



### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiete

GE Gewerbegebiete

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl  
 OK Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern über NN  
 OK 26.0 m als Höchstmaß  
 OK 22.0-26.0 m als Mindest- und Höchstmaß  
 UK Höhe der Unterkante in Metern über NN

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a abweichende Bauweise  
 Baulinie  
 Baugrenze

#### VERKEHRSFLÄCHEN

Strassenverkehrsflächen  
 Strassenbegrenzungslinie  
 Flächen für Bahnanlagen

#### GRÜNLÄCHEN

öffentliche Grünflächen (Parkanlagen, z.T. Gewässer)

#### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Mit dem Anliegerverkehr dienenden Geh- und Fahrrechten und Rechten für unterirdische Leitungen zugunsten der Eigentümer angrenzender Grundstücke, sowie mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadtgemeinde Bremen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Arkade

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Bei Überschreitung der Höhe von 100m über Grund durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß §14 bzw. 15 des LuftVG einzuholen.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrzeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrzeichen ist unzulässig.

#### HINWEISE

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine 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 kleinräumiger 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.

Es ist vorgesehen, die dargestellte geplante Deichlinie in einem wasserrechtlichen Planfeststellungs- oder Genehmigungsverfahren zu sichern.  
 Deichlinie (geplant)

Im Plangebiet befindet sich eine nach BNatSchG § 10 Abs. 2 Nr. 10 besonders geschützte Stummövenkolonie. Mögliche Beeinträchtigungen (Eigeverluste) gemäß Art. 5(d) der Vogelschutz-Richtlinie sollen dadurch vermieden werden, dass der Baubeginn vor Beginn des Brutgeschäftes (i.d.R. Anfang März) bzw. nach Beendigung des Brutgeschäftes (i.d.R. Anfang August) zu erfolgen hat. Alternativ können vor Beginn der Brutzeit Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt werden, um so einen Baubeginn während der Brutzeit zu ermöglichen. Einzelheiten dazu sind im Planvollzug, insbesondere bei Erteilung der notwendigen Genehmigungen, festzulegen.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außerkraft.
- Im mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Teil des Gewerbegebietes sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, die das umgebende Wohnen nicht wesentlich stören.
- Im mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Teil des Gewerbegebietes sind Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe nicht zulässig.
- Im mit GE 3 gekennzeichneten Teil des Gewerbegebietes ist das Wohnen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- In den mit MI 1 gekennzeichneten Teilen des Mischgebietes ist in der lautesten Nachtstunde infolge von Gewerbelärm mit Außenpegeln von bis zu 55 dB(A) zu rechnen. In den mit MI 1 gekennzeichneten Teilen des Mischgebietes ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzfenster (Schallschutzklasse 2) in Verbindung mit schalldämmter aktiver oder passiver Belüftung oder entsprechend gleichwertige Vorkehrungen oder Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von 30 dB (A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.
- In den mit MI 2 gekennzeichneten Teilen des Mischgebietes ist in der lautesten Nachtstunde infolge von Gewerbelärm an der dem angrenzenden Gewerbegebiet zugewandten Gebäudeseite mit Außenpegeln von über 55 dB(A) und im übrigen mit Außenpegeln von bis zu 55 dB(A) zu rechnen. An der dem angrenzenden Gewerbegebiet zugewandten Gebäudeseite sind Aufenthaltsräume und hier insbesondere die Schlafräume und Kinderzimmer in Wohnungen nicht zulässig. Im übrigen ist im MI 2 durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Schallschutzfenster (Schallschutzklasse 2) in Verbindung mit schalldämmter aktiver oder passiver Belüftung, Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.
- In den mit MI 3 gekennzeichneten Teilen des Mischgebietes ist unterhalb von 26,00 m über NN in der lautesten Nachtstunde mit Außenpegeln von bis zu 55 dB(A) und oberhalb von 26,00 m über NN von über 55 dB(A) zu rechnen. Wohnungen sind oberhalb von 26,00 m über NN nicht zulässig. Unterhalb von 26,00 m über NN ist im MI 3 durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Schallschutzfenster (Schallschutzklasse 2) in Verbindung mit schalldämmter aktiver oder passiver Belüftung, Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.
- In dem mit MI 4 gekennzeichneten Teil des Mischgebietes sind Wohnungen nicht zulässig.
- Im mit GE 1 gekennzeichneten Teil des Gewerbegebietes darf die zulässige Grundfläche durch
  - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um mehr als 50% überschritten werden, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
 Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.
- In den festgesetzten Mischgebieten darf die zulässige Grundfläche durch
  - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.
 Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.
- In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50m Länge zulässig sind, und dass eine Grenzbebauung gestattet werden kann, ohne dass von dem Nachbargrundstück her angebaut werden muss.

### FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

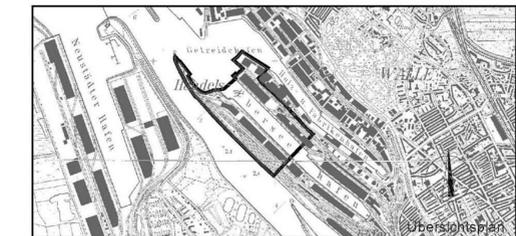
## Bebauungsplan 2335

für ein Gebiet in Bremen - Handelshäfen zwischen Weser, Holz- und Fabrikenhafen, Eduard-Suling-Straße (einschließlich) und Am Winterhafen

(Bearbeitungsstand 17.04.2007)

#### RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466)  
 Planzeichenverordnung (PlanZV90)  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
 Bremisches Naturschutzgesetz (BremNatSchG)  
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)



Für Entwurf und Aufstellung der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr  
 Bremen, .....  
 Im Auftrag .....  
 Senatsdirektor

Dieser Plan hat beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen  
 Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr Im Auftrag .....

Dieser Plan hat ..... bis ..... ausgelegen  
 Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr Im Auftrag .....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am ..28.08.2007.....  
 Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am ..18.09.2007.....

..... Senator ..... Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ..05.10.2007....., Seite .....

Planung: Drögmöller  
 Bearbeitet: König (Grontmij) GfL  
 09.01.2007 (GfL) / 17.04.2007 (A.n.d.A.)  
 Verfahren: Holstein-Aschenbeck

**Bebauungsplan 2335**