



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR Reine Wohngebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- GBH Gebäudehöhe in Metern, Höchstmaß
- GBH 16-19m Gebäudehöhe in Metern, Mindest- und Höchstmaß
- TH Traufhöhe in Metern, Höchstmaß
- TH 8,5-11m Traufhöhe in Metern, Mindest- und Höchstmaß
- FH Firsthöhe in Metern, Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise
- Abweichende Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Straßenverkehrsflächen, privat
- Fußweg
- Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

GRÜNLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
- Spielplatz
- Private Grünfläche
- Mulde

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SONSTIGE FESTSETZUNG

- Anpflanzung von Hecken
- Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen, die Umgrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt
- Na Nebenanlagen
- Ga/Na Garagen und Nebenanlagen
- Ga/St Garagen
- Ga/St Garagen und Stellplätze
- Car Carports
- Tiefgarage, die Umgrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt
- Lärmschutzwand, Höhe 7 m
- Mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belastende Flächen
- Mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen sowie mit dem Anliegerverkehr zu belastende Flächen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weisen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom: Juni 2019. Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, den 09. Juli 2018
Geoinformation Bremen
 Landesamt für Kataster - Vermessung - Immobilienbewertung - Informationssysteme
 Im Auftrag
 gez. Wessel (Abteilungsleiter)

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von Geoinformation Bremen vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.
 (§ 14 des Vermessungs- und Katastersgesetzes vom 18.10.1990/Brem. GBl. S. 313)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.
- Mischgebiete sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten unzulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 6, WA 7 und WA 10 sind die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der im Bebauungsplan angegebenen Anzahl der Vollgeschosse sowie die Flächen für Nebenanlagen voll überbaubar.
- In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zugunsten der Herstellung von Terrassen und Balkonen zulässig, sofern diese Überschreitung bei Terrassen maximal 3,0 m und bei Balkonen maximal 2 m beträgt.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der BremLBO (Bremische Landesbauordnung) sind, sowie Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
- Dächer der Tiefgaragen, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind durch eine intensive Begrünung von mind. 40 cm Höhe abzudecken und in die Freiraumplanung zu integrieren. Die Sockel der Tiefgarage sowie die Sockel der Wohngebäude (WA 3, WA 4, WA 6, WA 8, WA 10) sind umlaufend durch lebende Hecken bis zur Oberkante der Tiefgarage zu verdecken.
- Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, Treppenausstiege, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien sowie durch eine Attika im Sinne der örtlichen Bauvorschrift Nr. 25 um bis zu 1,5 m ist zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudekante des obersten Geschosses einhalten. Technische Aufbauten, mit Ausnahme von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sowie Treppenausstiege sind einzuhalten.
- Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche des abfallmittels des dem jeweiligen Gebäudekörper am nächsten gelegenen Abschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche. Bei unterschiedlichen Höhen sind zur Ermittlung des Bezugspunktes die Höhen des am tiefsten und am höchsten gelegenen Punktes innerhalb des Bauvorhabens am nächsten gelegenen Abschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche zu mitteln.
- Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung von Gebäuden auf mindestens 70 % der Bruttodachflächen Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) nach dem Stand der Technik zu errichten und mit PV-Anlagen zu belegen; Dachterrassen/Staflgeschosse können davon abgezogen werden. Eine Unterschreitung der Mindestfläche (70 % der Bruttodachfläche) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass die untere mittlere Hälfte von PV-Anlagen (Modulfächen) an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes errichtet wird. Auf die festgesetzten 70 % Bruttodachfläche kann die Belegung der Garagen, der Carports, der Energiezentrale sowie die Belegung der Lärmschutzwand mit PV-Modulen angerechnet werden.
 Im Bereich der Sichtachse der Mühle (WA 6 bis WA 10, WR 1 und WR 2) sowie angrenzend an das Hofmeierhaus (WA 11) ist im Baugenehmigungsverfahren vor der Errichtung von PV-Anlagen das behördliche Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege herzustellen. Ziffer 26 ist zu beachten.
- Die Flachdächer der Reihenhauser Garagen (GA*), die unmittelbar an den öffentlichen Grünzug angrenzen (1. Garagenreihe), sind flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ziffer 11 Satz 2 ist zu beachten.
- Der innerhalb des Plangebietes festgesetzte Fuß- und Radweg, der an das Mischgebiet angrenzt, darf mit Unterhaltungsfahrzeugen befahren werden.
- Der festgesetzte Fuß- und Radweg zwischen Planstraße D und dem Mühlenweg darf von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen befahren werden.
- In dem gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch festgesetztem Erhaltungsbereich bedürfen der Rücksäule, die Änderung oder die Nutzungsänderung und nach § 172 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Die Versickerungsanlagen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind für ein 30-jähriges Regenereignis zu dimensionieren und nachzuweisen. Sofern der Nachweis nach Satz 2 nicht erbracht werden kann, ist sicherzustellen, dass die Abflüsse dieses Ereignisses schadlos im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verbleiben.
- Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser, welches nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind zur Starkregenvorsorge mindestens für ein 30-jähriges Regenereignis zu dimensionieren und nachzuweisen. Sofern der Nachweis nach Satz 2 nicht erbracht werden kann, ist sicherzustellen, dass die Abflüsse dieses Ereignisses schadlos im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verbleiben. Von Satz 3 ausgenommen sind vor der Bekanntmachung des Bebauungsplans errichtete Gebäude im Bestand, deren Entwässerung durch diesen Bebauungsplan nicht wesentlich geändert wird. Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen hat im Einzelfall zu erfolgen.
- Die privaten Grünflächen (Mulden) dienen der Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser der privaten Grundstücke und sind auf Dauer für diesen Zweck bereitzustellen und zu unterhalten. Einfriedungen auf den privaten Grünflächen (Mulden) sind nicht zulässig.

- Schallschutz
Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten im Plangebiet ist aus Gründen des Schallschutzes zu gewährleisten:
- 19.1 dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber innen der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird,
- 19.2 dass bei Außenpegeln > 45 und ≤ 50 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen wie etwa schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung der Innenräume von maximal 30 dB(A) „am Ohr des Schlafers“ bei freier Belüftung (geklopptes Fenster) nicht überschritten wird,
- 19.3 Für jeweils einen hausnahen Freibereich wie etwa Terrassen, Balkone, Loggien, Wintergärten pro Wohneinheit ist durch bauliche Ausbildung wie etwa Gebäudestellung, Grundrisgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Lärmwert von 55 dB(A) tags eingehalten wird.
- 19.4 Für Neubauten und wesentliche Umbauten für Gebäude, deren Außenfassaden parallel oder senkrecht zu der Rockwinkeler Landstraße oder parallel oder senkrecht zu der DB-Strecke ausgerichtet sind, ist aus Gründen des Schallschutzes im Plangebiet zu gewährleisten, dass bei Außenpegeln > 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen wie etwa schalldämmte Lüftungsöffnungen der Innenräume von maximal 30 dB(A) „am Ohr des Schlafers“ bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird. Von Satz 1 ausgenommen sind WA 7, WR 1, WR 2 und WR 3.
- 19.5 Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen in den Nummern 19.1 bis 19.4 hat im Einzelfall zu erfolgen.
- 19.6 Bei Außenpegeln > 60 dB(A) an der Fassade nachts ist eine Nutzung der dahinter liegenden Räume zum Wohnen unzulässig.
- 19.7 Innerhalb der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen) können Erdsonnen mit den dafür erforderlichen Leitungen unter Erdfläche eingebaut werden.
- 19.8 Innerhalb der in der Planzeichnung als „Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen sind die bestehenden Bäume zu erhalten und nach Abgang durch großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu ersetzen.
- 19.9 Ausnahmsweise kann auf der festgesetzten Fläche für Garagen (GA) eine Technikzentrale (Energiezentrale für Wärmepumpen) mit einer maximalen Höhe von 3 m errichtet werden.
- 19.10 Abweichend von § 6 Abs. 2 BremLBO kann zwischen der Lärmschutzwand und den angrenzenden Nebenanlagen/Garagen die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche reduziert werden.

ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 BremLBO)

- Einfriedungen der Baugrundstücke, die an die öffentlichen Grünzug grenzen, sind nur als Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen in einer Höhe von mindestens 1,5 m herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zäune sind nur zulässig in Verbindung mit Hecken und müssen von diesen zu den öffentlichen Flächen hin verdeckt sein.
- Einfriedungen der Baugrundstücke, die an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind nur als Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen in einer Höhe von mind. 1,20 m herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zäune sind nur zulässig in Verbindung mit Hecken und müssen von diesen zu den öffentlichen Flächen hin verdeckt sein.
- Die nach Ziffer 11 bei Neubauten (Hauptgebäude) zu errichtenden Photovoltaikanlagen sind so anzubringen, dass sie die Gestaltung des Gesamtgebäudekörpers nicht beeinträchtigen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BremLBO); dasselbe gilt für die von der Errichtungspflicht der Ziffer 11 nicht umfassten Solarthermieanlagen. Aufgeständerte Solaranlagen (Solarthermie- und Photovoltaikanlagen) sind bei Flachdächern nur bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig. Die Anlagen müssen einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudekante des obersten Geschosses einhalten. Aufgeständerte Solaranlagen sind durch eine Attika oder durch ähnliche Maßnahmen zu verdecken. Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebenen gleich zur Dachfläche zulässig.
- Abweichend von § 2 Abs. 7 BremLBO brauchen Treppenhäuser, die der Erschließung der obersten Geschosse dienen, nicht von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten („aufgehende Wand“) und können bis zur Dachkante des obersten Geschosses geführt werden.
- Die Dachflächen der Gebäude in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2, deren Grundstücke direkt an die öffentliche Grünfläche (Parkanlage) grenzen, sind nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung zw. 30 und 50 Grad auszubilden. Die Dachflächen sind nur in nicht glänzender Oberfläche und in den Farben rot, rotbraun und anthrazit zulässig.
- Die Fassaden der Gebäude in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2, deren Grundstücke die direkt an die öffentliche Grünfläche (Parkanlage) grenzen, sind in Ziegeln auszubilden. Die Fassaden der Garagen sind im gleichen Material wie die Fassaden der jeweiligen Gebäude auf dem Baugrundstück herzustellen.
- Abweichend von § 6 Abs. 8 BremLBO dürfen Garagen, sofern sie zeichnerisch festgesetzt sind, an der Grundstücksgrenze mit mehr als 9,0 m Gesamtlänge errichtet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bahnanlagen
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) Ausgleichsflächen (Gehölzflächen, Blühstreifen) gemäß Planfeststellungsbeschlüssen vom 10.12.2004 sowie vom 02.01.2020

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

BEBAUUNGSPLAN 2371

für ein Gebiet in Bremen - Oberneuland zwischen Rockwinkeler Landstraße (zum Teil einschließl.), Franz-Schütte-Allee, Eisenbahnlinie Bremen - Hamburg und Mühlenweg (zum Teil einschließl.)

(Bearbeitungsstand: 27.02.2023)

HINWEISE

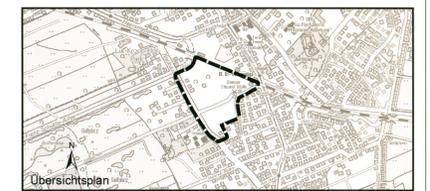
RECHTLICHE GRUNDLAGEN:
 Baugesetzbuch (BauGB)
 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
 Zeichenverordnung (PlanZV)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 Bremisches Naturschutzgesetz (BremNatSchG)
 Bremische BaumschutzVO
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
 Bremisches Stellplatzortsgesetz (StellPlOG)
 Begründungsortsgesetz Bremen (BegrOG)
 Baumschutz
 Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen unberührt.

Naturschutz
 Naturschutzrechtliche Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09., sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

Kampfmittel
 Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

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

Luftfahrthindernisse
 Das Plangebiet liegt außerhalb eines luftverkehrsrechtlichen Bauschutzbereichs. Daher hat die für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde bei Überschreitung der Höhe von 100 m über Grund durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen relevanten Luftfahrthindernisse die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gem. § 14 bzw. § 15 des Luftverkehrsgesetzes einzuholen.



Für Entwurf und Aufstellung
 Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
 Bremen, den 13. APR 2023
 Im Auftrag

Der Plan hat bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom bis öffentlich ausliegen
 Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
 Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des Senats am
 Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am

Senatorin
 26.04.2023

 i. V. Bürgermeisterin

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsbereich der Freien Hansestadt Bremen vom
 Seite
 Bearbeitet: Schulze
 Gezeichnet: Scharf
 27.09.2021 (TÖB: A); 27.02.2023 (A. v. G. A.)
 Verfahren: Brünjes
Bebauungsplan 2371