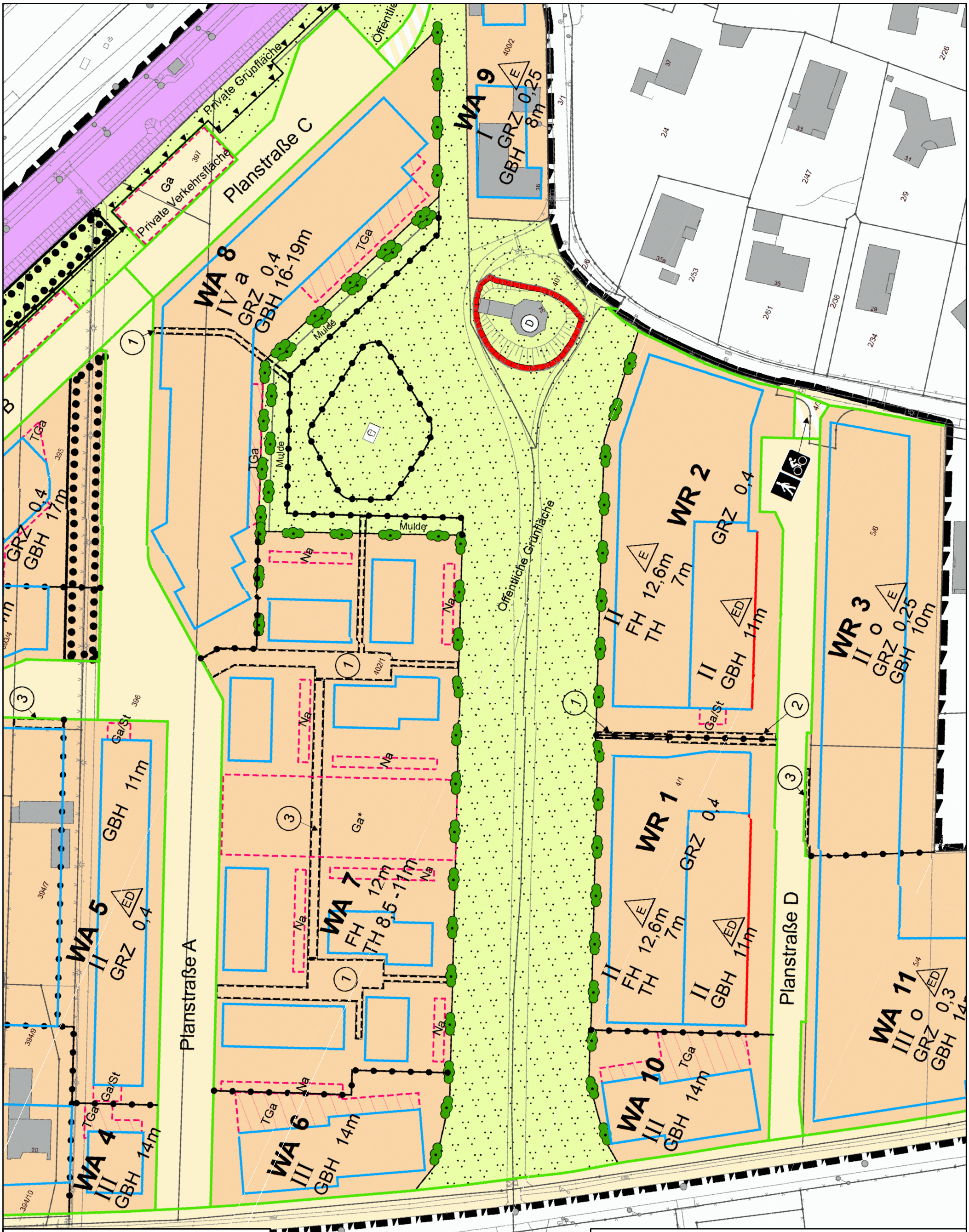


Bremen

www.bauleitplan.Bremen.de

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
- Planservice -

Auszug aus dem Bebauungsplan 2371

- -

Datum 04.11.2024

Maßstab 1:1 000

0 12,5 25 Meter

Zu diesem Auszug wurde eine Zeichenerklärung ausgehändigt.

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 - 19 m	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

o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baulinie
	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

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

GRÜNFLÄCHEN

	Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
	Spielplatz
	Private Grünfläche
Mulde	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

E — 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/Ga*	Garagen
Ga/St	Garagen und Stellplätze
Car	Carports
TGa	Tiefgarage, die Umgrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt
	Lärmschutzwand, Höhe 7 m
1	Mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belastende Flächen
2	Mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen sowie mit dem Anliegerverkehr zu belastende Flächen
3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekantmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.

2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

3. Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten unzulässig.

4. 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.

5. In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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. 26 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 einzuhausen.

10. Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem jeweiligen Gebäudekörper am nächsten gelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche. Bei unterschiedlichen Höhen sind zur Ermittlung des Bezugspunktes die Höhen des am tiefsten und am höchsten gelegenen Punktes innerhalb des dem Bauvorhaben am nächsten gelegenen Abschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche zu mitteln.

11. 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/Staffelgeschoss können davon abgezogen werden. Eine Unterschreitung der Mindestfläche (70 % der Bruttodachfläche) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass die unterschrittene Menge von PV-Anlagen (Modulflächen) an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches 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.

12. Die Flachdächer der Reihenhaus 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.

13. Der innerhalb des Plangebiets festgesetzte Fuß- und Radweg, der an das Mischgebiet angrenzt, darf mit Unterhaltungsfahrzeugen befahren werden.

14. Der festgesetzte Fuß- und Radweg zwischen Planstraße D und dem Mühlenweg darf von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen befahren werden.

15. In dem gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch festgesetztem Erhaltungsbereich bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung und nach § 172 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

16. 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.

17. 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-jährliches Regenereignis zu dimensionieren und nachzuweisen. Sofern der Nachweis nach Satz 2 nicht erbracht werden kann, ist sicherzustellen, dass die Abflüsse dieses Ereignisses schadlos auf dem Grundstück 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.

18. 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.

19. 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 Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) „am Ohr des Schläfers“ bei freier Belüftung (gekipptes 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, Grundrissgestaltung, 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 schallgedämmte Lüftungsöffnungen der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) „am Ohr des Schläfers“ 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.

20. Innerhalb der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen) können Erdsonden mit den dafür erforderlichen Leitungen unter Erdgleiche eingebaut werden.

21. 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.

22. Ausnahmsweise kann auf der festgesetzten Fläche für Garagen (GA) eine Technikzentrale (Energiezentrale für Wärmepumpen) mit einer maximalen Höhe von 3 m errichtet werden.

23. Abweichend von § 6 Abs. 2 BremLBO kann zwischen der Lärmschutzwand und den angrenzenden Nebenanlagen/Garagen die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche reduziert werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 BremLBO)

24. Einfriedungen der Baugrundstücke, die an den öffentlichen Grünzug grenzen, sind nur als Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen in einer Höhe von mindestens 1,5 m herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zäune sind nur zulässig in Verbindung mit Hecken und müssen von diesen zu den öffentlichen Flächen hin verdeckt sein.

25. 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.

26. 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.

27. 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.

28. 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.

29. 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.

30. 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 (Ensemble), 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 Planfeststellungsbeschlüsse vom 10.12.2004 sowie vom 02.01.2020

HINWEISE

RECHTLCHE GRUNDLAGEN:
Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Planzeichenverordnung (PlanZV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bremisches Naturschutzgesetz (BremNatSchG)
Bremische BaumschutzVO
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
Bremisches Stellplatzortsgesetz (StellplOG)
Begrünungsortsgesetz Bremen (BegrOG)

Baumschutz
Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen unberührt.

Artenschutz
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 Planbereich 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.

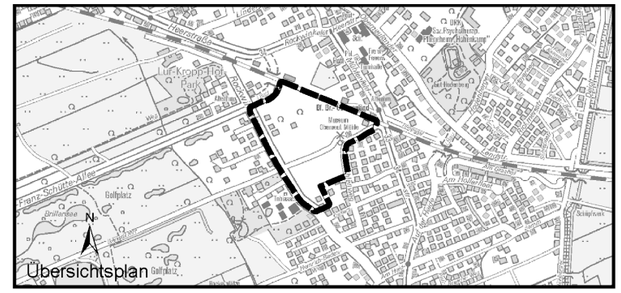
Luftfahrthindernisse
Das Plangebiet liegt außerhalb eines luftverkehrsrechtlichen Bauschutzbereichs. Daher hat die für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde bei Überschreitung der Höhe von 100 m über Grund durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen relevanten Luftfahrthindernisse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

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

BEBAUUNGSPLAN 2371

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

(Bearbeitungsstand: 27.02.2023)



Für Entwurf und Aufstellung
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Bremen, ...
Im Auftrag .....

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

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau Im Auftrag.....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am 18.04.2023

.....
Senatorin

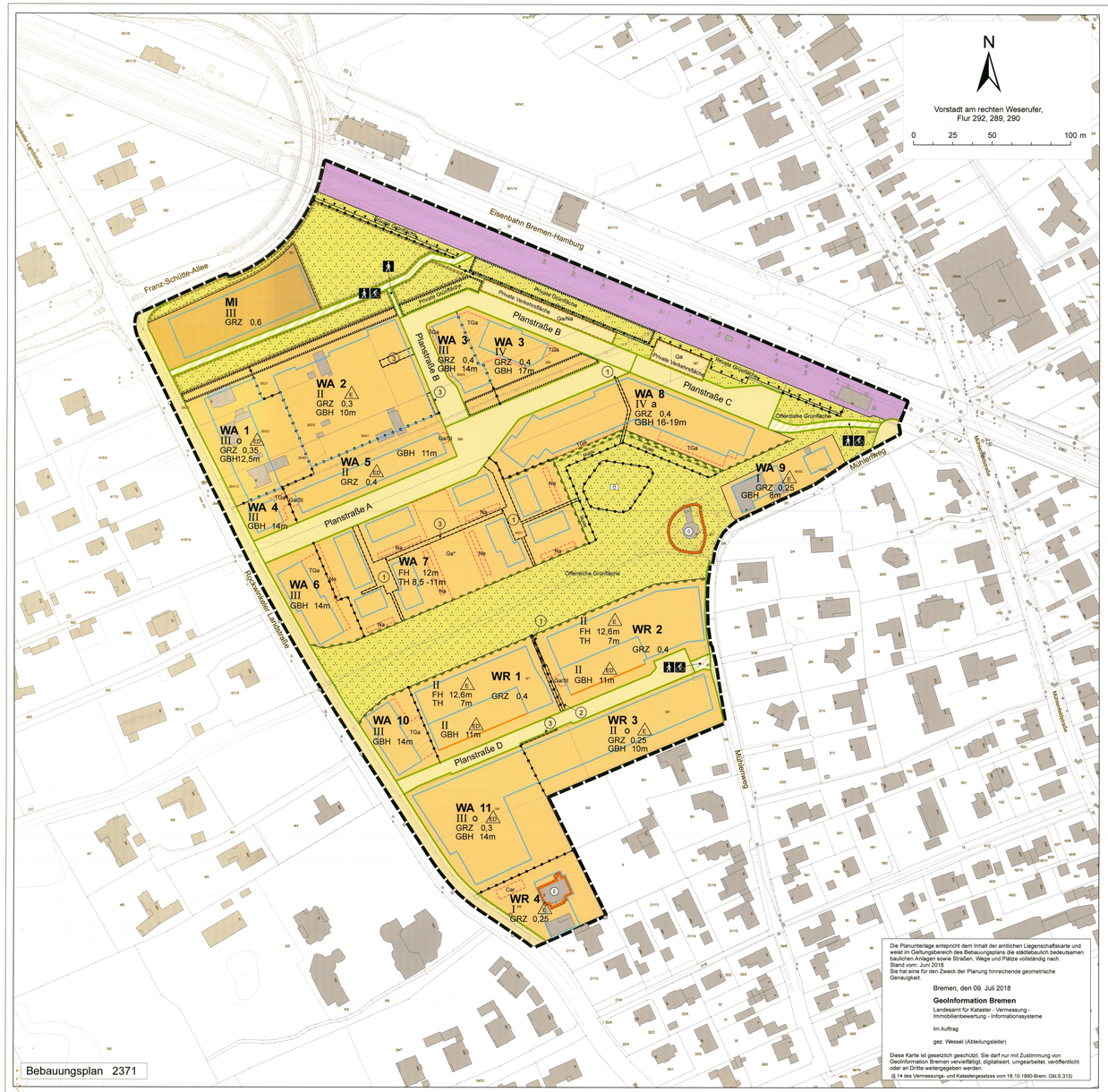
Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am 25.04.2023

.....
Ausfertigung vom Präsidenten des Senats
i. V. Bürgermeisterin

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom 08.05.2023, Seite 331-332

Bearbeitet: Schulze
Gezeichnet: Scharf
~~27.09.2021 (TÖB/ö.A.),~~ 27.02.2023 (Ä.n.ö.A.)
Verfahren: Brünjes

Bebauungsplan
2371



Bebauungsplan 2371

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Stand vom: Juni 2018
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 Katastergesetzes vom 18.10.1990-Brem. Gbl.S.313)

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

o Offene Bauweise
a Abweichende Bauweise
A nur Einzelhäuser zulässig
AA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen, öffentlich
Private Verkehrsfläche — Straßenverkehrsflächen, privat
F Fußweg
F/R Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
S Spielplatz
Private Grünfläche
Mulde 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

E 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/Ga* Garagen
Ga/St Garagen und Stellplätze
Car Carports
TGa Tiefgarage, die Umgrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt
Lärmschutzwand, Höhe 7 m
(1) Mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belastende Flächen
(2) Mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen sowie mit dem Anliegerverkehr zu belastende Flächen
(3) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekantmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.

2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

3. Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten unzulässig.

4. 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.

5. In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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. 26 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 einzuhausen.

10. Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem jeweiligen Gebäudekörper am nächsten gelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche. Bei unterschiedlichen Höhen sind zur Ermittlung des Bezugspunktes die Höhen des am tiefsten und am höchsten gelegenen Punktes innerhalb des dem Bauvorhaben am nächsten gelegenen Abschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche zu mitteln.

11. 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/Staffelgeschoss können davon abgezogen werden. Eine Unterschreitung der Mindestfläche (70 % der Bruttodachfläche) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass die unterschrittene Menge von PV-Anlagen (Modulflächen) an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches 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.

12. Die Flachdächer der Reihenhaus 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.

13. Der innerhalb des Plangebiets festgesetzte Fuß- und Radweg, der an das Mischgebiet angrenzt, darf mit Unterhaltungsfahrzeugen befahren werden.

14. Der festgesetzte Fuß- und Radweg zwischen Planstraße D und dem Mühlenweg darf von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen befahren werden.

15. In dem gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch festgesetzten Erhaltungsbereich bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung und nach § 172 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

16. 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.

17. 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-jährliches Regenereignis zu dimensionieren und nachzuweisen. Sofern der Nachweis nach Satz 2 nicht erbracht werden kann, ist sicherzustellen, dass die Abflüsse dieses Ereignisses schadlos auf dem Grundstück 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.

18. 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.

19. 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 Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) „am Ohr des Schläfers" bei freier Belüftung (gekipptes 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, Grundrissgestaltung, 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 schallgedämmte Lüftungsöffnungen der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) „am Ohr des Schläfers" 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.

20. Innerhalb der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen) können Erdsonden mit den dafür erforderlichen Leitungen unter Erdgleiche eingebaut werden.

21. 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.

22. Ausnahmsweise kann auf der festgesetzten Fläche für Garagen (GA) eine Technikzentrale (Energiezentrale für Wärmepumpen) mit einer maximalen Höhe von 3 m errichtet werden.

23. Abweichend von § 6 Abs. 2 BremLBO kann zwischen der Lärmschutzwand und den angrenzenden Nebenanlagen/Garagen die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche reduziert werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 BremLBO)

24. Einfriedungen der Baugrundstücke, die an den öffentlichen Grünzug grenzen, sind nur als Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen in einer Höhe von mindestens 1,5 m herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zäune sind nur zulässig in Verbindung mit Hecken und müssen von diesen zu den öffentlichen Flächen hin verdeckt sein.

25. 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.

26. 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.

27. Abweichend von § 2 Abs. 7 BremLBO brauchen Treppenhäuser, die der Erschließung der obersten Geschosse dienen, nicht von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgetreten ("aufgehende Wand") und können bis zur Dachkante des obersten Geschosses geführt werden.

28. 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.

29. 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.

30. 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 (Ensemble), 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 Planfeststellungsbeschlüsse 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 einschließlich), Franz-Schütte-Allee, Eisenbahnlinie Bremen - Hamburg und Mühlenweg (zum Teil einschließlich)

(Bearbeitungsstand: 27.02.2023)

HINWEISE

RECHTLCHE GRUNDLAGEN:
Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Planzeichenverordnung (PlanZV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bremisches Naturschutzgesetz (BremNatSchG)
Bremische BaumschutzVO
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
Bremisches Stellplatzortsgesetz (StellplOG)
Begrünungsortsgesetz Bremen (BegrOG)

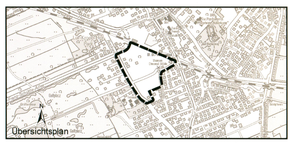
Baumschutz
Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen unberührt.

Artenschutz
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 Plangebeich 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, ..13. APR. 2023..
Im Auftrag ..Behrens..

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

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau ..... Im Auftrag .....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am ..18. APR. 2023.. Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am ..26. SEP. 2023..

Senatorin ..Schaefer.. Ausfertigung vom ..26. Sep. 2023.. Präsidenten des Senats i. V. Bürgermeisterin ..Schaefer..

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ..5.10.2023.. Seite ..1074.....

Bearbeitet: Schulze
Gezeichnet: Scharf
~~27.09.2021 (TOB/5 A.)~~ 27.02.2023 (A.n.d.A.)
Verfahren: Brünjes

Bebauungsplan 2371