

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI

Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als OK 22 - 26,5 m Mindest- und Höchstmaß in Metern über

Normalhöhennull (NHN)

BAUGRENZEN, BAULINIEN, BAUWEISE

Grundflächenzahl

Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für: TGa unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) St-Cs Stellplätze für Carsharing Müllsammelbehälter Ein- und Ausfahrtbereich

für Tiefgaragen

TG

Ein- und Ausfahrtbereich

لعصضصطا

Mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Fahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche

## **HINWEISE**

Im Planbereich kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und ggf. Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Im gesamten Planbereich ist mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen, die vereinzelt auch schadstoffhaltige Beimengungen (Bauschutt, Asche, Schlacke) enthalten können. Wegen des Stichprobencharakters der durchgeführten Untersuchungen kann das Vorhandensein von Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen werden. Sofern Aushubmaterial als Abfall anfällt, ist dieses gemäß den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen und Abfällen" der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) bzw. im Einklang mit dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verwerten oder zu entsorgen.

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- In dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist für die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Tiefgaragen mit ihren jeweiligen Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
- Die jeweilige Bezugshöhe für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NHN).
- Eine Unter- bzw. Überschreitung der festgesetzten Mindest- und Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen durch Gebäude, Gebäudeteile und technische Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese im Hinblick auf ihre stadträumliche Wirkung untergeordnet ist.
- Für die Baugrenzen und die Baulinie gelten folgende abweichenden Regelungen:
- Außerhalb der Baulinie sind bis zu 2,0 m breite Rampen für eine barrierefreie Gebäudeerschließung sowie bis zu drei Zugangstreppen zulässig. Weitere Abweichungen von der Baulinie können für Gebäudeteile zugelassen werden, wenn die Abweichung nicht mehr als 0,75 m beträgt.
- Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 0,5 m überschritten werden.
- 7. Tiefgaragen (TGa) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche zulässig. Tiefgaragen dürfen um bis zu 1,0 m über die Erdoberfläche hinausragen.
- Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind nur innerhalb des hierfür festgesetzten Bereiches mit der Bezeichnung TG zulässig. Weitere Grundstücksein- und ausfahrten sind nur innerhalb des hierfür festgesetzten Bereiches mit der Bezeichnung A zulässig.
- Schallschutz
- Entlang der nordöstlichen, parallel zur Konsul-Smidt-Straße verlaufenden Baulinie ist aufgrund von Verkehrslärm tagsüber mit Lärmwerten von >63 bis <66 dB(A) und nachts von >55 bis <59 dB(A) zu rechnen. Aufgrund von Gewerbelärm ist tagsüber mit Lärmwerten von >55 bis <60 dB(A) und nachts von >53 bis <59 dB(A) zu rechnen. Daher sind entlang der Baulinie ausschließlich nach Nordosten ausgerichtete Aufenthaltsräume von Wohnungen und öffenbare Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen unzulässig. Es ist durch geeignete bauliche oder technische Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ein Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber und von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.
- Entlang der nordwestlichen und südöstlichen Baugrenzen ist aufgrund von Verkehrslärm tagsüber mit Lärmwerten von >57 bis <64 dB(A) und nachts von >49 bis <57 dB(A) zu rechnen. Aufgrund von Gewerbelärm ist sowohl tagsüber als auch nachts mit Lärmwerten von >51 bis <58 dB(A) zu rechnen. Es ist vor den Fenstern entlang der nordwestlichen und südöstlichen Gebäudefassade durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass ein maximaler Außenlärmpegel von nachts 55 dB(A) nicht überschritten wird. Darüber hinaus ist durch geeignete bauliche oder technische Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel tagsüber von 35 dB(A) und nachts von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird. Bei einer Schallpegelreduzierung mit daraus resultierenden Lärmwerten nachts von <50 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibungen) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
- Entlang der südwestlichen Baugrenze ist aufgrund von Verkehrslärm tagsüber mit Lärmwerten von >43 bis <52 dB(A) und nachts von >37 bis <45 dB(A) zu rechnen. Aufgrund von Gewerbelärm ist tagsüber mit Lärmwerten von >47 bis <53 dB(A) und nachts von >46 bis <53 dB(A) zu rechnen. Es ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tags nicht überschritten wird. Bei Lärmwerten nachts von <50 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibungen) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Bei Lärmwerten nachts von >50 bis <60 dB(A) ist durch geeignete bauliche oder technische Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen, verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
- Für einen hausnahen Freibereich je Wohnung (bspw. Terrasse, Balkon) ist entweder durch Orientierung zur lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien. Wintergärten) sicherzustellen, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird.
- 9.5 Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen in den Nummern 9.1-9.4 hat im Einzelfall zu erfolgen.
- Die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude ist statisch so auszubilden und die erforderliche Bautechnik so zu gestalten, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch nachträglich (z.B. durch Verlegung von Leerrohren und Platzhalter zur Positionierung von Technikanschlüssen)
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 12. Innerhalb der Fläche für Müllsammelbehälter sind ausschließlich unterirdische Anlagen zur Aufstellung von Müllsammelbehältern (Unterflursysteme) zulässig.
- 13. Die Dächer von Hauptgebäuden sind mindestens zu 80% zu begrünen. Die Dächer von Tiefgaragen (einschließlich ihrer Zufahrten) sind flächendeckend und dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 85 BremLBO)

- Werbeanlagen dürfen nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden. Freistehende Werbeanlagen müssen sich der Bebauung deutlich unterordnen und können nur ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern sie in der Fläche nicht mehr als 2 m² umfassen und hinsichtlich ihrer stadträumlichen Wirkungen untergeordnet sind. Oberhalb der Gebäudekante sind Werbeanlagen unzulässig. Leuchtwerbung mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht ist unzulässig.
- Im Plangebiet sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur als heimische Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,3 m zulässig. Zäune sind nur durch Hecken verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig. Diese Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche bzw. der privaten Erschließungswege.

## FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 132 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung eines Wohngebäudes in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt an der Konsul-Smidt-Straße, nordwestlich des Schuppen 3

(Bearbeitungsstand: 03.05.2018)

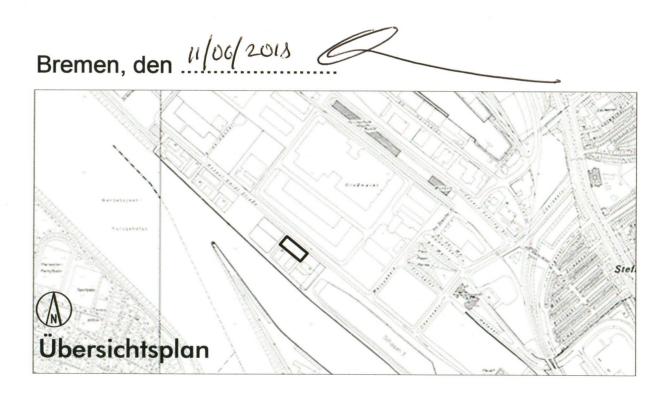
Für Entwurf und Aufstellung: BPW baumgart+partner Stadt- und Regionalplanung Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostertorsteinweg 70-71 28203 Bremen

Bremen, den 1206 2018

Vorhabenträgerin:

Kontorhaus KSS GmbH Konsul-Smidt-Straße 50-52 28217 Bremen



Der Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.		
Senator für Umwelt, Bau und Verkehr		
Im Auftrag		
Der Plan hat im Ortsamt West vom bis öffentlich ausgelegen. Senator für Umwelt, Bau und Verkehr		
Im Auftrag		
Beschlosssen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am 2.8. All 6. 2018  Senator  Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am 2.8. All 6. 2018  Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft		

Bremen vom, Seite		

Bekanntmachung gem § 10 Abs. 3 BauGR im Amtshlatt der Freien Hansestadt

Planung: Spanier Bearbeitet: Lemke (BPW baumgart+partner) <del>12.12.2017 (ö.A. / TÖB)</del> 03.05.2018 (Ä.n.ö.A) Verfahren: Holstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 132