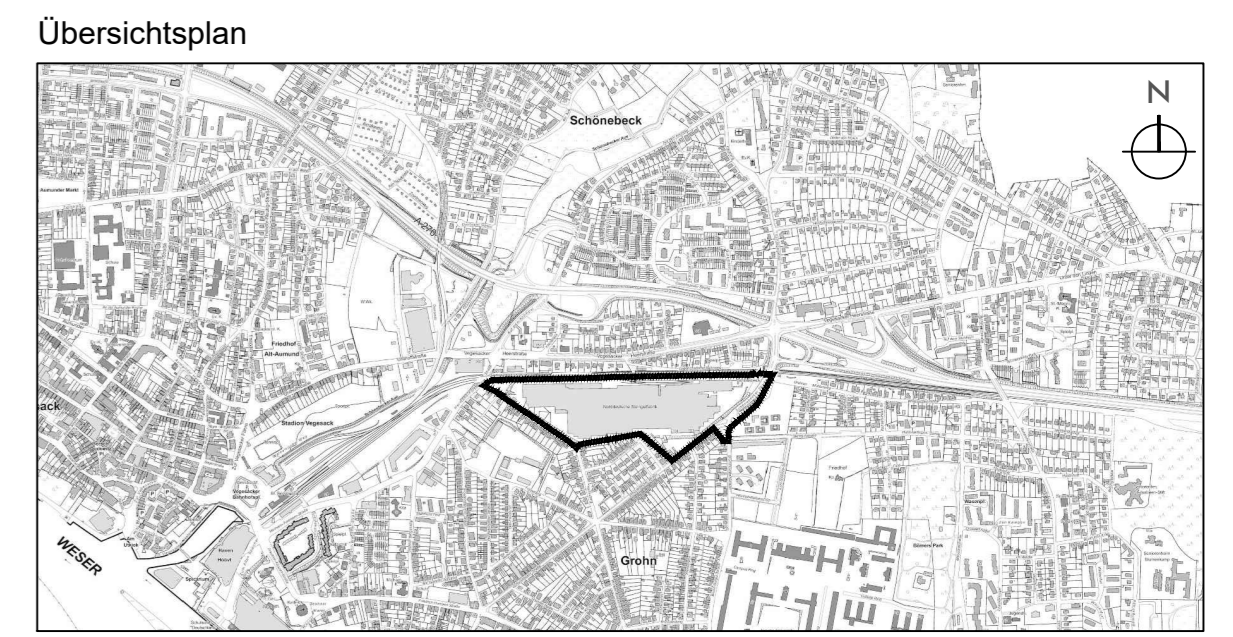
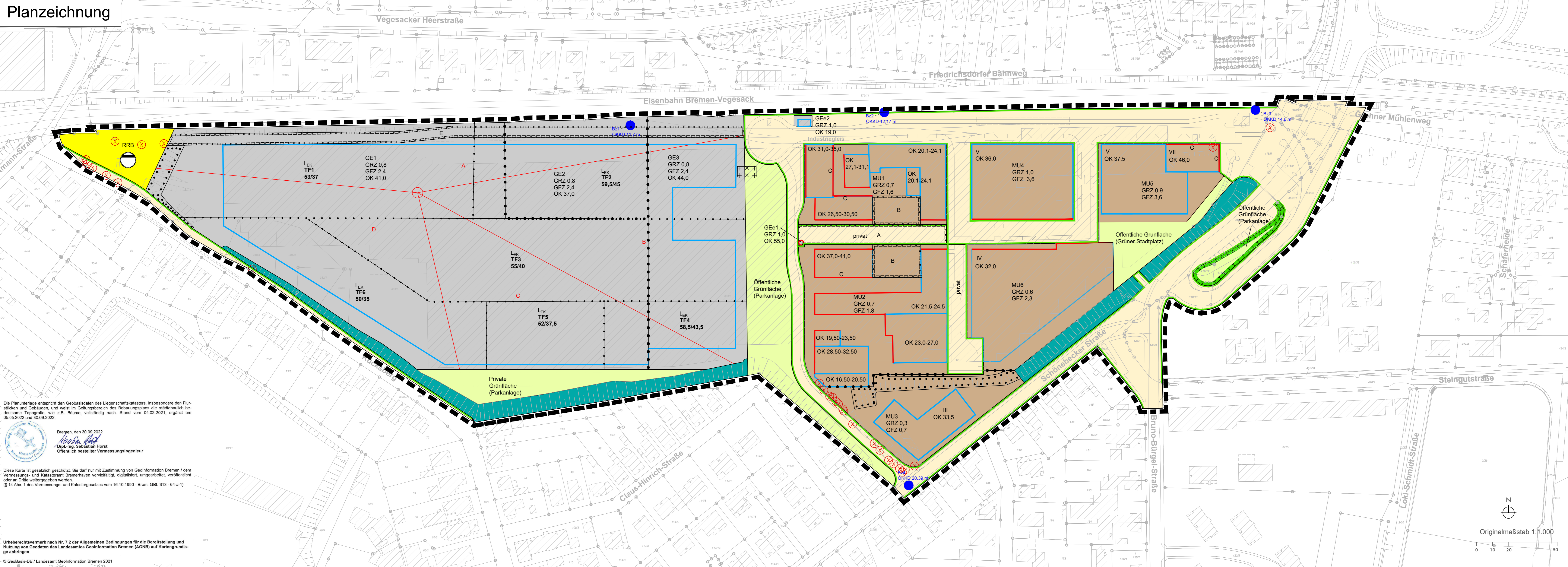


für ein Gebiet in Bremen-Vegesack (Steingut)

zwischen der Bahnstrecke Bremen Hauptbahnhof – Bremen Vegesack, Hermann-Fortmann-Straße, Kücksberg, Claus-Hinrich-Straße (rückwärtig), Schönebecker Straße und dem Grohner Mühlenweg.

Bearbeitungsstand: 06.11.2023



Die Planunterlage entspricht den Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters, insbesondere den Flurstücken und Gebäuden, wie diese im Gebäudefeststellungsplan des Katasters festgelegt sind.

Bremen, den 30.09.2023
Dr. rer. oec. Ingrid Herst
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Diese Karte ist georeferenziert. Sie darf nur mit Zustimmung von GeoInformation Bremen / dem Verordnungs- und Satzungsamt, Bremen, verwendet werden. Georeferenzierung, -angabe, -verteilung oder -weitergabe ist ohne schriftliche Genehmigung von GeoInformation Bremen (AGN) auf Kartengrundlagen (§ 14 Abs. 1 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 16.10.1990 - Brem. GB 1-313-64-a-1)

Urbauverordnungsverordnung nach Nr. 7.2 der Allgemeinen Bedingungen für die Bereitstellung und Nutzung von Geodaten des Landesamtes GeoInformation Bremen (AGN) auf Kartengrundlagen geolignen

Teil A: Planzeichenerklärung

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MU Urbanes Gebiet mit lfd. Nummer
GE Gewerbegebiet mit lfd. Nummer
GEe Gewerbegebiet (eingeschränkt) mit lfd. Nummer

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
OK 36,0 Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)
OK 32,0-36,0 Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Mindest- und Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

BAULINIEN, BAUGRENZEN, BAUWEISE

- Baulinie
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Verkehrsfläche
Private Verkehrsfläche

FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

- Anlage mit der Zweckbestimmung Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken (RRB)

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünflächen (mit textlich bestimmter Zweckbestimmung)
Private Grünfläche (mit textlich bestimmter Zweckbestimmung)

WALDFLÄCHEN

- Flächen für Wald

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

- Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (im Planfeststellungsbeschluss für den Ausbau des Schönebecker Knotenpunktes (Schlüsselstelle St. Magnus der A 270) festgesetzt)
Umgebung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Mit der Allgemeinheit und dem Entsorgungsträger dienenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtgemeinde zu belastende Fläche
Den Entsorgungsbetrieben dienenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtgemeinde zu belastende Fläche
Abgrenzung unterschiedliche Art bzw. unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
Abgrenzung von Teilflächen unterschiedlicher Lärmemissionskontingente nach DIN 45691 "Geräuschkontingenterung"
Flächenbezogenes Lärmemissionskontingent Lk für Teilflächen (TF1) in Dezibel je Quadratmeter, tags (6.00 bis 22.00 Uhr) / nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)
Richtungssektor für Zusatzkontingent UTM-Koordinaten, Zone N 32; Rechtswert: 32476007; Hochwert: 5891487

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Erschließungsplanung, Stand von August 2023 (nur informativ)
Entfallender Baum (nur informativ)
Höhepunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN), bestehender Kanaldeckel (nur informativ)

Teil B: Textliche Festsetzungen

- 1. In den Urbanen Gebieten mit der Bezeichnung MU1, MU2 und MU3 sind Wohnnutzungen nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig.
2. In dem Urbanen Gebiet mit der Bezeichnung MU6 sind nur Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
3. In den Urbanen Gebieten (MU1 bis MU6) sind Vergnügungstätigkeiten nicht ausnahmsweise zulässig.
4. In den Urbanen Gebieten (MU1 bis MU6) sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig.
5. In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe1 und GEe2) sind ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig.
6. In den Gewerbegebieten (GE1 bis GE3, GEe1 und GEe2) sind Tankstellen, Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Vergnügungstätten nicht zulässig.
7. Es werden folgende Festsetzungen zum Einzelhandel getroffen:
7.1 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptortort sind in den Urbanen Gebieten (MU1 bis MU6) nicht zulässig.
7.2 Ausnahmsweise können abweichend von Nr. 7.1 Einzelhandelsbetriebe in den Urbanen Gebieten (MU1 bis MU6) zugelassen werden, sofern
- bei zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptortort ihre Verkaufsfläche 400 m² nicht überschreitet (Lebensmittelläden/Convenience-Store),
- bei ausschließlich zentrenrelevantem Hauptortort ihre Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreitet (keines Fachgeschäft).

Die Bremer Sortimentsliste des beschlossenen Zentren- und Nahversorgungskonzepts von 2020 ist in der Begründung zu diesem Bebauungsplan nachrichtlich aufgeführt.
8. Der Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NHN).
9. Eine Überschreitung der Höhen baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, Treppenausstiege, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 3,0 m ist zulässig.

- 10. In den Urbanen Gebieten (MU1 bis MU6) ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zugunsten der Herstellung von Terrassen und Balkonen zulässig.
11. In den Urbanen Gebieten (MU1 bis MU6) sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge als Garagen oder als eingebaute Stellplätze zulässig.
12. In den Gewerbegebieten (GE1 bis GE3, GEe1 und GEe2) sind Garagen und Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der BremBO sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
13. Gemeinschaftsanlagen zur unterirdischen Abfallentsorgung (Unterfahrsysteme) sind in den Baugebieten auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
14.1 Im Plangebiet sind Bäume in folgender Mindestanzahl zu pflanzen:
- 40 Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen
- 8 Bäume in den privaten Verkehrsflächen
- 30 Bäume in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage
- 10 Bäume in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grüner Stadtplatz
Es sind Laubbäume mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 10-12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mit einem Wurzelraum von 12 m² Pflanzsubstrat zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
14.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Erhalt von Sträuchern und Bäumen sind auf der gesamten Länge Strauchhecken und Bäume dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

- 15. Festsetzungen zum Immissionsschutz
In den Urbanen Gebieten (MU1 bis MU6) ist infolge von Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) mit Beurteilungspegeln von bis zu 66 dB(A) tagsüber und bis zu 59 dB(A) nachts zu rechnen.
15.1 In den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa Schallschutzwände in Verbindung mit aktiver oder passiver Belüftung oder gleichwertige Vorkehrungen, Doppelfassaden, verglaste Loggien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird.
15.2 Bei Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) bis ≤ 50 dB(A) nachts ist in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa Grundrissgestaltung oder schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
15.3 Bei Beurteilungspegeln > 50 dB(A) bis ≤ 60 dB(A) nachts ist in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa schalldämmende Lüftungsoffnungen, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
15.4 In hausnahen Freiräumen von Wohnungen, wie Terrassen, Loggien und Balkonen, ist durch bauliche Maßnahmen, wie etwa Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 55 dB(A) tagsüber bei mindestens einem hausnahen Freiräum bei Wohnen, bei Freiräumen größer als 6 m² in einem Bereich von mindestens 6 m² je Wohnung des jeweiligen hausnahen Freiräum, nicht überschritten wird.
15.6 Vorhaben (Betriebe und Anlagen) dürfen die festgesetzten Emissionskontingente Lk nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten.

Table with 4 columns: Richtungsektor, Bezeichnung, Beginn, Ende, tags/nachts. Rows A, B, C, D.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Geräuschimmissionspegel des Vorhabens die zulässigen Immissionsrichtwerte am Immissionsort tags und nachts um mindestens 15 dB unterschreitet. Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb der Gebietszone. Sie sind nicht innerorts wirksam. Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente auszuschließen (z.B. durch Baust).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 16. Abweichend von § 2 MobBauOG gilt für das Plangebiet die Gebietszone III.
17. In den Urbanen Gebieten (MU1-MU6) ist an einer Gebäudefassade je Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.
18. In den Gewerbegebieten GE1 bis GE3 und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe2 dürfen Werbeanlagen nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden.
19. In dem Urbanen Gebiet mit der Bezeichnung MU5 sind Einfriednungen entlang der südlichen Baugrenze mit der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung "Grüner Stadtplatz" unzulässig.

KENNZEICHNUNGEN

Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
Im Bereich der durch XXXX gekennzeichneten Flächen ist der anthropogen aufgefüllte Boden in einer Tiefe von 0 m bis mehr als 3 m erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere Benzol(a)Pyren und PAH verunreinigt.
Der für das Land Bremen seit 14.12.2016 geltende Prüfwert sowie der ab dem 01.08.2023 in der Bundesbodenschutzverordnung (BodSchV n.F.) geltende Prüfwert für B(a)P als Leitsubstanz der Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffe - PAK - für Wohnen, Gewerbeflächen sowie Park- und Freizeitzwecken kann überschritten werden.

HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:
Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
Begründungsgesetz Bremen
Planzeichenverordnung (PlanZV)
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
Verordnung zum Schutz des Baumbestandes im Lande Bremen - Baumschutzverordnung (BaumSchV)
Mobilitätsbaurechtsverordnung (MobBauOG)
Bremisches Gesetz zur Beschleunigung des Ausbaus von Anlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie (BremSolarG)
Die Bestimmungen der Bremischen Baumschutzverordnung und die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt.

Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenabwürfen / Kampfmitteln ergeben.
Aufgrund des Stichprobencharakters der durchgeführten Bodenuntersuchungen kann das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Es ist vorgesehen, ein Wasserschutzgebiet für Vegesack auszuweisen. Das Plangebiet wird demnach in dem Wasserschutzgebiet III A und III B liegen.
Die externen Ausgleichsflächen oder das Ersatzgeld für Eingriffe in bestehende Waldflächen innerhalb des Plangebietes werden über einen Vertrag gesichert.

Die DIN 45691 "Geräuschkontingenterung" kann bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, Bremen, Fachbereich 02 Stadtplanung, Bauordnung Nord (Bauamt Bremen-Nord), Gerhard-Rohlf's-Straße 62, 28757 Bremen während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Für Entwurf und Aufstellung
Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Bremen, ...17.11.2023...
Im Auftrag ...gez. Kotte

Dieser Plan wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom ... bis ... im Internet veröffentlicht.

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung Im Auftrag ...

Dieser Plan hat im Ortsamt Vegesack vom ... bis ... ausgelegen.

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung Im Auftrag ...

Beschlossen in der Sitzung des Senats am ... Beschlissen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am ...
Senatorin Ausfertigung vom Präsidenten des Senats

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