

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRZ 0,45 Grundflächenzahl
- GFZ 1,2 Geschossflächenzahl
- OK 13 m Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAULINIEN, BAUGRENZEN, BAUWEISE**
- Baulinie
- Baugrenze
- a abweichende Bauweise

**VERKEHRSFLÄCHEN**

- Ein- und Ausfahrtbereich für Kraftfahrzeuge (s. textliche Festsetzung Nr. 14)
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten sowie mit dem Ver- und Entsorgungsträger dienenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtgemeinde zu belastende Flächen
- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten, den Anliegern - einschließlich der Anlieger des Gumbinnenwegs - dienenden eingeschränkten Fahrrechten sowie mit dem Ver- und Entsorgungsträger **sowie dem Unterhaltungsträger** dienenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtgemeinde zu belastende Flächen
- Fußgänger- und Radfahrbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Quartiersplatz textlich bestimmte Zweckbestimmung; hier: Quartiersplatz
- St Stellplätze für Kraftfahrzeuge

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**

- Elektrizität

**GRÜNLÄCHEN**

- Öffentliche Grünfläche mit textlich bestimmter Zweckbestimmung
- Quartiersgarten Private Grünfläche mit textlich bestimmter Zweckbestimmung

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

- Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
- Fläche zum Anpflanzen (s. textliche Festsetzung Nr. 19.3 und Nr. 19.4)

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- Umgrenzung von Flächen für
- TGa Tiefgaragen
- Cp Carports für Kraftfahrzeuge
- Na Nebenanlagen
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung und unterschiedlicher Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen der privaten Verkehrsflächen
- Mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Fahrrechten sowie mit dem Ver- und Entsorgungsträger dienenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtgemeinde zu belastende Fläche
- Mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten sowie mit dem Ver- und Entsorgungsträger dienenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtgemeinde zu belastende Fläche
- Mit dem Ver- und Entsorgungsträger dienenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtgemeinde zu belastende Fläche
- OKD 4,8 m Höhenpunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN), bestehender Kanaldeckel (nur informativ)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind ausschließliche Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit den folgenden Maßgaben, dass
  - auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind,
  - eine Grenzbebauung gestattet werden kann, ohne dass von dem Nachbargrundstück her angebaut werden muss.
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA5 und WA6 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl zugunsten der Herstellung von Tiefgaragen mit ihren jeweiligen Zufahrten sowie zugunsten der Herstellung von befestigten Wege- und Freiflächen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 für das WA1, WA2 sowie WA5 und für das WA6 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA3 und WA4 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl zugunsten der Herstellung von Carports mit ihren jeweiligen Zufahrten sowie zugunsten der Herstellung von befestigten Wegeflächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 für das WA3 und für das WA4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Die Errichtung von Staffelgeschossen oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse ist nicht zulässig.
- Abweichungen von Baugrenzen und Baulinien
- Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zugunsten der Herstellung von Terrassen ist zulässig, wenn diese jeweils maximal 3,0 m beträgt. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA5 und WA6 ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen sowie der festgesetzten Baulinien zugunsten der Herstellung von Balkonen zulässig, wenn diese jeweils maximal 2,0 m auf maximal der Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge beträgt.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA6 muss bei dem östlichen Baufeld entlang der südwestlichen Baugrenze die Außenkante des obersten Geschosses auf mindestens zwei Drittel der Fassadenlänge um das Maß der Wandhöhe des obersten Geschosses von der Außenkante des Gebäudes zurücktreten.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA5 beträgt die Tiefe der Abstandsflächen entlang der nordöstlichen Baugrenze 0,3 H. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 beträgt die Tiefe der Abstandsflächen entlang der südöstlichen Baugrenze 0,3 H.
- Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NHN).
- Eine Überschreitung der Höhen baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, Treppenausstiege, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,0 m ist zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen, sofern sie die Höhe einer Attika des jeweiligen Gebäudekörpers überschreiten, einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses einhalten. Treppenausstiege sowie sonstige technische Aufbauten, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, sind einzuhausen, sofern sie die Höhe einer Attika des jeweiligen Gebäudekörpers überschreiten. Bei Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) kann der Abstand zur Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses auf 0,5 m reduziert werden.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist entlang der südöstlichen Baugrenzen und Baulinien eine Überbauung der privaten Verkehrsflächen durch Balkone zulässig, wenn diese eine lichte Höhe von mindestens 2,6 m über der Verkehrsfläche freihalten.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA6 sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Tiefgaragen vollständig unterhalb der Geländeoberkante herzustellen. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA6 dürfen Tiefgaragen nur um bis zu 80 cm über den in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenpunkt von 4,8 m über Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, hinausragen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4 und WA5 sind Tiefgaragen unzulässig.
- Carports sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die jeweiligen Rückseiten sind in voller Höhe geschlossen herzustellen. Die Oberkante der jeweiligen Carportanlage darf an keinem Punkt 7,8 m über NHN hinausragen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur in Tiefgaragen und innerhalb der für Carports festgesetzten Flächen zulässig. In den Privaten Verkehrsflächen sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche zulässig.
- Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Bereiche zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4, WA5 und WA6 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern es sich um Gebäude im Sinne der BremLBO handelt und sie oberirdisch errichtet werden, in der Summe ihrer Grundfläche auf 10 m<sup>2</sup> je Gebäude zu beschränken und in den Allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 ausschließlich in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- Private Gemeinschaftsanlagen zur unterirdischen Abfallentsorgung (Unterflursysteme) sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Quartiersplatz" zulässig. Oberirdische Abfall- und Müllsammelbehälter sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, sie sind in den Gebäuden und im Allgemeinen Wohngebiet WA2 in der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen unterzubringen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf mindestens 50 % der Dachflächen der Hauptgebäude Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) nach dem Stand der Technik zu errichten. Bei den Dachflächen nach Satz 1 sind die Flächen für haustechnische Anlagen, Tageslicht-Beleuchtungselemente und Dachterrassen nach Satz 1 mitzurechnen. Die PV-Anlagen sind aufgeständert über einer ganzflächigen Dachbegrünung auszuführen. Die Pflicht zur Dachbegrünung nach Nr. 19.1 bleibt unberührt.
- Festsetzungen zum Immissionsschutz  
Im Plangebiet ist infolge von Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) mit Beurteilungspegeln von bis zu 60 dB(A) tagsüber und bis zu 58 dB(A) nachts zu rechnen. Aus Gründen des Schallschutzes ist Folgendes zu gewährleisten (Festsetzungen 18.1-18.5):
- In den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa schalldämmte Lüftungsöffnungen, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird.
- Bei Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) bis ≤ 50 dB(A) nachts ist in zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa Grundrissgestaltung, schallsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
- Bei Beurteilungspegeln von > 50 dB(A) bis ≤ 60 dB(A) nachts ist in zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa schalldämmte Lüftungsöffnungen, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
- In dem Plangebiet ist für haushaltsnahe Freireiche von Wohnungen, wie Terrassen oder Balkone, durch bauliche Maßnahmen, wie etwa Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, wie Verglasungen der Balkone und Terrassen, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 55 dB(A) tagsüber bei mindestens einem haushaltsnahen Freibereich je Wohnung, bei Freibereichen größer als 6 m<sup>2</sup> in einem Bereich von mindestens 6 m<sup>2</sup> je Wohnung des jeweiligen haushaltsnahen Freibereichs, nicht überschritten wird.
- Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen der Nummern 18.1-18.4 hat im Einzelfall im bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen.
- Die elektrische Versorgungsanlage innerhalb der für Versorgungsanlagen festgesetzten Fläche (Niederfrequenzanlage Transformator) ist so zu errichten und zu betreiben, dass durch sie bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung in ihrem Einwirkungsbereich an Orten, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die Grenzwerte der 26. BImSchV nicht überschritten werden. Durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, Ausbildung der Einhausung) ist sicherzustellen, dass in allen Aufenthaltsräumen von Kindern sowie auf den Flächen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Kindern bestimmt sind, eine durchschnittliche magnetische Flussdichte von 0,3 µ (Mikrotesla) nicht überschritten wird.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)**

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- In Allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen von Hauptgebäuden und Carports sowie Anlagen innerhalb der für Versorgungsanlagen festgesetzten Fläche auf mindestens 60 % der Dachfläche extensiv mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf den Gebäudedächern Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (z.B. Photovoltaik-Anlagen, Solarthermie) und Dachbegrünung miteinander zu kombinieren. Die Dachflächen von Tiefgaragen sind mindestens zu 40 % mit einem mindestens 40 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft als Grünfläche anzulegen. Bei den Dachflächen nach Satz 1 sind die Flächen für haustechnische Anlagen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente und Dachterrassen mitzurechnen.
- Die festgesetzte Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiese" ist naturnah als Wiesenfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Entwicklung der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiese" ist eine zertifizierte Regio-Saatgutmischung zu verwenden. Die Wiesenfläche ist durch ein- bis zweimalige Mahd ab dem 1. Juli eines jeden Jahres zu pflegen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA6 sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen (H)" Hecken aus standortheimischen Arten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA3 ist innerhalb der festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen (B)" eine naturnahe Pflanzung von Blühsträuchern und Stauden anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Im Plangebiet sind mindestens 14 großkronige Laubbäume sowie mindestens 34 Obstbäume oder klein- bzw. mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen von Bäumen sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Die Verwendung sogenannter Klimabäume entsprechend den fachlichen Empfehlungen der GALK ist unter Beachtung der Baumschutzverordnung zulässig. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16/18 cm, Klein- bzw. mittelkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14/16 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen. Im Kronenbereich von mindestens acht der großkronigen anzupflanzenden Bäume ist jeweils eine offene Vegetationsfläche von mindestens 80 m<sup>2</sup> anzulegen, zu begrünen und gegen Überfahren zu schützen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind nicht durch Gebäude über- oder unterbaute oder für Terrassen beanspruchte befestigte Flächen (Wege, Zufahrten) in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA5 und WA6 sind mindestens die Hälfte der erforderlichen Fahrradabstellanlagen in die Hauptgebäude bzw. die Tiefgaragen baulich zu integrieren.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer von Hauptgebäuden sowie Dächer von Carports ausschließlich als Flachdächer oder fach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszubilden.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Bei Überschreitung der Höhe von 100 m über NHN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. § 15 des LuftVG einzuholen.

**HINWEISE**

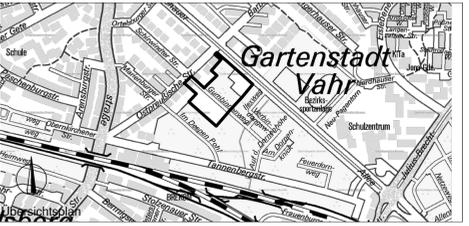
**RECHTLICHE GRUNDLAGEN:**  
Baugesetzbuch (BauGB)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.  
Planzeichnungsverordnung (PlanzV)  
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)  
Luftverkehrsgesetz (LuftVG)  
Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung und die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Bremischen Naturschutzgesetzes bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.  
Ausnahmen und Befreiungen, z. B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. eines jeden Jahres, sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.  
Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.  
Im Plangebiet besteht die Möglichkeit, dass beim Bodenaushub potenziell sulfatursaure Böden angetroffen werden. Es sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine Versauerung des Bodens während Baumaßnahmen unbedingt zu vermeiden.  
Im Plangebiet ist das Vorhandensein archäologischer Bodenfunde anzunehmen. Es handelt sich um eine archäologische Verdachtsfläche. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.  
Die externen Ausgleichsflächen für Eingriffe in bestehende Waldflächen innerhalb des Plangebietes werden über einen Vertrag gesichert.  
Die externen Ausgleichsflächen für Eingriffe nach § 1a BauGB innerhalb des Plangebietes werden über einen Vertrag gesichert.

**FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)**

**Bebauungsplan 2518**

für ein Gebiet in Bremen-Vahr, Ortsteil Gartenstadt Vahr zwischen Konrad-Adenauer-Allee, Ostpreußische Straße und Kleingartengebiet

(Bearbeitungsstand: 18.04.2024)



Für Entwurf und Aufstellung  
Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Bremen, .....

Im Auftrag .....

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 Schwachhausen/Vahr vom ..... bis ..... ausgelegen.

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Im Auftrag .....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am 04.06.2024

Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am 18.06.2024

Senatorin

Ausfertigung vom  
Präsidenten des Senats

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom 05.07.2024, Seite 732-733