



- ### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - WR Reines Wohngebiet
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - GRZ Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
 - III-IV Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß
 - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - g Geschlossene Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - GEMEINBEDARF
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Schule
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - VERKEHRSFLÄCHEN
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt.
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Bereich für Fußgänger und Radfahrer
 - FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSER-BESEITIGUNG
 - Blockheizwerk
 - Flächen für die Beseitigung von Oberflächenwasser
 - Schmutzwasserpumpwerk
 - Wertstoffsammlungplatz
 - HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
 - Leitung, unterirdisch
 - Elektrizität
 - Wasser
 - Abwasser
 - GRÜNFLÄCHEN
 - Parkanlage, öffentlich
 - Dauerkleingärten, privat
 - Spielfeld, öffentlich
 - FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Bäume zu pflanzen und nach Abgang zu ersetzen
 - Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen
 - SONSTIGE FESTSETZUNGEN
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
 - Stellplätze
 - GSt Gemeinschaftsstellplätze
 - GgA Gemeinschaftsgaragen
 - Mit Rechten zur Führung von unterirdischen Leitungen zugunsten der Bremer Entsorgungsbetriebe der Stadtwerke Bremen AG und der Deutschen Bundespost Telekom zu belastende Flächen
 - Mit Rechten zur Führung von unterirdischen Leitungen zugunsten der Stadtwerke Bremen AG zu belastende Flächen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Durchgang, Durchfahrt, lichte Höhe 3,7 m
 - KENNTLICHAUFGABUNG
 - Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Innerhalb der kenntlich gemachten Flächen sind Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.
 - Aufgrund der relativ geringen potentiellen Gefährdung ist eine Nutzung in der gegebenen Weise unter Einhaltung folgender Sicherungsaufgaben unbedenklich:
 - Bei Ausbuddelmaßnahmen ist das ausgekofferte Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
 - Aufbringung einer mindestens 50 cm mächtigen Deckschicht aus Mutterboden oder sauberem Störboden.

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Mit der Bekanntmachung dieses Planes nach § 12 Baugesetzbuch treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Nebenanlagen nur zulässig, soweit sie keine Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind. Garagen und Stellplätze sind nur dort zulässig, wo sie besonders festgesetzt sind.
 - In reinen Wohngebieten (WR, WR*) sind Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
 - In allgemeinen Wohngebieten (WA, WA*, WA**) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
 - Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsbetrieben nicht zulässig.
 - In MI mit WA* oder WA** gekennzeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes und im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 Baugesetzbuch besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen. Bei Wohngebäuden, die auf diesen Flächen errichtet werden, ist aus Gründen des Schallschutzes, insbesondere durch bauliche Ausbildung (z. B. Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster) und Stellung der baulichen Anlagen zu gewährleisten, daß in überwiegend Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen folgende Mifflungspegel nicht überschritten werden:
 - tagsüber -35 db(A)
 - nachts -30 db(A) bei Belüftung.
 - Als bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden die in dem mit WA* gekennzeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes zu errichtenden Gebäude als Riegelbau mit einer Firsthöhe von mindestens 17 m über NN festgesetzt.
 - Ein Zurücktreten hinter die festgesetzte Baulinie um höchstens 5 m ist als Ausnahme zulässig.
 - In den mit WA* oder WA** gekennzeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind unterste Geschosse, die überwiegend der Unterstellung von Kraftfahrzeugen dienen, nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.
 - Die Gemeinschaftsstellplätze werden mit WR* bzw. WA* oder WA** gekennzeichneten Teilen des reinen Wohngebietes und des allgemeinen Wohngebietes im Verhältnis der Grundstücksflächen der Baugrunderträge zugeordnet.
 - In dem mit WR* gekennzeichneten Teil des reinen Wohngebietes sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig.
 - Flächenanteile von Gemeinschaftsstellplätzen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, sind der Grundstücksfläche hinzuzurechnen.
 - Je Dauerkleingarten ist eine Laube mit höchstens 20 qm Grundfläche zusätzlich überdacht Freisitz zulässig. Dies gilt auch für Eigenheimgärten.
 - Als Minderung und Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 7 Abs. 4 BremNatsch durchzuführen:
 - In den Wohngebieten, Mischgebieten und den Flächen für Gemeinbedarf
 - sind Aufschüttungen und Abragungen nur auf den Standflächen der vorgesehenen Baukörper einschließlich eines Nabebereichs von 5 m und in Flächen für die zugehörigen Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen zulässig,
 - sind auf den verbleibenden Freiflächen der Grundstücke vorhandene Gehölze, Hecken und Kleingewächse zu erhalten und nach Abgang der Gehölze neue zu pflanzen,
 - ist pro 100 qm Grundstücksfläche, die überbaut oder versiegelt wird, ein Laubbaum, mindestens 200 cm hoch, zu pflanzen und zu erhalten,
 - ist Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen über Rückhalteversickerungsmulden abzuleiten,
 - ist pro 30 lfd. m Hausfassade ein Ranker zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten,
 - sind Dächer von Garagen und Nebenanlagen mit einer Neigung bis zu 5% zu begrünen,
 - sind entlang der rückwärtigen Grenzlinie von Grundstücken unter Einbeziehung vorhandener Gehölze Laubgehölze, mindestens 80 - 180 cm hoch, als Hecke zu pflanzen und zu erhalten.
 - Auf Stellplatz- und Parkplatzflächen
 - ist entlang dem Kleingartengebiet eine Schutzwand in Form einer Weidenflechtwand, mindestens 200 cm hoch, herzustellen und zu erhalten,
 - ist das Niederschlagswasser über Rückhalteversickerungsmulden abzuleiten,
 - sind nur wasserdurchlässige Materialien als Belag zu verwenden.
 - Die Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind unter Einbeziehung der vorhandenen Biotopstrukturen naturnah zu gestalten.
 - Auf den Grundstücken, auf denen Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig ist, ist mindestens ein Obstbaum alter Kultursorten zusätzlich anzupflanzen und zu erhalten.
 - Auf den Flächen für Gemeinbedarf sind Obstbaumgärten mit alten Kultursorten mit insgesamt mindestens 20 Bäumen anzupflanzen und zu erhalten.
 - In den Gebäuden entlang dem Torfkanal sind Fledermauswohnquartiere mit Nisthilfen einzurichten.
 - Auf dem öffentlichen Spielplatz sind vorhandene Gehölze, Hecken und Kleingewächse zu erhalten. Die Wege dürfen nur in wassergebundener Decke ausgeführt werden.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dürfen für die Durchführung von Baumaßnahmen in Wohn- und Mischgebieten sowie für Verkehrswege und Gemeinbedarfsanlagen nicht befahren und betreten werden und sind durch unverrückbare mindestens 7,00 m hohe Zune hiervon zu schützen.

BEBAUUNGSPLAN 2027

für ein Gebiet zwischen Am Weidedamm (einschließlich), Blumenweg, Hemmstraße (einschließlich) und Eisenbahnstraße Bremen - Hamburg

16. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Bebauung im Mischgebiet, im allgemeinen und reinen Wohngebiet mit Ausnahme der Einzel- und Doppelhäuser sind gemäß § 7 Abs. 4 BremNatsch durchzuführen:

- Im Geltungsbereich sind mindestens fünf Amphibienlaichgewässer von mindestens 200 qm Fläche und bis zu 100 cm Tiefe vor Beseitigung von Laichgewässern anzulegen.
- Die Straße Am Weidedamm ist zurückzubauen und mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.
- Im Kleingartengebiet sind mindestens 50 Obstgehölze alter Kultursorten zusätzlich anzupflanzen und zu erhalten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Über die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nummer 25b Baugesetzbuch hinaus dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen Bäume, die nach der Baumschutzverordnung vom 28. Februar 1989 (Brem. GBl. S. 99-190-a-b) geschützt sind, nur dann entfernt werden und Arbeiten, durch die die Bäume beschädigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden können, nur ausgeführt werden, wenn hierfür vorher die Erlaubnis der Naturschutzbehörde eingeholt worden ist. Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung finden Anwendung.

HINWEISE

Rechtliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 Bremisches Naturschutzgesetz (BremNatSchG)

Im Planbereich ist mit Kampfmiteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmitel sicherzustellen.

In den mit WR* bzw. WA** gekennzeichneten Teilen des reinen bzw. allgemeinen Wohngebietes dürfen Wohnungen und Wohngebäude erst errichtet werden, wenn durch den Riegelbau (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7) ausreichender Lärmschutz gewährleistet ist.

[Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind schraffiert.]

Die Angaben in eckigen Klammern [] sind nicht Inhalt des beschlossenen Planes. Diese Angaben sind in die Abzeichnung aufgenommen worden und lassen städtebauliche Festsetzungen unberührt.

* "Ein solcher Bebauungsplan hat als beplante Abzeichnung des Bebauungsplanes 2027 im Ortsamt West auszugehen. Nach Erlangung der Rechtsverbindlichkeit des Verfahrens dient diese Abzeichnung als Sicherungskopie und wird dauernd im Staatsarchiv Bremen aufbewahrt."

DER SENATOR FÜR UMWELTSCHUTZ UND STADTENTWICKLUNG Bremen, den 22. APRIL 1994	PLANUNGSAMT Bremen, den 22. APRIL 1994
Im Auftrag gez. Kniemeyer Senatsrat	L.S. Für den Entwurf gez. Drögmüller Oberbürger Der Amtsleiter gez. Kniemeyer Senatsrat
Dieser Plan hat im Planungsamt gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 3. JANUAR 1994 bis 3. FEBRUAR 1994 öffentlich ausliegen. Planungsamt Im Auftrag gez. Schmidt	West vom 3. JANUAR 1994 bis 3. FEBRUAR 1994 ausliegen. Planungsamt Im Auftrag gez. Schmidt
Beschl. in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am 28. Juni 1994	Beschl. in der Sitzung des Senats am 31. 5. 94
L.S. gez. Rolf Lindhorn Direktor der Bremischen Bürgerschaft	L.S. gez. Fücks Senator

Bekanntmachung gemäß § 12 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom 19. JULI 1994 Seite 252

Aufgestellt: Drögmüller
 Gezeichnet: Newell-Graess-08-06-1993
 Sehney-16-01-1993, MERKIS 16. 03. 1994 D
 Verfahren: Schmidt

BEBAUUNGSPLAN 2027

[Daten und Namen eingetragen: Scheite 14. 11. 1994.]