



Geoinformation Bremen		Freie Hansestadt Bremen	
Topographischer Sonderplan			
Mast: BP 1274, Billung- Raschenkampsweg, Auf dem Hohen Ufer			
Geoinformation Bremen	Geoinformation Bremen	Geoinformation Bremen	Geoinformation Bremen
1:1000	1:1000	1:1000	1:1000

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - Reines Wohngebiet
 - Sonderbauflächen Kultur
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß
 - GR Grundfläche mit Flächenangabe, Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse
 - Ok Gebäudeoberkante, Höchstmaß (Höhe in Meter als Höchstmaß über der nächstgelegenen Erschließungsstraße)
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
 - o Offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig
- 4. Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
 - Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- 5. Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Baum zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen
 - Baum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
 - Hecke oder Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
 - Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung der bestehenden natürlichen Vegetation
- 7. Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
 - Gst Gemeinschaftsstellplätze
 - Na Nebenanlagen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
 - Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekanntmachung dieses Planes nach § 10 BauGB treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
2. Das Sondergebiet Kultur (SO Kultur) dient der Unterbringung von Kultureinrichtungen, die der kulturhistorischen Funktion, dem Parklebnis und der Erholungsfunktion des Flächendenkmals "Knoops Park" zuträglich ist. Zulässig sind Restaurants, Cafés, Ausstellungsräume, Veranstaltungsgebäude, Künstlerwerkstätten und Läden für Kunsthandwerk. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden soweit sie der Zweckbestimmung des Baugebietes nicht zuwider laufen.
3. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche kann ein Gebäude zum Aufenthalt des Personals, das zur Unterhaltung der öffentlichen Parkanlage Knoops Park notwendig ist, innerhalb der ausgewiesenen Baugrenze errichtet werden. Zulässig sind Sozial- und Sanitärräume.
4. In den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 kann die festgesetzte GRZ für Reihenmittelhausgrundstücke bis 0,35 überschritten werden.
5. In den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 200 qm einzuhalten.
6. In den Reinen Wohngebieten WR 4, WR 5 und WR 6 kann die südliche Baugrenze für die Errichtung von Balkonen und Terrassen bis zu 3,00 m überschritten werden. Allseitig umschlossene und überdachte Freisitze (z.B. Wintergärten) sind unzulässig.
7. In allen Reinen Wohngebieten (WR 1 bis WR 6) sind Garagen nur innerhalb der Baugrenzen voll- oder teilintegriert (mind. 80%) in das Hauptgebäude zulässig. Stellplätze sind nur als Gemeinschaftsstellplätze in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind, dürfen innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 1, WR 2 und WR 3 nicht in den Vorgärten (zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße) errichtet werden, in den Reinen Wohngebieten WR 4, WR 5 und WR 6 sind diese nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
8. In den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 ist pro Reihenhaussegment bzw. pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig. In den Reinen Wohngebieten WR 4, WR 5 und WR 6 sind pro Mehrfamilienhaus mind. 5 Wohneinheiten zulässig.
9. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - a. Öffentliche Grünfläche innerhalb des Wohngebietes: Die öffentliche Grünfläche innerhalb des Wohngebietes ist als Parkwiese herzustellen und mit mindestens 6 hochstämmigen Obstbäumen oder Zieräpfeln zu bepflanzen, zu entwickeln und zu erhalten. Für die Obstbaumpflanzung sind regionaltypische, standortgerechte Sorten der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12-14 cm zu verwenden. In den ersten 5 Jahren ist jährlich ein Kronenerziehungsschnitt, danach ein regelmäßiger Erhaltungsschnitt durchzuführen.
 - b. Öffentliche Grünfläche an der Wendeanlage: Die öffentliche Grünfläche an der Wendeanlage ist als betretbare Wiesenfläche mit Strauchgehölzen herzustellen.
 - c. Öffentliche Grünfläche (Woldes Wiese): Die öffentliche Grünfläche (Woldes Wiese) ist als Parkanlage nach folgender Maßgabe des Grünordnungsplanes herzustellen und zu entwickeln:
 - Es ist eine struktur- und artenreiche Parkwiese herzustellen und zu entwickeln. Dabei sind ein- bis zweischürige Flächen von mehrschürigen Teilbereichen zu unterscheiden.
 - Frühestens darf ab dem 15. Juni gemäht werden.
 - In die Wiesenfläche sind mindestens 4 Einzelbäume oder Baumgruppen der Arten Winterlinde (Tilia cordata) oder Steleiche (Quercus robur) zu pflanzen, zu pflegen und zu entwickeln.

- d. Öffentliche Grünfläche zwischen Woldes Wiese und Lesmona Wiese: Die öffentliche Grünfläche zwischen Woldes Wiese und Lesmona Wiese ist als Obststreuweise herzustellen, zu entwickeln und zu erhalten. Auf dieser Fläche sind mindestens 17 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer, standortgerechter Sorten der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12-14 cm in lockerer Streuung zu pflanzen. In den ersten 5 Jahren ist jährlich ein Kronenerziehungsschnitt, danach ein regelmäßiger Erhaltungsschnitt durchzuführen. Für die Wiesenpflege ist ein ein- bis zweischüriger Mahdritmus vorzusehen. Frühestens darf ab dem 15. Juni gemäht werden. Auf Pflegeumbruch, Nachsaat, Pflanzenschutzmittel und Düngung ist vollständig zu verzichten.
- e. Im gesamten Geltungsbereich ist nur insektenverträgliche Außenbeleuchtung mit vorwiegend langwelligem Licht (z. B. Natriumdampflampen, LED) zu verwenden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.

10. Festsetzungen nach § 85 Bremischer Landesbauordnung:

In den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 sind Einfriedungen nur als standortheimische Laubhecken oder in Form von standortheimischen Sträuchern zulässig. Im Bereich der Vorgärten (zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße) dieser Wohngebiete dürfen die Einfriedungen die max. Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Im gesamten Grundstücksbereich der Reinen Wohngebiete WR 4, WR 5 und WR 6 sind Einfriedungen nur als bodengleiche Abgrenzungen oder Geländemodellierungen (Terrassierung der Grundstücke, keine Erdwälle) bis zu 1,00 m Höhenunterschied zulässig. Die Geländeversprünge sind in Form von Erdböschungen (mit oder ohne Bepflanzung) abzufangen. Sichtbare Betonwinkelsteine, Steinmauern o.ä. sind unzulässig.

HINWEISE

In den Baugebieten sind die überbaubaren Flächen von der Schraffur ausgenommen.

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

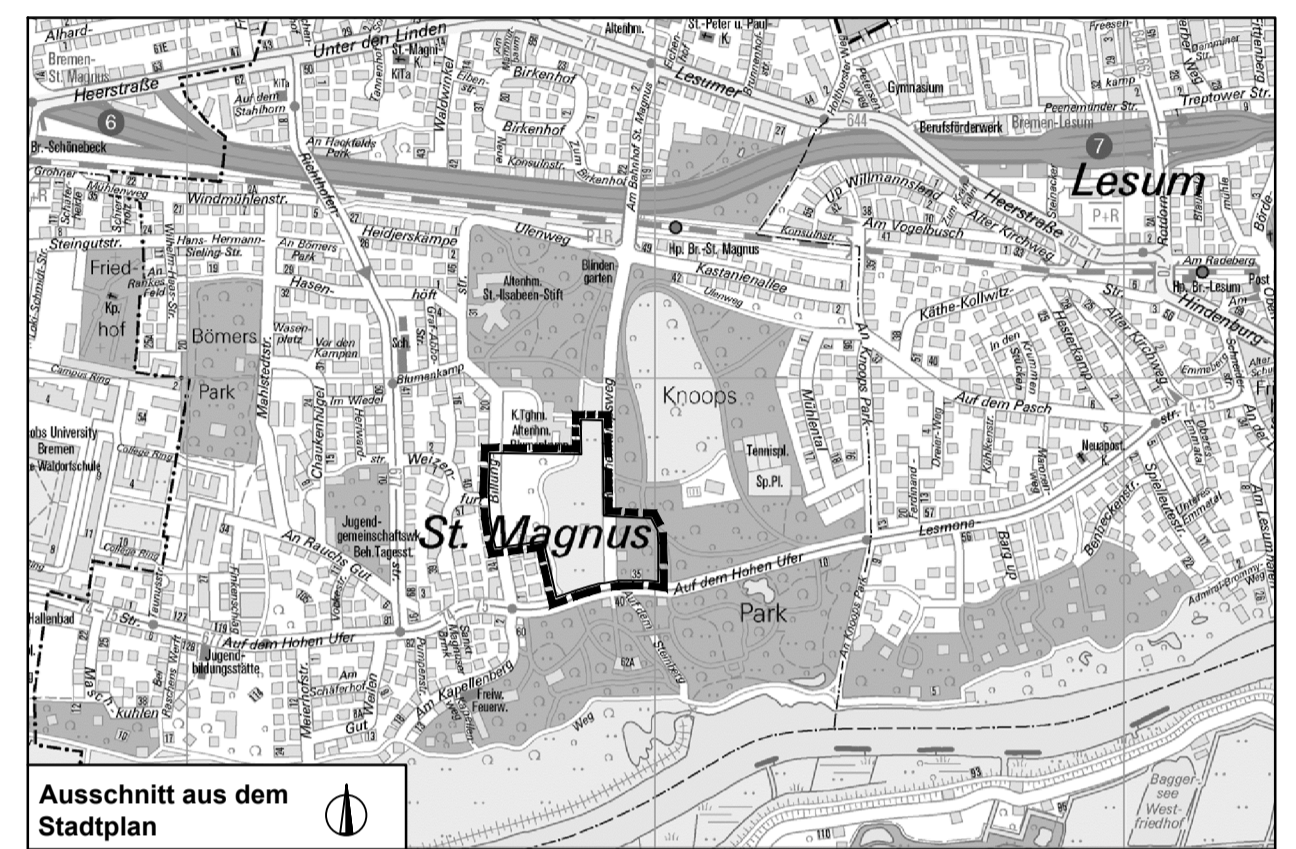
Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzeichenverordnung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S 1548)
- Bremisches Naturschutzgesetz (BremNatSchG)
- Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)
Bebauungsplan 1274
"Alte Stadtgärtnerei"

(Entwurf)
für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen

- südlich Altenheim Blumenkamp
- Raschenkampsweg
- Auf dem Hohen Ufer
- Billungstraße



Bearbeitungsstand 24.11.2014

Baumt Bremen-Nord
Bremen, den
Amtsleiter
.....

Dieser Plan hat im Baumt Bremen - Nord gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vombisöffentlich ausgelegen.

Baumt Bremen - Nord
im Auftrag

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

.....
Senatorin
Direktorin bei der Bremischen Bürgerschaft

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

Bearbeitet: Velle
Gezeichnet: Haake 24.11.2014 (TÖB)

Bebauungsplan 1274

Verfahren: Böger (Entwurf)

Bebauungsplan 1274

Originalmaßstab 1 : 1000

