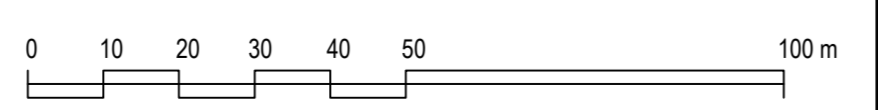




# Bebauungsplan 1274

Originalmaßstab 1 : 1000



## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - Reines Wohngebiet
  - Sondergebiet Kultur
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
  - GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß
  - GR Grundfläche der baulichen Anlage, Höchstmaß
  - II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
  - ok Gebäudeoberkante, (Höhe in Meter als Höchstmaß über Bezugspunkt s. textliche Festsetzung Nr.4)
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
  - o Offene Bauweise
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - Baulinie (südliche GGa, südliche und westliche Grenze)
- 4. Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
  - Abfallsammelstellen
- 6. Grünflächen**
  - Öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung: Parkanlage mit öffentlichen Fußwegen
- 7. 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
  - zu fällende Bäume
  - Hecke oder Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
  - Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 8. Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
  - GGa Gemeinschaftsgaragen
  - GSt Gemeinschaftsstellplätze
  - TGa Tiefgarage
  - Na Nebenanlagen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

## 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 treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
2. Das Sondergebiet Kultur (SO<sup>Kultur</sup>) dient der Unterbringung von Kultureinrichtungen, die der kulturhistorischen Funktion, dem Parkcharakter und der Erholungsfunktion des Flächendenkmals "Knoops Park" zuträglich sind. 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 ist ein eingeschossiges Gebäude zum Aufenthalt des Personals, das zur Unterhaltung der öffentlichen Parkanlage Knoops Park notwendig ist, bis max. 200 qm Grundfläche zulässig. Zulässig sind Sozial- und Sanitäräume.
4. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudeoberkanten im WR<sup>3</sup> und WR<sup>4</sup> ist die Oberkante des natürlich gewachsenen Geländes im Mittelpunkt der jeweils westlichen Baugrenze. Aus gebäudetechnischen Gründen können Abweichungen bis zu 0,5 m zugelassen werden. Anlagen zur Solarenergienutzung und Aufzugsaufbauten sind von den Höhenbeschränkungen ausgenommen.
5. In den Reinen Wohngebieten WR<sup>1</sup>, WR<sup>2</sup> und WR<sup>5</sup> ist eine Mindestgrundstücksgröße von 150 qm einzuhalten.
6. In den Reinen Wohngebieten WR<sup>1</sup>, WR<sup>2</sup> und WR<sup>5</sup> kann die festgesetzte GRZ für Reihemittelhausgrundstücke bis 0,4 (nur GR Hauptanlage) und bis 0,7 (incl. der GR von Terrassen, Zuwegungen, Fahrradstellplätzen, Nebenanlagen etc.) überschritten werden.
7. In den Reinen Wohngebieten WR<sup>3</sup> und WR<sup>4</sup> kann die festgesetzte Grundfläche um die Größe der Grundfläche einer Tiefgarage (incl. Zufahrt) sowie der Wegefläche von der öffentlichen Grünfläche zur Straßenverkehrsfläche überschritten werden.
8. In den Reinen Wohngebieten WR<sup>1</sup>, WR<sup>2</sup> und WR<sup>5</sup> ist ein drittes Vollgeschoss zulässig, wenn es bis zu 2/3 der darunterliegenden Grundfläche beträgt.
9. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur als Gemeinschaftsanlage in den dafür ausgewiesenen Flächen oder als Tiefgaragen zulässig. Innerhalb der südlichen Gemeinschaftsanlage ist aus schallschutztechnischen Gründen nur die Errichtung von Garagen mit elektrischem Torantrieb und Fernbedienung sowie Carports zulässig. An der südlichen Grundstücksgrenze dieser Anlage dürfen nur Garagen als Grenzbebauung errichtet werden, an der westlichen Grundstücksgrenze ist bei Carports eine geschlossene Wand als Grenzbebauung herzustellen.
10. Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind, sind nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
11. In den Reinen Wohngebieten WR<sup>1</sup>, WR<sup>2</sup> und WR<sup>5</sup> ist pro Reihenhausegment bzw. pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.
12. Die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude ist so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.
13. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - a. **Öffentliche Grünfläche innerhalb des Wohngebietes:** Diese Grünfläche 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 16 - 18 cm in 1 m Höhe zu verwenden. In den ersten 5 Jahren ist jährlich ein Kronenerziehungsschnitt, danach ein regelmäßiger Erhaltungsschnitt durchzuführen.
  - b. **Öffentliche Grünflächen (Waldes Wiese):** Waldes Wiese ist nach Maßgabe des Gestaltungskonzeptes im Grünordnungsplan sowie eines zu erstellenden Pflegemanagements als struktur- und artenreiche Parkwiese herzustellen und zu

- entwickeln. Dabei sind ein- bis zweischürige Flächen von mehrschürigen Teilbereichen zu unterscheiden. Die Mahdzeitpunkte sollen jährlich verschoben werden. Frühestens darf ab dem 01. Juni gemäht werden. In den Wiesenflächen sind mindestens 4 Einzelbäume der Arten Winterlinde (*Tilia cordata*) oder Stieleiche (*Quercus robur*) zu pflanzen, zu pflegen und zu entwickeln.
- c. **Öffentliche Grünfläche zwischen Waldes Wiese und der Schotterrasenfläche am Raschenkampsweg:** Die öffentliche Grünfläche zwischen diesen beiden Grünflächen ist nach Maßgabe eines zu erstellenden Pflegemanagements als eine Streuobstwiese herzustellen, zu entwickeln und zu erhalten. Auf der Fläche sind mindestens 27 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 Mahd-Rhythmus vorzusehen. Die Mahdzeitpunkte sollen jährlich verschoben werden. Frühestens darf ab dem 01. Juni gemäht werden. Auf Pflegeumbruch, Nachsaat, Pflanzenschutzmittel und Düngung ist vollständig zu verzichten. Ausnahmen bedürfen der Abstimmung mit der Naturschutzbehörde.
  - d. Im gesamten Geltungsbereich ist nur insektenverträgliche Außenbeleuchtung mit vorwiegend langweiligem Licht (z. B. LED) zu verwenden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.
14. Festsetzungen nach § 85 Bremischer Landesbauordnung:
    - a. Einfriedungen sind nur als standortgerechte Laubhecken oder in Form von standortheimischen Sträuchern bis zu einer Höhe von 1,80 m, zum öffentlichen Straßenraum bzw. der privaten inneren Erschließungsstraße bis 1,50 m zulässig. In Verbindung kann ein Zaun (Doppelstabmatten, Maschendrahtzaun, o. vergl.) bis max. 1,30 m gezogen werden, der nach Heranwachsen der Hecke bzw. der Sträucher durchwachsen werden soll und somit vom öffentlichen Raum nicht sichtbar bleibt. Die Abgrenzung zu öffentlichen Grünflächen ist ausschließlich in Form einer Bepflanzung von standortheimischen Sträuchern vorzunehmen (keine Hecken). Geländesprünge sind zu den Nachbargrundstücken in Form von flach zu verziehenden Erdanschüttungen abzufangen und in die Topografie einzubinden. Sichtbare Betonwinkelsteine, Steinmauern o. ä. sind unzulässig.
    - b. In den Reinen Wohngebieten dürfen die Außenwände der Gebäude nur in hellem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 1013, 1014, 1015) oder in grauem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 7023, 7026, 7030, 7038) ausgeführt werden. Für untergeordnete Bauteile sowie für Anbauten und zur Gliederung können bis zu 20% der Flächen jeder Fassadenseite andere Materialien mit anderen Farben zugelassen werden. Die Garagenanlagen sind hinsichtlich ihrer Bauweise und Verwendung von Materialien (z. B. Oberflächengleichheit) so zu gestalten, dass sie mit den zugehörigen Hauptgebäuden eine gestalterische Einheit bilden.
    - c. In den Reinen Wohngebieten sind die Dächer der Hauptgebäude und Garagenanlagen ausschließlich als Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer bis zu 5° Dachneigung auszuführen. Dacheindeckungen mit reflektierenden oder glänzenden Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergienutzung.

## 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.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Plangebiet auftreten können. Aus diesen Gründen sind die Erd- und Gründungsarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfabungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen - Kampfmittelräumdienst - zu benachrichtigen.

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

## Rechtliche Grundlagen:

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

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

# Bebauungsplan 1274

"An Woldes Wiese"

für ein Gebiet in Bremen-Burlesum zwischen

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

Ausschnitt aus dem Stadtplan M.1:10000

---

Bauamt Bremen-Nord  
Bremen, den 01.03.2018...

Siegel Amtleiter  
gez. Donaubauer

---

Dieser Plan hat in der Fassung vom 23.03.2017 im Bauamt Bremen - Nord gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.05.2017 bis 22.06.2017 öffentlich ausgelegen.

Bauamt Bremen - Nord  
im Auftrag  
gez. Puhmann

Beschlossen in der Sitzung des Senats am 20.03.2018  
Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am 24.04.2018

Siegel  
gez. J. Lohse  
Senator/in

Siegel  
gez. Hans-Joachim von Wachter  
Direktor/in bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom 11.05.2018, Seite 291

Bearbeitet: Velle  
Gezeichnet: Haake 24.11.2014 (TÖB)  
Herlage: 23.03.2017 (ZTÖB/ö.A.)  
Haake 01.02.2018 A. n. b. A.

## Bebauungsplan 1274

Verfahren: Böger