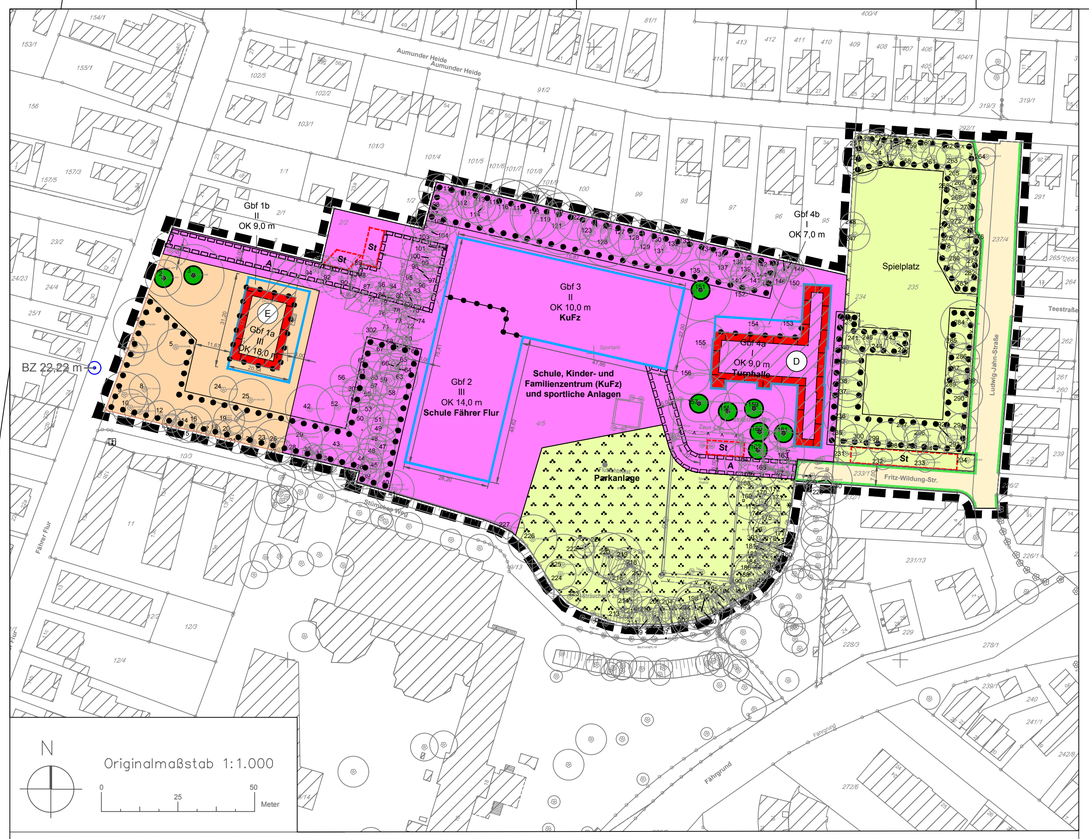


Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Maßstab: 1:1.000
Stand vom: 16.10.2019
Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, 16. Oktober 2019 .....
gez. Meyer
(Abteilungsleiter)
Geoinformation Bremen
Landesamt für Kataster - Vermessung - Immobilienbewertung - Informationssysteme

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 Katastergesetz vom 16.10.1990 – Brem. GBl. S. 313 - 64-a-1)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

OK 10,0 — Oberkante von baulichen Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt als Höchstmaß

BAUGRENZEN

Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Fläche für den Gemeinbedarf mit textlich definierter Zweckbestimmung hier: Schule, Kinder- und Familienzentrum (KuFz) und sportliche Anlagen

VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche mit textlich definierter Zweckbestimmung: hier Parkanlage

Öffentliche Grünfläche mit textlich definierter Zweckbestimmung: hier Spielplatz

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Baumerhalt, nach Abgang zu ersetzen

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

D — Einzeldenkmal

E — Umgrenzung von Erhaltungsbereichen gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

A — Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Feuerwehr Bremen sowie mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

BZ 22,22 m — Höhenbezugspunkt mit Höhenangaben in Metern über Normalhöhennull (NHN) (Außerhalb des Geltungsbereichs, Fußgängerüberweg Fährer Flur)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Gbf 1a-b	Historisches Schulgebäude Fährer Flur
Gbf 2	Neubau Grundschule Fährer Flur
Gbf 3	Kinder- und Familienzentrum (KuFz) und Mensa
Gbf 4a-b	Turnhalle

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
   - Gartenbaubetriebe sowie
   - Tankstellen.

2. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Einrichtungen und Gebäude für Bildungseinrichtungen (Schule), Kinderkrippen und Kindergärten (Kinder- und Familienzentrum "KuFz") sowie sportliche Anlagen zulässig.

3. Bauliche Nebenanlagen, die schulischen Zwecken dienen, sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen, mit Ausnahme von Gebäuden die unter Denkmalschutz stehen sowie im Erhaltungsbereich stehenden Gebäuden, durch technische Aufbauten, Treppenausstiege, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien ist um bis zu 2,0 m zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses einhalten. Technische Aufbauten, mit Ausnahme von Solaranlagen sowie Treppenausstiege sind einzuhausen. Aufgeständerte Solaranlagen sind durch eine Attika oder Ähnliches zu verdecken.

5. Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist der Höhenbezugspunkt "BZ" (22,22 m) innerhalb der östlich zum Plangebiet liegenden öffentlichen Verkehrsfläche Fährer Flur. Eine Abweichung vom Höhenbezugspunkt um bis zu 1,0 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dies aus Gründen der technischen Erschließung technisch notwendig ist.

6. 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.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sind die geschützten Bäume, gemäß aktueller Baumschutzverordnung des Landes Bremen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu ersetzen. Für die Auswahl der anzupflanzenden Bäume ist die Pflanzliste I zugrunde zu legen. Ausnahmsweise können, für die Errichtung von Schulhof- und Kitaaußenanlagen, Ersatzpflanzungen an anderer Stelle im Geltungsbereich oder auf externen Flächen errichtet werden.

7.2 Bei Abgang eines zur Erhaltung festgesetzten Baumes ist als Ersatzpflanzung ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Auswahl der anzupflanzenden Bäume ist die Pflanzliste I zugrunde zu legen. Ausnahmsweise können, für die Errichtung von Schulhof- und Kitaaußenanlagen, Ersatzpflanzungen an anderer Stelle im Geltungsbereich oder auf externen Flächen errichtet werden.

7.3 Für Ersatzpflanzungen sind, im Geltungsbereich, mindestens 20 standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Es ist sicherzustellen, dass bei Anpflanzung neuer Laubbäume Abstände von mindestens 6-8 m zwischen den einzelnen Bäumen herzustellen sind. Für die Auswahl der anzupflanzenden Bäume sind die Pflanzlisten I und II zugrunde zu legen.

8. In dem Erhaltungsbereich gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung und die Neuerrichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung des Rückbaus, die Änderung und die Nutzungsänderung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Neuerrichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

9. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Kfz-Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen. Von festgesetzen Einzelbäumen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zum Kronenbereich einzuhalten. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Kfz-Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

10. Innerhalb der mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Feuerwehr Bremen sowie mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger mit der Bezeichnung "A" sind Einfriedungen, Nebenanlagen sowie hochbauliche Anlagen unzulässig.

HINWEISE

Wegen des Stichprobencharakters der durchgeführten Untersuchungen kann das Vorhandensein von Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen, die vereinzelt auch schadstoffhaltige Beimengungen (Bauschutt, Asche, Schlacke usw.) enthalten können.

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt. Die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutz gesetzes 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)

Pflanzliste I

1. In Bremen heimische Gehölzarten	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Berberis vulgaris	Berberitze
Betula pendula (Betula verrucosa)	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius (Sarothamnus scop.)	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus (Rhamnus frangula)	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Esche
Ilex aquifolium	Stechpalme, Hülse
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pinus sylvestris	Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium (Cerasus avium)	Vogelkirsche
Prunus padus (Padus avium)	Echte Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Quercus petraea (Quercus sessiliflora)	Trauben-Eiche
Quercus robur (Quercus pedunculata)	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus agg.	Brombeere (Artengruppe)
Rubus idaeus	Himbeere
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilus	Knack-Weide, Bruch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide

Pflanzliste II

2. In Bremen nicht heimische Gehölzarten und -sorten mit gestalterischer und ökologischer Bedeutung	
Alnus incana	Grau-Erle
Aesculus carnea	Rote Kastanie
Aesculus hippocast.	Rosskastanie
Betula humilis	Strauch-Birke
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus "Fastigiata"	Säulenhainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cotoneaster integerrimus	Gewöhnliche Zwergmispel
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Echter Rotdorn
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Juglans regia	Walnuss
Laburnum anagyroides	Goldregen
Ligustrum vulgare	Liguster, Rainweide
Malus domestica	Apfelsorten
Prunus cerasifera	Pflaumensorten
Pyrus communis	Birnensorten
Pyrus pyraster	Holzbirne
Quercus robur "Fastigiata"	Säulen-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus thuringiaca	Thüringische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Syringa vulgaris	Flieder
Taxus baccata	Eibe
Tilia intermedia	Holländische Linde
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

Bebauungsplan 1568

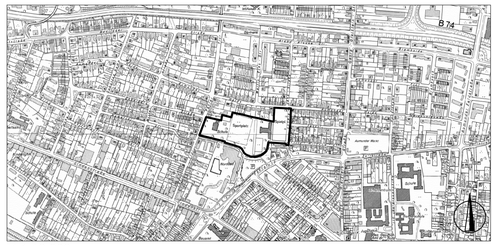
für ein Gebiet in Bremen-Vegesack

östlich Fährer Flur, südlich Aumunder Heide (rückwärtige Grundstücksgrenzen), westlich Ludwig-Jahn-Straße und nördlich des Freizeitbades Vegesack

Bearbeitungsstand: 06.01.2020

Entwurf

Übersichtsplan



M 1:10.000

Für Entwurf und Auslegung
Bauamt Bremen-Nord
Bremen,

im Auftrag .....
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.

Ortsamt Vegesack — Im Auftrag .....

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

Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am .....
.....
Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ....., Seite .....

Planung: Wiedau
Bearbeitet: Kettler (BPW Stadtplanung)
06.01.2020 (ö. A. / TÖB)
Verfahren: Walzner

Bebauungsplan

1568