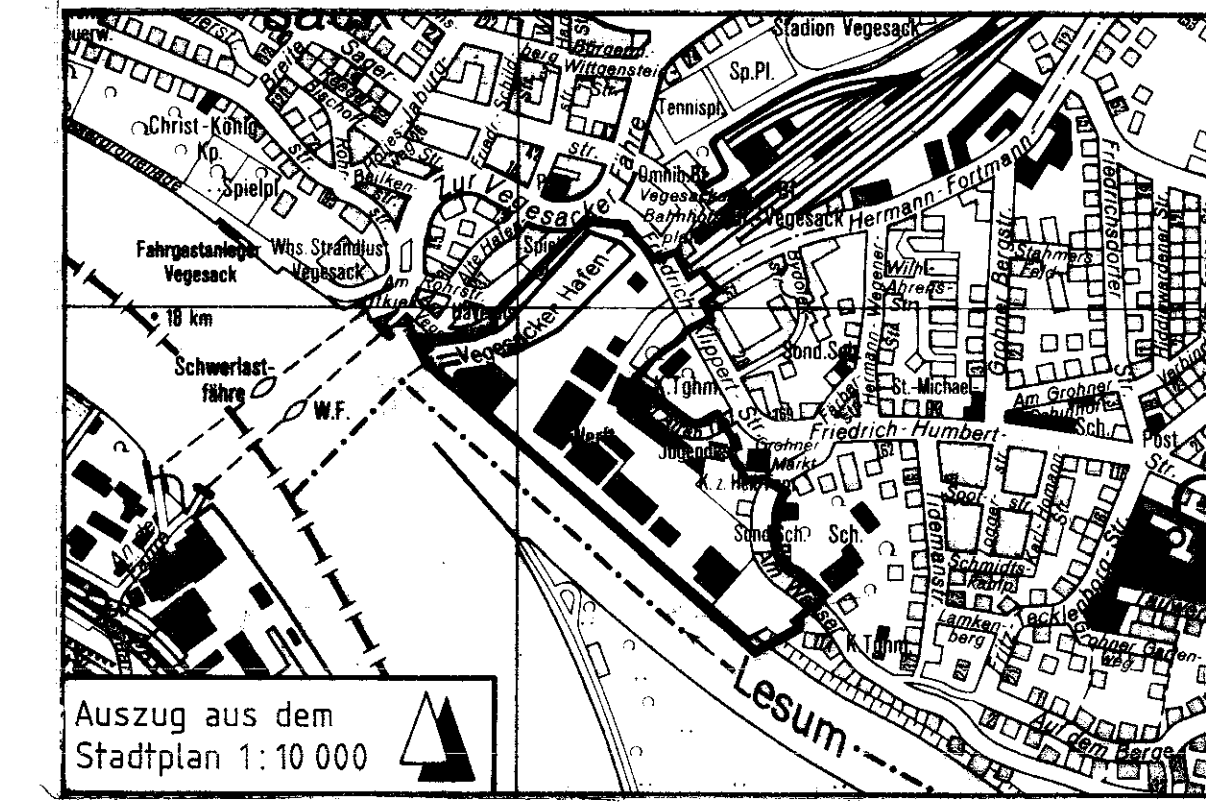


# BEBAUUNGSPLAN 1218

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- Vegesacker Hafen (einschließlich)
- Bahnhof Vegesack
- Friedrich-Klippert-Straße
- Am Wasser und der
- Lesum

\* Textliche Festsetzungen Nr. 4 aufgehoben durch Ortsgesetz vom 14.12.2004 in Kraft getreten am 23.12.2004



mit Ergänzung vom 03.06.1999

Bauamt Bremen-Nord	Abteilung Stadtplanung
Bremen, den 30.04.1999	
Siegel	Siegel
Amstleiher	Abteilungsleiter
gez. Steuer	gez. Frankenberg
Ltd. Baudirektor	Baudirektor

Der Plan in der Fassung vom 15.02.1999 hat im Bauamt Bremen - Nord gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 01.03.1999 bis 01.04.1999 öffentlich ausgelegen

Bauamt Bremen Nord	gez. Salomon
Im Auftrag	Verw. Hauptsekretärin

Beschlossen in der Sitzung des Senats am 11.05.1999

Siegel	Siegel
Bernt Schulte	Pfeifer
Senator	Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß §10 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom 11.06.1999 Seite 454

Bearbeitet: Hafke	<b>Bebauungsplan 1218</b>
Gezeichnet: Frohböse 45.02.1999 D 30.04.1999 * 18.01.2007	
Verfahren: Haase	

## KENNZEICHNUNGEN

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

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

Die besonders gekennzeichnete Fläche enthält im Untergrund überunreinigten 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 Polycyclischen 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.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen auf den überbaubaren Grundstücksteilen Bäume, die nach der Baumschutzverordnung vom 20. Juli 1995 (Brem GBl S.363) geschützt sind, nur dann entfernt werden und Arbeiten, durch die Bäume beschädigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden könnten, nur dann ausgeführt werden, wenn hierfür vorher die Erlaubnis der Naturschutzbehörde eingeholt worden ist.

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung finden Anwendung.

Das Plangebiet liegt im Wassereinzugsbereich der Wasserfassunganlage Vegesack, Schutzzone III A. Zum Schutze des Grundwassers können in diesem Gebiet Schutzbestimmungen gemäß Bremischem Wassergesetz erlassen werden.

Geschützte Kulturdenkmale (siehe Denkmalliste) nach dem Denkmalschutzgesetz in der Fassung vom 13. Juni 1989 (Brem. GBl S. 230)

Hochwasserschutzanlage mit Sicherheitsbereich gemäß wasserbehördlicher Plangenehmigung vom 6.3.1969

Die Benutzung des 10 m breiten Sicherheitsbereichs beidseitig der Hochwasserschutzanlage bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung

Gewässer gemäß § 67 Abs. 3 Nr. 1 Bremisches Wassergesetz

Die Umgestaltung eines Gewässers und die Errichtung von Anlagen in und an einem Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung

## HINWEISE

Zu dem Bebauungsplan gehört ein Beiblatt mit weiteren Hinweisen.

In den Baugebieten sind die überbaubaren Flächen von der Schraffur ausgenommen.

Die in den Straßenverkehrsflächen und Grünflächen enthaltenen Einzeichnungen dienen nur der Erläuterung.

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

Alle Flächen mit einer Höhe unter NN+6,42m können der Überschwemmung ausgesetzt sein, da nach den derzeitigen Erkenntnissen mit einem entsprechenden Wasserstand gerechnet werden muß.

## Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch
- Planzeichenverordnung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Bremische Landesbauordnung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2. Im Kerngebiet gilt die Grundflächenzahl 1,0.

3. Im allgemeinen Wohngebiet ist die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässige Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen) allgemein zulässig.

\*4. In den mit WA 1 bezeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes bedürfen Teilungen von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig.

6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind, nicht zulässig.

7. Dachvorsprünge, Überdachungen und Luftgeschosse:

7.1 Für die baulichen Anlagen zwischen den Punkten A - B kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Dachflächen bis zu 3 m, zugelassen werden. Dies gilt ebenfalls für notwendige Dachstützen.

7.2 Für die baulichen Anlagen zwischen den Punkten A - C kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Dachflächen bis zu 5 m, zugelassen werden. Dies gilt ebenfalls für notwendige Dachstützen.

7.3 Für die baulichen Anlagen zwischen den Punkten D - E kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Terrassen (Luftgeschosse) und Dachflächen einschließlich Stützen, bis zu 5 m zugelassen werden.

8. Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, wenn die Verkaufsfläche der insgesamt genehmigten Einzelhandelsbetriebe ca. 11.500 m<sup>2</sup> übersteigen würde.

9. Immissionsschutz

9.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist durch Vorkehrungen, insbesondere durch bauliche Ausbildung (z.B. Grundrißgestaltung, schallschützende Außenwände und -fenster) zu gewährleisten, daß im überwiegend dem Wohnen dienenden Aufenthaltsräumen die mittlere Mittelungspegel nicht überschritten werden: tags 35 dB(A), nachts 30 dB(A) bei Belüftung.

9.2 Durch bauliche Maßnahmen (z.B. Schallschutzwände) ist sicherzustellen, daß durch den Betrieb der Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen die angrenzenden Nutzungen nicht gestört werden.

9.3 Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Ablufteinrichtungen) ist sicherzustellen, daß beim Betrieb der Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen die angrenzenden Nutzungen nicht durch Luftschadstoffe - Kfz-Abgase - gestört werden.

10. Die Fläche FGHI ist mit einem der Allgemeinheit dienenden Gehrecht zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belasten

11. Die Fläche JKLM ist mit einem der Allgemeinheit dienenden Gehrecht zugunsten der Stadtgemeinde Bremen und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung zu belasten. Zwischen Gehweg und ersten Obergeschoß ist eine lichte Höhe von mindestens 4 m einzuhalten.

12. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen:

12.1 Kinderspielplätze sind nur zulässig, wenn durch geeignete technische Vorkehrungen (z.B. Bodenaustausch, Abdeckung, Versiegelung) sichergestellt ist, daß ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist.

12.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z.B. Bodenaustausch, Abdeckung, Versiegelung) sicherzustellen, daß auf den Freiflächen ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist.

12.3 Brunnen sind als Nebenanlagen nicht zulässig.

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MK** Kerngebiet
- WA** Allgemeines Wohngebiet

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- III Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß
- OK Oberkante baulicher Anlagen in m über NN (gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN
  - o Offene Bauweise
  - g Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

### GEMEINBEDARF

Flächen für den Gemeinbedarf

### VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ↑ Fußgängerbereich

### GRÜNFLÄCHEN

Parkanlage, öffentlich bzw. privat

### WASSERFLÄCHEN

- Zweckbestimmung:
- ▨ Sport- und Freizeithafen
- ▨ Hochwasserschutzanlage
- ▨ Überschwemmungsgebiet

### FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

Zweckbestimmung: Abwasserbehandlungsbecken

### FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

Zweckbestimmung: Elektrizität, Gas

### NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen
- Bäume zu pflanzen und zu erhalten
- Hecken zu pflanzen und zu erhalten

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ▨ Luftgeschöß mit einzuhaltender lichter Höhe (LH)
- ▨ Auskragung mit einzuhaltender lichter Höhe
- ▨ Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze (nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt)
- Tga Tiefgarage St Stellplätze
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- ▨ Straßenbrücke über Wasserlauf

