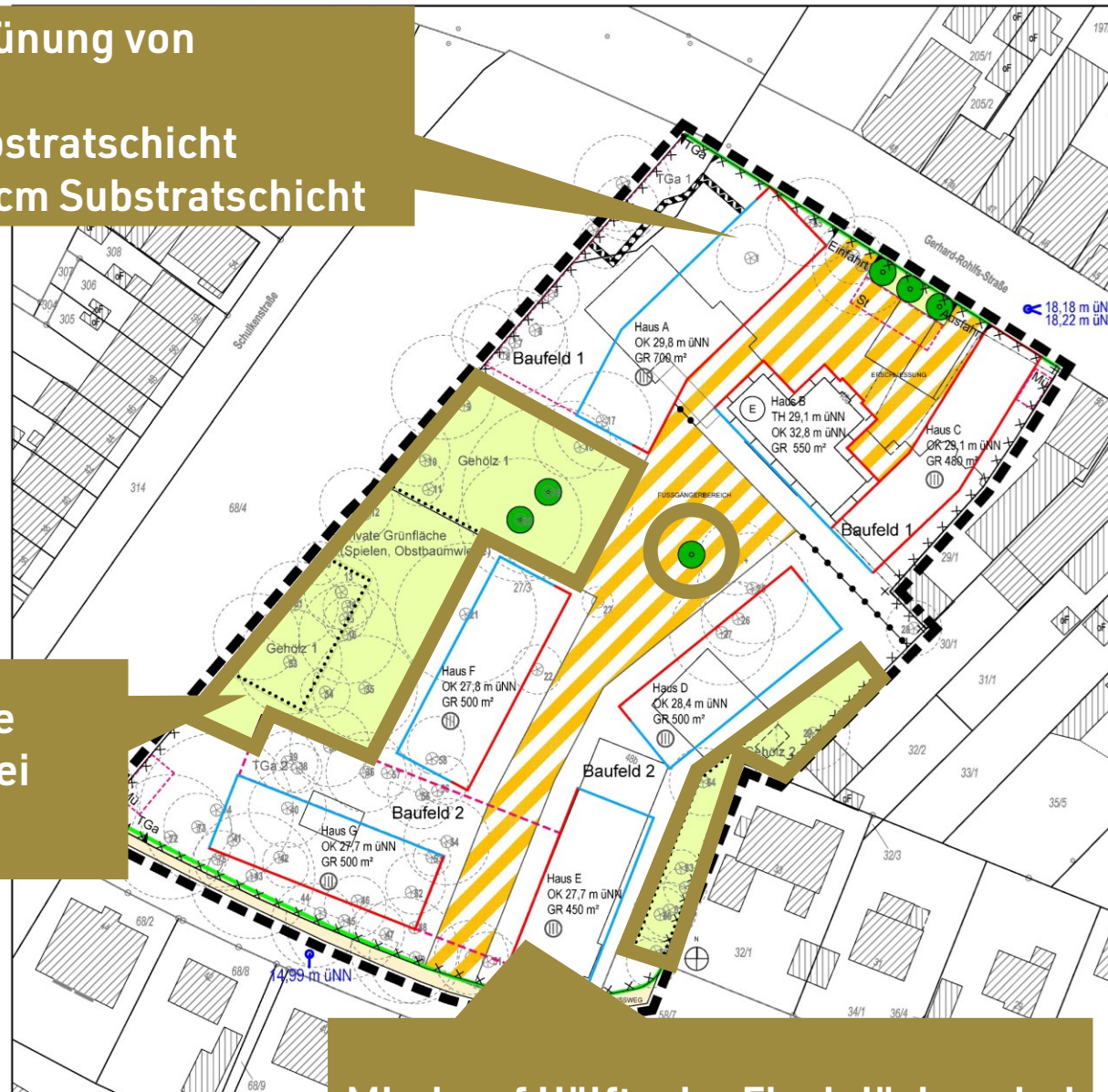
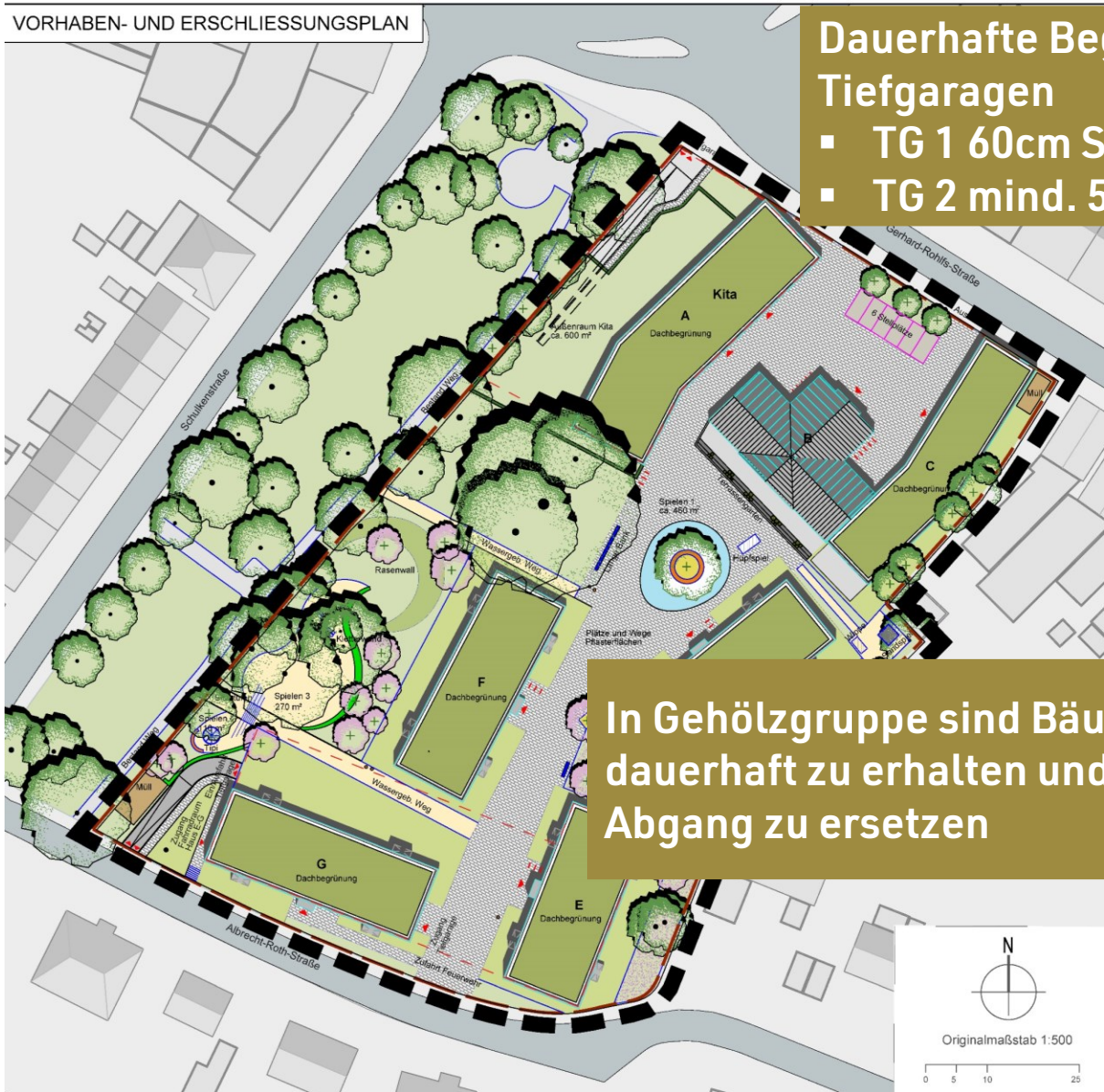
Dauerhafte Begrünung von Tiefgaragen

- TG 1 60cm Substratschicht
- TG 2 mind. 50 cm Substratschicht

In Gehölzgruppe sind Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen

Mind. auf Hälfte der Flachdächer sind PV-Anlagen anzubringen

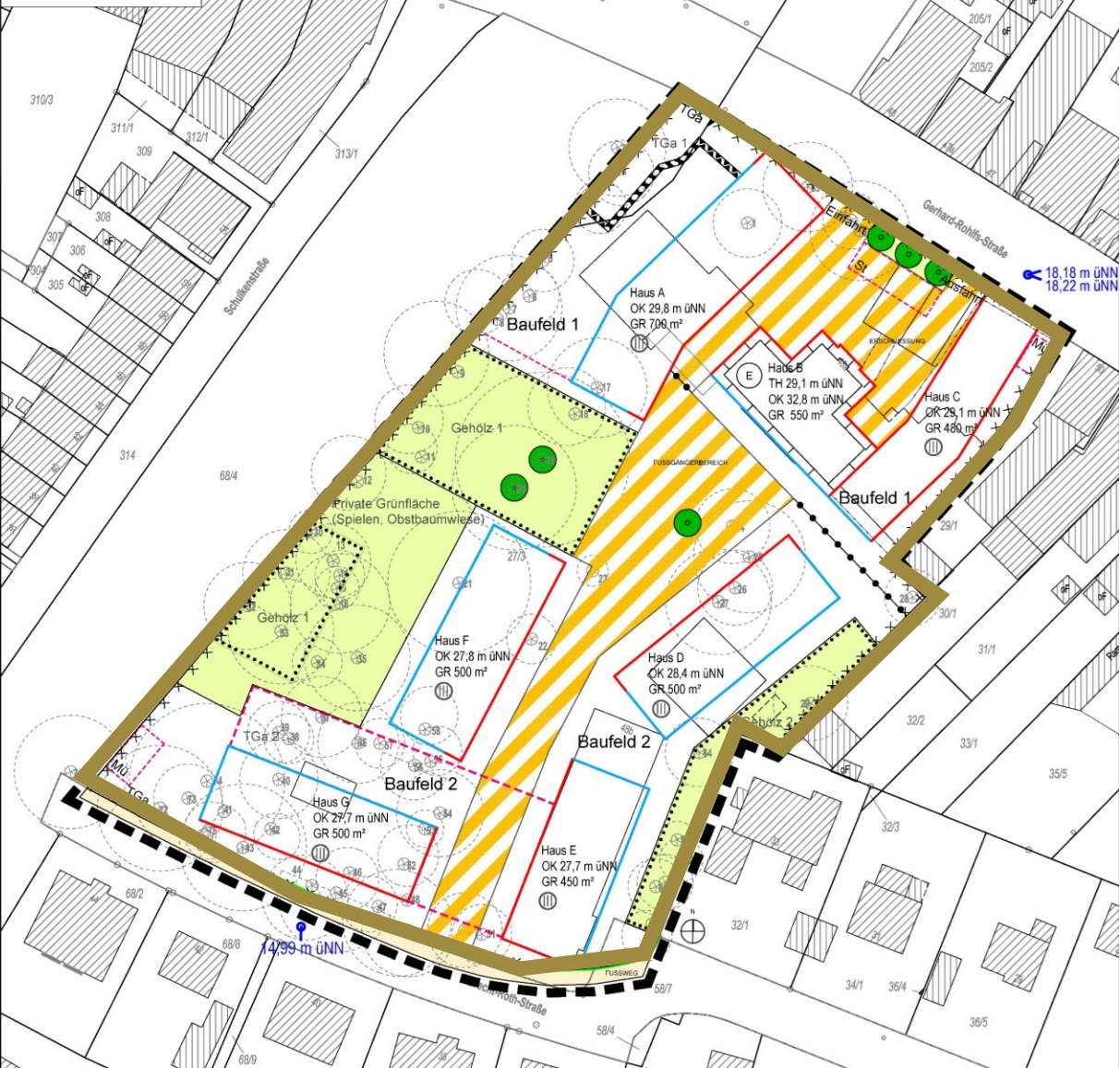
Grünordnerische Festsetzungen und Klimaschutz



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



PLANZEICHNUNG



Altlasten



Schönborn Schmitz Architekten