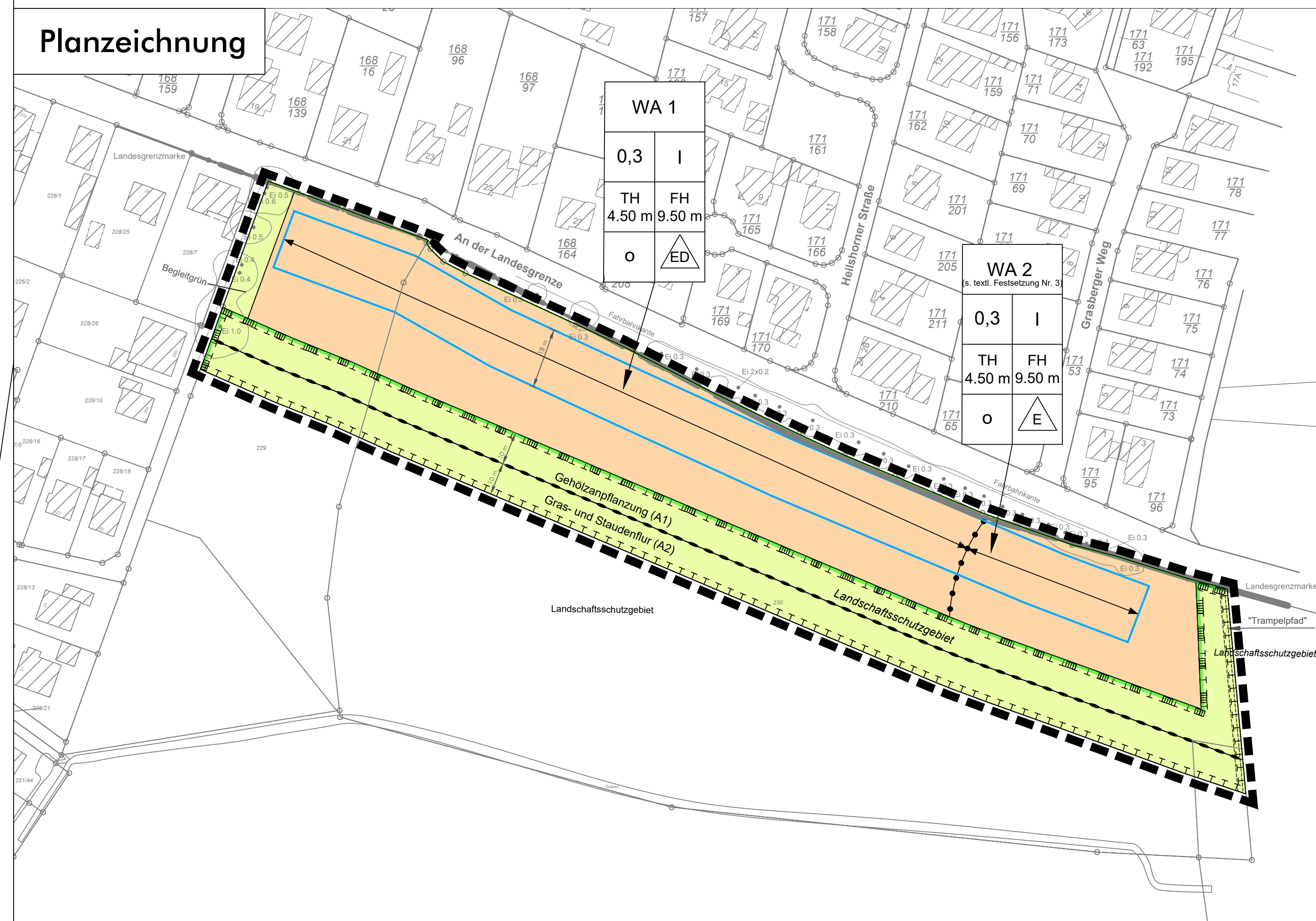


Planzeichnung



Für den Bremischen Kartenteil gilt folgender Vermerk:
Die Planunterlage entspricht den Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters, insbesondere den Flurstücken und Gebäuden, und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsame Topografie, wie z. B. Bäume, vollständig nach. Stand vom: 20.06.2018

Bremen, den
Landesamt GeoInformation Bremen
gez.



© GeoBasis-DE / Landesamt GeoInformation Bremen 2021

Für den Niedersächsischen Kartenteil gilt folgender Vermerk:
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte insbesondere den Flurstücken und Gebäuden, und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsame Topografie, wie z. B. Bäume, vollständig nach. Stand vom: 20.08.2020

Osterholz-Scharmbeck, den
Dipl.-Ing. Carsten Bruns
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Rathausstraße 3
27711 Osterholz-Scharmbeck

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für GeoInformation und Landesvermessung
Niedersachsen, 2021



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,5	Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt
FH 9,5	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o	offene Bauweise
E	Einzelhäuser
ED	Einzel- und Doppelhäuser
—	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

—	Straßenbegrenzungslinie
---	-------------------------

GRÜNFLÄCHEN

■	Private Grünfläche Zweckbestimmung: Ausgleichsflächen
---	---

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

(A1)(A2)	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Bezeichnung (s. textl. Festsetzungen 4.1-4.2)
----------	---

SONSTIGE PLANZEICHEN

□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
—	Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (WA 1 und WA 2)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

→	Stellung der baulichen Anlagen, Hauptfirstrichtung
—	Bemaßung

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

"Trampelpfad"

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nach § 26 Bundesnaturschutzgesetz geschütztes Landschaftsschutzgebiet

Nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Wasserschutzgebiet Blumenthal in der Schutzzone IIIa. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

HINWEISE

Für Teile des Plangebiets gilt die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Binnendüne Bockhorn“ in der Stadtgemeinde Bremen. Die Bestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung bleiben von den Festsetzungen unberührt.

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung und die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bleiben von den Festsetzungen 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 dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich. Die Baugrundstücke müssen vor Beginn der Erdarbeiten über archäologische Sondageschnitte untersucht werden.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
Planzeichenverordnung (PlanZV)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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.

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

- Der jeweilige Bezugspunkt (Bz) für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmittelle des dem Baugrundstück nächstgelegenen Fahrbahnabschnittes der nördlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "An der Landesgrenze".
- Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der maximalen Traufhöhe für die Errichtung von Zwerchgiebeln, Erker und Gauben um bis zu 2,5 m zugelassen werden. Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut.

2. Mindestgrundstücksgrößen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke mit Einzelhäusern 600 m² und für Baugrundstücke mit Doppelhäusern je Haushälfte 350 m².

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 ist entlang der nördlichen und östlichen Gebäudeseiten aufgrund von Gewerbelärm nachts mit Lärmwerten von 41-44 dB(A) zu rechnen. Daher sind hier ausschließlich nach Norden und Osten ausgerichtete Schlaf- und Kinderzimmer unzulässig. Eine freie Belüftung der Zimmer ist über Fenster an der westlichen bzw. südlichen Gebäudeseite sicherzustellen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche A1 ist als Gehölzanzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 24 standortgerechte Gehölze mit einer Pflanzqualität von mind. 100-125 cm anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche A2 ist als Gras- und Staudenfluren zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist mit einer artenreichen Wildkrautmischung anzusäen.
- Die Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 4.1 und 4.2 sind gegenüber dem Baugebiet (WA) auf ganzer Länge durch mindestens 2,0 m breite standortgerechte Strauch-Baumhecken (Wildgehölzhecken) einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5. Erneuerbare Energien

In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf mindestens 80 % der nach Süden ausgerichteten Dachflächen eines jeden Hauptgebäudes Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu installieren.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 BremLBO)

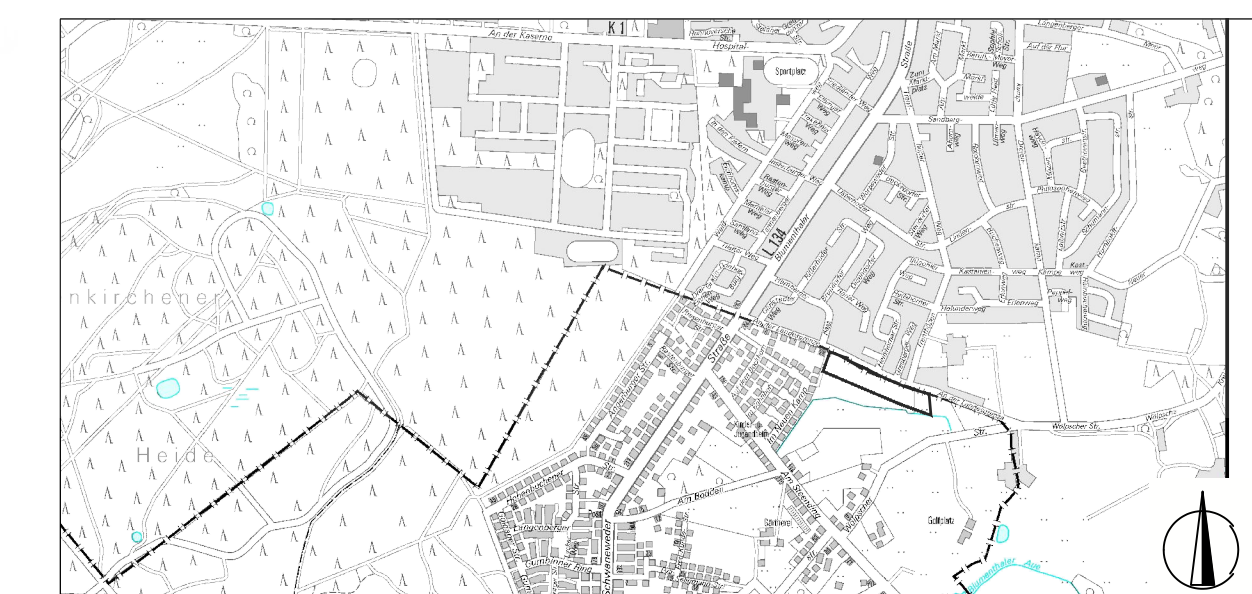
6. Festsetzungen nach § 86 Bremische Landesbauordnung

- Die Außenwände der Gebäude sind nur in rotem bis rotbraunem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013), grauem Verblender (in Annäherung an die RAL Farben 7030-7038, RAL 1014) oder in Holz in Naturfarben ausgeführt werden. Eine Kombination der vorgenannten Elemente ist zulässig. Untergeordnet dürfen die Außenwände auch in hellem Putz (in Annäherung an die RAL Farben 9001, 9003) ausgeführt werden. Für untergeordnete Bauteile sowie für An- und Ausbauten und zur Gliederung können bis zu 25 % der Fläche jeder Fassadenseite andere Materialien und Farben verwendet werden. Die von der öffentlichen Verkehrsfläche "An der Landesgrenze" aus sichtbaren Fassaden der Nebengebäude und Garagen müssen mehr als 50 % je Fassadenseite in Materialien gehalten werden, die auch am Hauptgebäude Verwendung finden.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Satteldächer sowie Krüppelwalmdächer mit einer Abwalmung, die nicht mehr als ein Drittel der Höhe des Giebelreiecks beträgt zulässig. Staffelgeschosse sind unzulässig. Dächer von Hauptgebäuden müssen in den Allgemeinen Wohngebieten eine Neigung von 27-48° aufweisen. Je Doppelhaus ist für beide Haushälften die gleiche Dachform und Dacheindeckung zu verwenden.
- Dacheindeckungen mit reflektierenden oder glänzenden Materialien (z.B. glasierte Dachsteine) sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergienutzung. Matt engobierte Dacheindeckungen sind zulässig. Die Dacheindeckungen sind in naturroter bis rotbrauner Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 3000-3011, 3016-3022, 3027, 3031-3032, 4002) oder anthrazit Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 7015-7021, 7024-7026) auszubilden, sofern keine Dachbegrünung erfolgt.
- Die Gesamtlänge von Zwerchgiebeln, Dachgauben und -einschnitten darf je Dachseite insgesamt nicht mehr als 40% der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Die Seitenwände der Zwerchgiebel, Dachgauben und -einschnitte müssen von den freien Giebeln mindestens 2 m entfernt bleiben.
- Einfriedungen von Wohnbaugrundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche "An der Landesgrenze" sind ausschließlich als standortgerechte heimische Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Zäune sind nur durch die Hecke verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die direkt anschließende Oberkante der Verkehrsfläche "An der Landesgrenze". Die Einfriedung kann für die Errichtung von Grundstückszugängen und -zufahrten auf einer Länge von maximal 3,5 m unterbrochen werden.
- Von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbare Aufstellplätze für Abfallgefäße sind zu begrünen oder in Holzbauweise einzuhausen.

BEBAUUNGSPLAN 1627

für ein Gebiet in Bremen Lüssum-Bockhorn
südlich der Straße An der Landesgrenze (Gemeinde Schwanewede), nordöstlich der Straße Im Neuen Kamp sowie im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet „Binnendüne-Bockhorn/Wölpscher Berg“

Bearbeitungsstand: 13.08.2021



Übersichtsplan

ohne Maßstab

○	Bauamt Bremen-Nord
○	Bremen, den.....
○
○	kommissarischer Amtsleiter

Der Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und PlanSiG vom bis

öffentlich online ausgelegen.

Bauamt Bremen-Nord Im Auftrag

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

○	○
	Senatorin		Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt

Bremen vom, Seite

Planung: Velte
Bearbeitet: Heppner
(BPW Stadtplanung)
13.08.2021 (6.A./TÖB)
Verfahren: Walzner

Bebauungsplan

1627