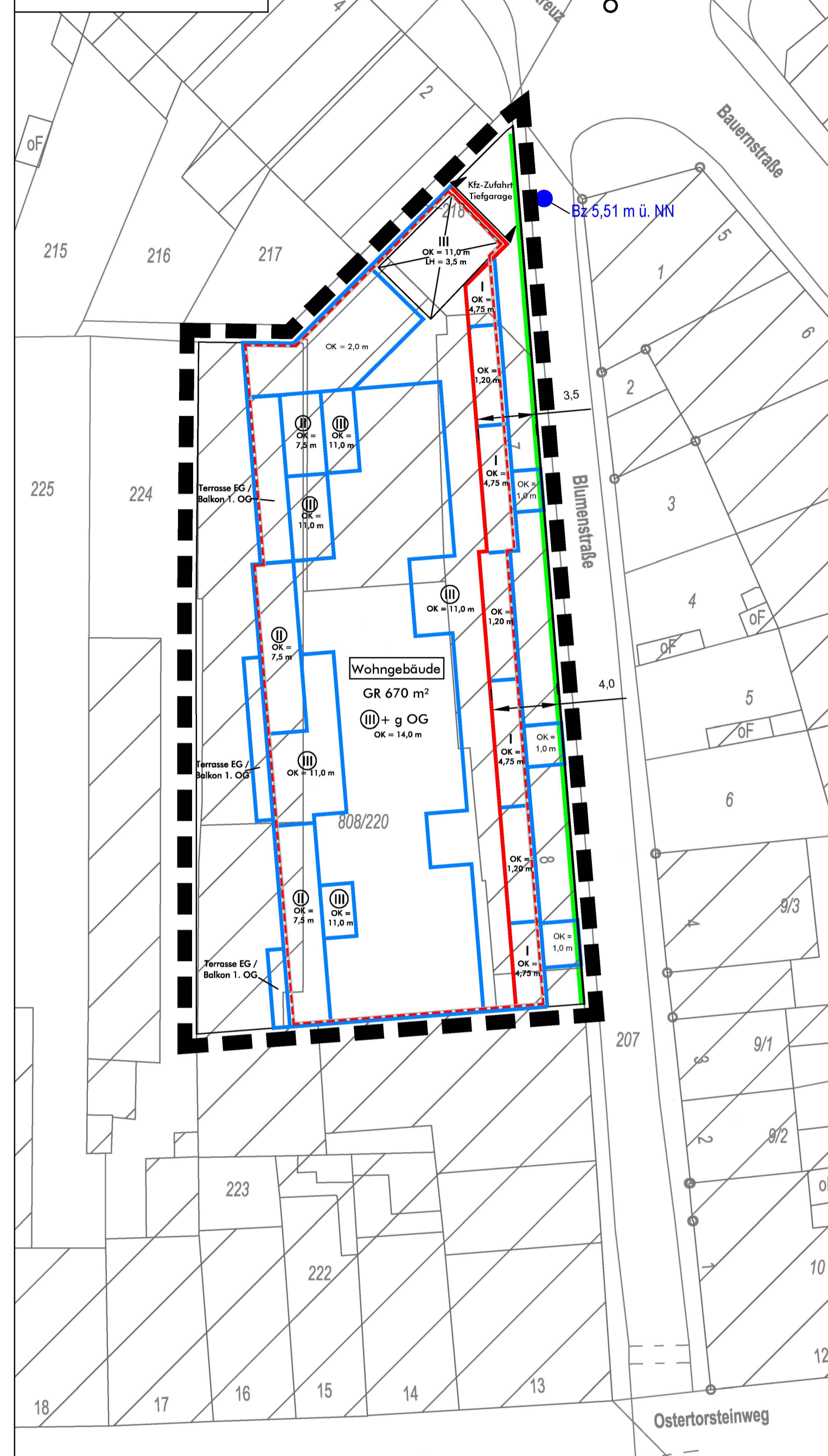


VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



PLANZEICHNUNG

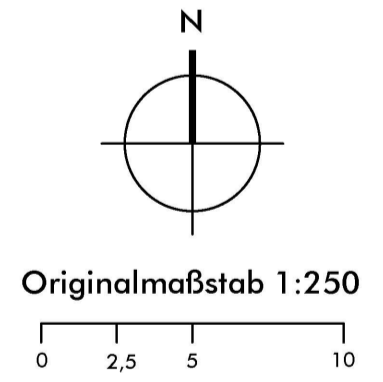


Darstellung auf Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) mit Stand vom 07.02.2017. Die Planunterlage weist für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Gebäude und städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bremen, den 04.07.2018

Dipl.-Ing H. Horst  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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 Katastergesetz vom 16.10.1990 – Brem. GBl. S. 313 – 64 –1)  
©GeoBasis-DE/GeoInformation Bremen.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
- In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Wohngebäude mit mindestens 13 und maximal 15 Wohneinheiten zulässig.
- Innerhalb des Plangebietes gilt die geschlossene Bauweise.
- Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete, außerhalb des Plangebietes gelegene, Höhenbezugspunkt mit der Bezeichnung Bz. 5,51 m üNN.
- Umwehrungen für Balkone und Terrassen können bis zu einer Höhe von 1,1 m das Höchstmaß baulicher Anlagen überschreiten. Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten um bis zu 1,0 m zugelassen werden, sofern diese 1,0 m Abstand von allen Gebäudeaußenkante des jeweiligen Geschosses einhalten.
- Für Zufahrten, Feuerwehrauffstellflächen, Eingangstreppe, Balkone, Terrassen und Nebenanlagen ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundfläche des Wohngebäudes bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig.
- Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen ist nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig. Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb des festgesetzten Bereichs zulässig.
- Das Wohngebäude ist mit einem Flachdach zu errichten. Die tragende Konstruktion des Flachdaches ist statisch so auszubilden und die erforderliche Bautechnik so zu gestalten (z. B. durch Verlegung von Leerrohren und Platzhaltern zur Positionierung von Technikanschlüssen), dass die Errichtung von Solaranlagen auch nachträglich möglich ist.
- Lärmschutz
  - Im Plangebiet ist tagsüber infolge von Verkehrslärm entlang der südlichen Plangebietsgrenze mit Lärmwerten von > 50 bis zu 55 dB(A) und im sonstigen Plangebiet mit Lärmwerten von > 40 bis zu 55 dB(A) zu rechnen. Daher ist bei Wohnnutzungen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tags nicht überschritten wird.
  - Im Plangebiet ist nachts infolge von Verkehrslärm entlang der südlichen Plangebietsgrenze mit Lärmwerten von > 50 bis zu 55 dB(A) und im sonstigen Plangebiet mit Lärmwerten bis zu 40 dB(A) zu rechnen. Daher ist entlang der südlichen Plangebietsgrenze durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. schalldämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
- Im übrigen Plangebiet ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
- Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen in den Nummern 9.1-9.2 hat im bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen.

HINWEISE

• Bz. 5,51 m üNN Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhe in Metern über Normalnull (bestehender eingemessener Kanaldeckel in der Blumenstraße außerhalb des Plangebietes)

Die Bestimmungen des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt. Eine Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Verbotsbestände des § 44 BNatSchG ist nicht auszuschließen. Daher ist erforderlich, dass vor Abriss von Gebäuden eine Kontrolle auf mögliche Brutvögel stattfindet und bei einem positiven Befund eine artspezifische Einzelfallprüfung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchgeführt wird.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und ggf. Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
- Stellplatzortsgesetz Bremen (StellplOG)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - Wohngebäude
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - GR 670 m<sup>2</sup> Grundfläche (GR) des Wohngebäudes mit Flächenangabe als Höchstmaß
  - III Maximale Zahl der oberirdischen Vollgeschosse
  - III Zwingende Zahl der oberirdischen Vollgeschosse
  - III + g OG Zwingende Zahl der oberirdischen Vollgeschosse mit einem zusätzlichen gestaffelten Obergeschoss
  - OK 7,5 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über dem außerhalb des Plangebietes gelegenen Bezugspunkt (Bz. 5,51 m ü. NN)

- BAULINIE, BAUGRENZE**
  - Baulinie
  - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Ein- und Ausfahrtbereich für Kraftfahrzeuge
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
  - Kfz-Durchfahrt zur Tiefgarage mit Angabe der maximalen lichten Durchfahrthöhe in Metern über dem Bezugspunkt (Bz. 5,51 m ü. NN)
  - Terrasse / Balkon 1. OG Bezeichnung von Gebäudeteilen hier: Terrassen und Balkon 1. Obergeschoss (1. OG)
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER**
  - Bemaßung von Abständen in Metern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 133 mit Vorhaben- und Erschließungsplan

für eine Bebauung westlich der Blumenstraße zwischen Ostersteinweg, Bauernstraße und Beim Steinernen Kreuz in Bremen- Mitte

(Bearbeitungsstand: 29.01.2020)

Für Entwurf und Aufstellung: BPW Stadtplanung  
Baumgart Lemke Schlegelmilch  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Ostersteinweg 70-71  
28203 Bremen

Bremen, den .....

Vorhabenträgerin: a + i Bau GmbH  
Hemelinger Straße 16/18  
28205 Bremen

Bremen, den .....



ÜBERSICHTSPLAN

Der Plan hat bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Im Auftrag .....

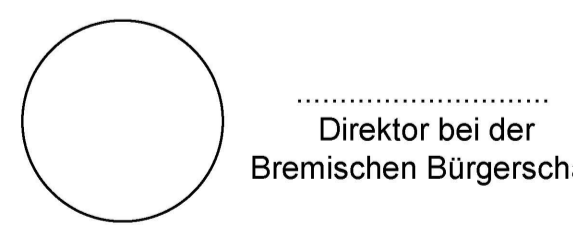
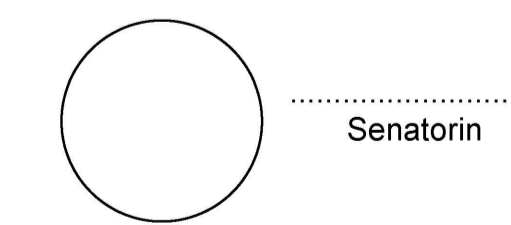
Der Plan hat im Ortsamt Mitte/östliche Vorstadt vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag .....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am ..30.06.2020

Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am ..07.07.2020



Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ..16.07.2020, Seite ..579-580

Planung: Petry  
Bearbeitet: Lemke (BPW Stadtplanung)  
28.09.2018 (6.A. / TÖB)  
29.01.2020 (Ä.n.d.A. / TÖB)  
Verfahren: Holstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 133