

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung von 1990.

1. Art der baulichen Nutzung

MU Urbanes Gebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GFZ 1,4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse, zwingend

OK 18,00 m Oberkante als Höchstmaß, vgl. bauplanungsrechtliche Festsetzung § 2

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise

B Baulinie

B Baugrenze

4. Verkehrsflächen

S Straßenverkehrsflächen

S Straßenbegrenzungslinie

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

3 Erhalt Einzelbaum

6. Sonstige Planzeichen

S Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

S Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

S Firstrichtung

S Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen

S Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

St Flächen für Stellplätze

S Flurstücksgrenze

144/2 Flurstücksnummer

S Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

S Hauptgebäude mit Hausnummer und Geschossigkeit

S Nebengebäude

S Flurstücksgrenze

St Flächen für Stellplätze

7. Planzeichen ohne Normcharakter

S Flurstücksgrenze

144/2 Flurstücksnummer

S Hauptgebäude mit Hausnummer und Geschossigkeit

S Nebengebäude

S Flurstücksgrenze

S Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

S Hauptgebäude mit Hausnummer und Geschossigkeit

S Nebengebäude

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)

Oberkante (OK) Bauweise

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) In Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Urbanen Gebieten MU 1 - 5 Einzelhandelsbetriebe nur unter folgenden Voraussetzung zulässig:
Verkaufsfläche von max. 100 m² und ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente Nahrung- und Genussmittel Reformwaren Drogerieartikel Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel Schnittblumen und kleine Pflanzen sowie Zeitungen und Zeitschriften.

(2) Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und
- Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(3) In den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 5 sind mindestens 20 % der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen bzw. Anlagen für soziale Zwecke zu verwenden.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die maximal zulässige Oberkante der Attika (OK)

- in den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 auf 20,00 m und
- in den Urbanen Gebieten MU 4 und MU 5 auf 16,00 m begrenzt.
Hiervon ausgenommen sind die innenliegenden bzw. rückwärtigen überbaubaren Grundstücksflächen der Tiefgaragen. Deren Oberkante ist auf max. 1,5 m begrenzt (vgl. Planzeichnung).

Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück jeweils vorgelagerten Straßenabschnittes der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße (Kantstraße, Planstraßen 1 und 2). Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks.

§ 3 Bauweise

Bei der nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der BremLBO.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig.

(2) Untergeordnete Gebäudeteile (Treppenhäuser, Veranden, Balkone oder Erker) dürfen die festgesetzte Baulinie oder Baugrenze um maximal 1,50 m überschreiten bzw. hinter sie zurücktreten.

§ 5 Garagen, Nebenanlagen

(1) Zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baulinie sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.

(2) In den urbanen Gebieten MU 1, 3 und 4 sind in den Sockelgeschossen nur Stellplätze und Garagen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig. Diese Geschosse sind gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse anzurechnen.

§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(1) Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge oder geschädigte Gehölze sind durch artgleiche Nachpflanzen zu ersetzen.

(2) Die gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäume ohne Erhaltungsfestsetzung sind innerhalb des Plangebietes in Form von Straßenbäumen (Schwedische Mehlbeere) und in Abstimmung mit dem Umweltschutzamt - Untere Naturschutzbehörde - zu ersetzen.

(3) Innerhalb der Planstraßen 1 und 2 sind Alleen und innerhalb der Kantstraße eine Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen (Schwedische Mehlbeere, Stammumfang 20 - 25 cm, 3 x verpflanzt) mit einem Pflanzabstand von 10,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Einfahrten beträgt der Pflanzabstand maximal 12,0 m. Abgänge oder geschädigte Gehölze sind durch artgleiche Nachpflanzen zu ersetzen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §§ 83 und 85 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

§ 1 Dachgestaltung

(1) Die Dächer der Hauptbaukörper sind nur als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung < 20° zulässig. Als Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Materialien zu verwenden. Für die Eindeckung mindestens 10° geneigter Dächer sind nur rote bzw. anthrazitfarbene Dachziegel bzw. Dachpfannen zulässig.

(1) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur auf den Straßen abgewandten Seiten zulässig.

(2) Alle Flachdächer eingeschossiger Gebäude, Gebäudeteile bzw. von Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie der Tiefgaragen sind extensiv zu begrünen.

§ 2 Fassadengestaltung

(1) Als Fassadenmaterial der Hauptbaukörper ist nur rotes Klinkermauerwerk sowie heller Putz in weiß, hellgrau bzw. hellbeige zulässig. Straßenseitig darf der Anteil an Putz höchstens 30 % betragen.

(2) Brüstungen vor Fenstern oder Balkonen sind in Massivbauweise oder als Metallbrüstungen auszuführen.

§ 3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf an der Fassade der Erdgeschosszone zulässig. Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sind unzulässig.

§ 4 Einfriedungen

Einfriedungen als Abgrenzungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche / Platz sind nur in Form von Ligusterhecken (Ligustrum spec.) mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

§ 5 Bußgeldtatbestand

Ordnungswidrig im Sinne des § 83 Abs. 1 Nr. 1 BremLBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung Nr. 1 - 4 (bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 1 - 4) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 83 Abs. 3 BremLBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.09.1990 (BGBl. S. 132) zur Anwendung.

2. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 15 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Bremen (DSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder Unternehmer.

3. Kampfmittel

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen - Polizei - Bremen - ZTD 14 Kampfmittelräumdienst - bzw. dem zuständigen Polizeidienstrevier - eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

4. Baumschutzverordnung

(1) Im Plangebiet gilt die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Land Bremen (Baumschutzverordnung) vom 01.07.2009.

(2) Bei Bauarbeiten im Kronenbereich der festgesetzten Gehölze sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Richtlinie für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftsgestaltung Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ (RAS LP 4) zu beachten.

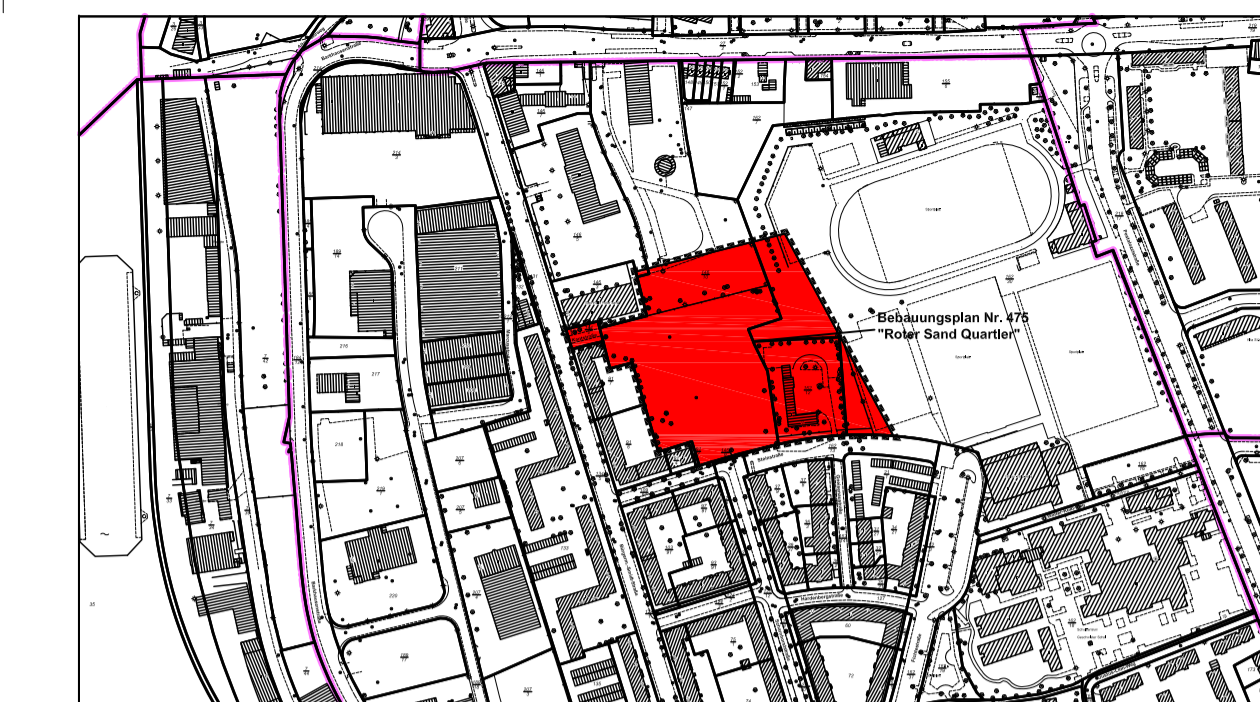
5. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

(1) Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten und deren Lebens- und Fortpflanzungsstätten darf die Vorbereitung des Baufeldes nicht in der Zeit vom 15.03.-31.07. umgesetzt werden.

(2) Die Rodung bzw. Fällung und das Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen mit einem Stammumfang von mind. 80 cm, gemessen in 1 m Höhe, ist nicht in der Zeit vom 01.03.-30.09. (Sommerfällverbot gemäß §39 Abs. 5 des BNatSchG) durchzuführen.

6. Altlasten

Innerhalb der „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ befinden sich Altablagerungen. Sollten im Zuge der Umnutzung Erdarbeiten und damit Freilegen der Altablagerungsmaterialien erfolgen, sind Arbeitsschutzmaßnahmen einzuhalten. Das Material ist vom übrigen Material getrennt zu halten und gesondert zu entsorgen, da Z 2 - Werte nach LAGA M 20 Baschutt überschritten werden. Abfallrechtlich ist das Material z. B. als "Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten" (AW 17 05 03) zu deklarieren. Die einschlägigen Vorschriften nach KrW-/AbfG, GefStoffV, BGR 128 etc. sind einzuhalten. Diese Maßnahmen sind in Abstimmung mit dem Umweltschutzamt - Bodenschutzbehörde - durch den Grundstückseigentümer zu veranlassen und durch ein geeignetes Gutachterbüro vorzunehmen. Ggf. weitere erforderliche Schutzmaßnahmen sind zu prüfen.



SEESTADT BREMERHAVEN

Bebauungsplan Nr. 475

"Roter Sand Quartier"

Gemarkung Bremerhaven Flur 12	Planaufsteller: Stadtplanungsamt Bremerhaven
Stand der Planunterlage: Juni, 2017	cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh
Maßstab 1: 1.000	Dieser Plan mit Begründung hat als Entwurf in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen und ist gemäß § 10 Baugesetzbuch, durch die Stadtverordnetenversammlung am als Satzung beschlossen worden und am in Kraft getreten.
Für die städtebauliche Planung Bremerhaven, den 22.08.2017	Bremerhaven, den MAGISTRAT DER STADT BREMERHAVEN
Stadtplanungsamt - 61 - Im Auftrag	(Grantz) Oberbürgermeister
(Veit) Oberamtsrat	Vermerke und Änderungen: Verfahrensstand, Entwurf 22.08.2017
Die Planunterlage sowie die Darstellung der Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.	(Kewes) Vermessungsdirektor
Vermessungs- und Katasteramt - 62 - Im Auftrag	Bremerhaven, den MAGISTRAT DER STADT BREMERHAVEN
(Grantz) Oberbürgermeister	(Grantz) Oberbürgermeister

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen nur mit Genehmigung des Herausgebers.