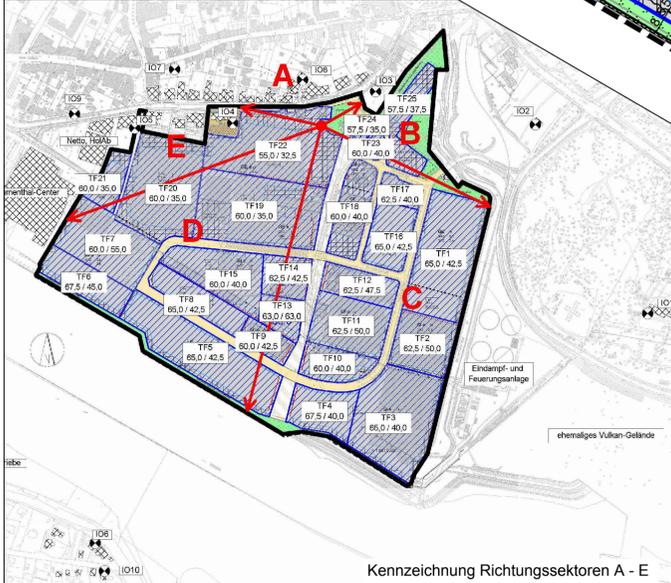
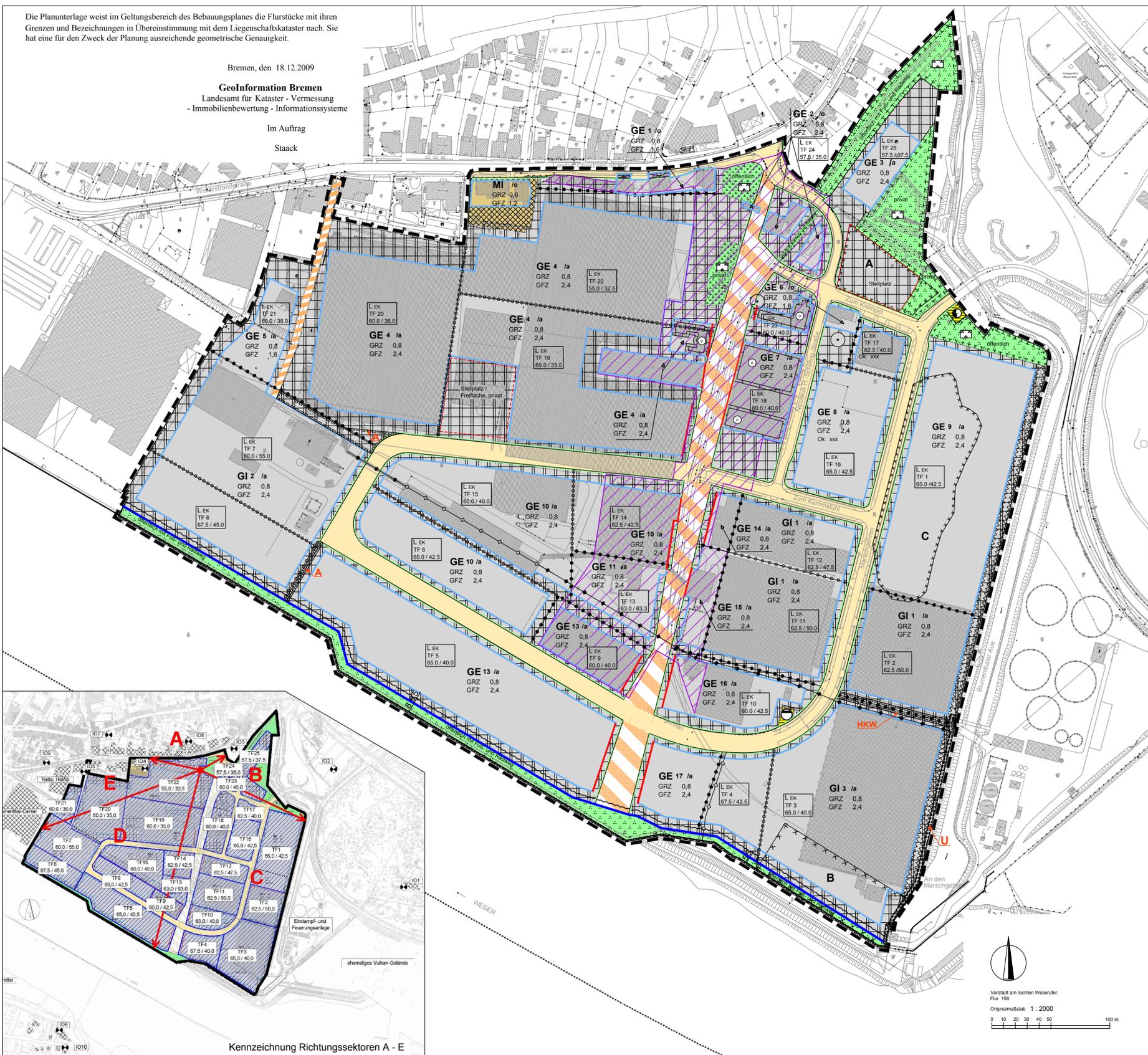


Die Planunterlage weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster nach. Sie hat eine für den Zweck der Planung ausreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, den 18.12.2009
GeoInformation Bremen
 Landesamt für Kataster - Vermessung
 - Immobilienbewertung - Informationssysteme
 Im Auftrag
 Staack



- ### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - Gewerbegebiet
 - Industriegebiet
 - Mischgebiet
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß
 - GFZ Geschossflächenzahl, Höchstmaß
 - Ok Gebäudeoberkante, Höchstmaß (Höhe in m über Normal Null)
 - BAUWEISE, BAUGRENZEN
 - a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)
 - o Offene Bauweise
 - VERKEHRSLÄCHEN
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich
 - Öffentlicher Geh- und Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie (nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze oder einer Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zusammenfällt)
 - FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG
 - Abwasserpumpwerk (öffentlich)
 - Transformatorstation
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der jeweiligen Betreiber:
 - Hauptversorgungsleitung, oberirdisch
 - Hauptversorgungsleitung, unterirdisch
 - GRÜNFLÄCHEN
 - Grünfläche (öffentlich, privat), Parkanlage
 - SONSTIGE FESTSETZUNGEN
 - L.E.K. Flächenbezogenes Emissionskontingent je qm; tags (8 bis 22 Uhr) / nachts (22 bis 6 Uhr)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der zuständigen Betreiber des Heizkraftwerkes Blumenthal und des Klärwerkes
 - Mit Geh- und Fahrrechten zum Zwecke der Unterhaltung der Blumenthaler Aue und deren Uferbereich zu belastende Fläche zugunsten der zuständigen Unterhaltungsträger
 - Stellplätze
 - Baum zu erhalten
 - Bauliche Anlagen, Lagerplätze sowie Versiegelungen sind unzulässig. Bäume und Sträucher sind zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen
 - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (auch unterschiedlicher Emissionskontingente)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente innerhalb der Baugebiete
 - Durchgang, Arkaden
 - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
 - Umgrünung eines Ensemble-Schutzbereiches nach § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Bremen
 - Umgrünung von Einzeldenkmalen nach § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Bremen
 - Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Sonderflughafens Lenwerder. Baueingriffe sind nur mit Zustimmung der Bezirksregierung nach § 12 Luftverkehrsgesetz erlt.
 - Hochwasserschutzanlage mit Sicherheitsbereich und Deichsicherungsweg
 - Spundwand, neu

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise der Maßgabe:
 - das Gebäude von mehr als 50 m zulässig sind,
 - die Tiefe der seitlichen Abstandsfläche unterschritten werden kann, wenn der seitliche Grenzabstand mindestens 1,5 m beträgt und
 - das eine Grenzbebauung gestaltet werden kann, ohne dass von dem Nachbargrundstück her angebaut werden muss.
 - Vergnügungstätten und Einzelhandel
 - In den Gewerbegebieten des Plangebietes sind Vergnügungstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig. Satz 1 gilt nicht für Räume und Gebäude für Veranstaltungen und Versammlungen in den mit GE 1 bis GE 7 bezeichneten Teilen des Gewerbegebietes.
 - In den Industriegebieten und in den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Satz 1 gilt nicht für den Handel mit Kraftfahrzeugen und zugehörigen Dienstleistungen, Booten und Camping einschließlich Zubehör. Als Ausnahmen können zugelassen werden:
 - Einzelhandelsbetriebe, die der örtlichen Versorgung dienen, mit einer Verkaufsfläche bis 200 qm
 - Werkverkäufe als deutlich untergeordnete Zuhilfenahme zu Produktions- und Dienstleistungsbetrieben.
 - In den Industriegebieten (GI) und Gewerbegebieten (GE) sind Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonale sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig.
 - In den Industriegebieten (GI) und Gewerbegebieten (GE) darf die zulässige Grundfläche durch:
 - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden (§ 19 BauNVO), wenn die Einbindung der festgesetzten GRZ zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.
 - In den Industriegebieten (GI), den Gewerbegebieten (GE) und dem Mischgebiet (MI) müssen Stellplätze, Garagen und Carports mindestens 2 m Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze haben.
 - Ein Zurücktreten oder Vorrücken von Gebäudeteilen um max. 1,0 m hinter eine festgesetzte Baulinie kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies im Hinblick auf die stadträumliche Wirkung untergeordnet ist.
 - Eine Erneuerung und Änderung der im GE 11 befindlichen und genehmigten Anlage zur Dampfkühlung und -kompression des Heizkraftwerkes Blumenthal ist zulässig. Nutzungsänderungen und Erweiterungen der Anlage sind unter der Bedingung zulässig, dass die Geräusche der Betriebe und Anlagen des GE 11 das festgesetzte Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 von 63 dB(A) tags um 3 dB(A) und das festgesetzte Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 von 63,3 dB(A) nachts um 13,3 dB(A) unterschreiten. Im Übrigen gilt die textliche Festsetzung Nr. 8.3.
 - Festsetzungen zum Immissionschutz:
 - Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den gekennzeichneten Teilflächen (TF) angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (8.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.
 - Für die in der Nebenebene dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} um folgende Zusatzkontingente:

| Richtungssektor | Zusatzkontingent |
|-----------------|------------------|
| A | 0,0 dB |
| B | 6,0 dB |
| C | 4,0 dB |
| D | 3,0 dB |
| E | 1,0 dB |
 - Verfahren: Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Zeichnungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k L_{eq,k} durch L_{eq,k} + L_{eq,k,add} zu ersetzen ist. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionswert um mindestens 10 dB unterschreitet. Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes. Sie sind nicht binnenwerkseitig. Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baualt oder öffentlich-rechtliche Verträge).
 - Im Zusammenwirken aller Betriebe kann nicht ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Gewerbegebietes die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Büronutzungen überschritten werden. Dies gilt für die Teilfläche 20 des GE 4, für das GE 8, für die GE 9 und GE 10, sowie für die GE 12 bis 16. Für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Büroräumen müssen in diesen Teilgebieten die Außenbauteile der betreffenden Räume ein resultierendes Schalldämm-Maß von R_{w,iso} = 40 dB aufweisen.
 - In mit gekennzeichneten Teil des Plangebietes ist in der äußeren Nachtschlafzeit in Folge von Verkehrslärm mit Außenpegeln von 50 bis 55 dB(A) zu rechnen. Aus Gründen des Schallschutzes ist zu gewährleisten, dass in zur Landrat-Christians-Straße ausgerichteten Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schalldämmte Lüftungsoffnungen) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird.
 - Im Bereich der gekennzeichneten Fläche C ist mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z.B. Herstellung und Erhalt einer Deckschicht von mindestens 0,5 Metern oder Bodenaustausch) dauerhaft sicherzustellen, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen wird. Im Bereich der gekennzeichneten Flächen A und B ist eine Beeinträchtigung geschlossener Bauwerke durch Deponiegas mittels geeigneter technischer Maßnahmen (z.B. dichter Bodenplatte, Gasdrainage, Zwangsentlüftung) auszuschließen.
 - Im Bereich der gekennzeichneten Fläche C ist mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z.B. Herstellung und Erhalt einer Deckschicht von mindestens 0,5 Metern oder Bodenaustausch) dauerhaft sicherzustellen, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen wird.

Örtliche Bauvorschriften (§ 85 BremLBO)

- Für die Gebäudeäußenwände an den Baulinien sind Klinker-, Naturstein-, Glasfasern oder Putzfasern mit Farbtonen in Anpassung an die Fassaden der Umgebung zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sowie für Anbauten und zur Gliederung können bis zu 25% der Fassadenfläche jeder Fassadenriehe andere Materialien zugelassen werden. Weitere Abweichungen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese in ihrer gestalterischen Wirkung eine untergeordnete Rolle spielen.
- Im Bereich des denkmalrechtlich Ensemble-schutz sind Werbemaßnahmen nur an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden. Freistehende Werbemaßnahmen müssen sich der Bebauung deutlich unterordnen und dürfen nur ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Oberhalb der Gebäudeauftraue sind Werbemaßnahmen unzulässig.
- In den Industriegebieten (GI) und den Gewerbegebieten (GE) sind Lagerplätze nur zulässig, wenn sie zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hin durch bauliche oder gestalterische Maßnahmen abgegrenzt sind.

KENNZEICHNUNGEN VON FLÄCHEN, DIE ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND

Alttablagerungen und schädliche Bodenverunreinigungen

A Im Bereich der gekennzeichneten Fläche A befindet sich eine zwischen 2,5 und 3,5 Meter mächtige Ablagerung von Bauschutt, Schlacken und Wollkammerabfällen. Diese ist punktuell erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen insbesondere PAK und Stöckstoff verunreinigt. Die Ablage sind von mind. 10 cm mächtigem Boden überlagert, der keine erhöhten Schadstoffgehalte aufweist. Im zentralen Bereich der Ablagerung sind zudem auffällige Gehalte an Deponiegas nachgewiesen worden. Die Fläche wird im Bodennormierungssystem der Stadtgemeinde Bremen als Altablagerung Nr. A 531.0005 geführt.

B Im Bereich der gekennzeichneten Fläche B befindet sich eine bis zu 3 Meter mächtige Ablagerung von Bauschutt, Schlacken und Wollkammerabfällen. Diese ist punktuell erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen insbesondere PAK und Stöckstoff verunreinigt. Die Ablagerungsfläche ist mit einem Betonstempelfuß versiegelt, unter dem sich ein ca. 50 cm mächtiger Füllsandhorizont befindet. Im Bereich der Ablagerung sind zudem auffällige Gehalte an Deponiegas nachgewiesen worden. Die Fläche wird im Bodennormierungssystem der Stadtgemeinde Bremen als Altablagerung Nr. A 531.0006 geführt.

C Im Bereich der gekennzeichneten Fläche C befindet sich eine bis zu 2 Meter mächtige Bodenschicht mit Beimengungen von Dachziegeln und betongefüllten Holzleer, die erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere PAK verunreinigt sind. Die Bodenschicht mit den schadstoffhaltigen Beimengungen wird von einem Sand-Bauschutt-lehm-Gemisch überdeckt, welches i.d.R. mindestens 1,5 m mächtig ist.

Für die Fläche C besteht kein akuter Sanierungsbedarf. Bei Eingriffen in den Untergrund bis zu einer Tiefe von 1,5 m unterhalb Geländeoberkante sind keine Maßnahmen erforderlich.

Schädliche Bodenverunreinigung

A Im Bereich der gekennzeichneten Fläche A befindet sich eine bis zu 2 Meter mächtige Bodenschicht mit Beimengungen von Dachziegeln und betongefüllten Holzleer, die erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere PAK und Schwermetallen, verunreinigt.

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

Hinweis zum Ensemble-schutz: Die privaten Grundstücksflächen und ihre Einfriedungen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, Verkehrsberuhigter Bereich ("Historische Ache") und den begrenzenden Gebäudekanten sowie die dieser Verkehrsfläche zugewandten Fassaden befristeter Bauvorhaben unterliegen nach § 10 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes Bremen vom 04.11.2003 dem Umgebungsschutz geschützter Kulturdenkmale. Alle Maßnahmen, die die Gestaltung des Straßenraumes und der diesen zugewandten Gebäudefassaden betreffen, bedürfen der Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Die privaten Flächen sind in Materialwahl und Ausführung an die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen. Die in der textl. Festsetzung Nr. 10 dieses Bebauungsplanes dargelegten Gestaltungsvorgaben sind zu beachten.

Hinweis zum Hochwasserschutz: Gemäß Generalplan Küstenschutz Niedersachsen/ Bremen vom März 2007 sind die Hochwasserschutzanlagen im Bereich dieses Bebauungsplanes aufgrund zukünftig steigender Hochwasserstände in der Weser zu erhöhen. Die erforderlichen Baumaßnahmen dazu sollen laut Beschluss des Senats der Hansestadt Bremen vom 25. April 2007 (Drucksache 16/1384) innerhalb der folgenden 10 Jahre erfolgen.

Nach § 76 Bremisches Wassergesetz dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter der landsideigen Grenze einer Hochwasserschutzanlage nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die Wasserbehörde kann vom Verbot des Absatzes 1 auf Antrag Befreiung erlassen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beschleunigten Härte führen würde und die Befreiung mit Belangen des Hochwasserschutzes vereinbar ist.

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt.

Hinweis zum Schallschutz: Im Genehmigungsverfahren muss als Bestandteil der Bauunterlagen vom Bauherrn/Antragsteller der Nachweis erbracht werden, dass die durch Vorhaben erzeugten Schallemissionen die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschreiten.

Die DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" und die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes- Immissionschutzgesetz) sind im Bauamt Bremen-Nord einsehbar oder beim Beuth- Verlag, Berlin zu beziehen.

BEBAUUNGSPLAN 1288 (Entwurf)

für ein Gebiet in Bremen - Blumenthal zwischen

- Landrat-Christians-Straße (rückwärtig)
- Blumenthaler Aue
- Weser
- Weserstrandstraße Nr. 17, 15 und 1

Bearbeitungsstand: 02.05.2013

Anteilstadtplan 1:2000

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandsgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486) (BauNVO)
- Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

Baumt Bremen-Nord
 Bremen, den
 Antestler

Dieser Plan hat im Baunormen-Nord gemäß § 3 Abs 2 Baugesetzbuch von bis öffentlich ausliegen.

Baumt Bremen Nord
 im Auftrag
 Amtssprektrum

Senats am in der Sitzung des
 Beschlusses in der Sitzung der
 Stadtratschäft am

Senatorin
 Direktorin bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom Seite

Bearbeitet: Höcker
 Gezeichnet: Hase
 02.05.2013 (T08 + 4. Nr. 2 (BauB))

Bebauungsplan 1288
 (Entwurf)

Verfassen: Böger

