

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
**Sondergebiet „Tierheim“**  
 Die Sondergebiete „Tierheim“ (SO1 und SO2) dienen der Ansiedlung eines Tierheims sowie der Unterbringung tierbezogener Dienstleistungen und tierbezogener gewerblicher Nutzungen.  
 1.1 Innerhalb des SO1 sind folgende Nutzungen zulässig:  
 - bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Haltung und Pflege von Tieren (Tierheim, Tierpension etc.),  
 - bauliche Anlagen und Einrichtungen für veterinärmedizinische, terpsychologische und tiergestützte therapeutische Zwecke,  
 - bauliche Anlagen und Einrichtungen für Schulungen zum Thema Tier und Tierhaltung sowie für die Öffentlichkeits-, Jugend- und Vereinsarbeit des Tierheimes,  
 - bauliche Anlagen und Einrichtungen für Dienstleistungen „rund ums Tier“ (Heimtierservice, Tierpflege und -betreuung, Hundefriser, Tierkafé, Organisation von Tierbestellungen etc.),  
 - Wohnungen für Betreiber/Inhaber, Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Tierärzte,  
 - bauliche Anlagen und Einrichtungen für Einzelhandelsbetriebe des Heimtierbedarfs (Tierfutter und Tierzubehör) mit einer Verkaufsfläche von maximal 250 m²,  
 - bauliche Anlagen und Einrichtungen für Hundetraining, Hundeschule,  
 - Stellplätze sowie  
 - sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung dienen.  
 1.2 Innerhalb des SO2 sind alle Nutzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 zulässig, Ausgenommen sind Wohnungen für Betreiber/Inhaber, Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Tierärzte.
- Geschossfläche**  
 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- Bauweise**  
 Innerhalb der Sondergebiete SO1 und SO2 sind in der nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der BremLBO. Hiervon ausgenommen ist der Abschnitt der nordwestlichen Grenze des Sondergebietes SO1, an der die Baugrenze auf der Grundstücksgrenze verläuft, wo bauliche Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand gem. BremLBO errichtet werden dürfen.
- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern / private Grünfläche "Hecke"**  
 Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Zusätzlich ist vom Grundstückseigentümer innerhalb der Fläche eine Ergänzungspflanzung durch 3 Stieleichen (*Quercus robur*) in folgender Pflanzqualität vorzunehmen: Hochstamm mit 12-14 cm Stammumfang. Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Innutzungnahme des Hochbaus im SO1 folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- Erhalt eines Einzelbaumes**  
 Innerhalb des SO2 ist der in der Bauplanung festgesetzte Einzelbaum (Eiche) zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Sofern der Baum abgängig ist, ist dieser vom Grundstückseigentümer in der folgenden Pflanzperiode durch eine Nachpflanzung mit einem Gehölz gleicher Art innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Anpflanzung von Einzelbäumen**  
 6.1 Innerhalb des SO1 sind vom Grundstückseigentümer in der auf die Innutzungnahme des Hochbaus folgenden Pflanzperiode mit einem Abstand von 2,5 m zur südöstlichen Grenze insgesamt 7 Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).  
**Pflanzqualität:**  
 Hochstamm mit 16-18 cm Stammumfang  
**Pflanzliste:**  
 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*)  
 6.2 Innerhalb des auf der südlichen Seite des Weg 83 gelegenen SO2 sind vom Grundstückseigentümer in der auf die Innutzungnahme des Hochbaus folgenden Pflanzperiode mit einem Abstand von 2,5 m zur nordwestlichen Grenze insgesamt 2 Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Pflanzliste und die Pflanzqualität sind analog der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 anzuwenden.  
 6.3 Innerhalb des auf der nördlichen Seite des Weg 83 gelegenen SO2 sind vom Grundstückseigentümer in der auf die Innutzungnahme des Hochbaus folgenden Pflanzperiode mit einem Abstand von 2,5 m zur nordwestlichen Grenze insgesamt 3 Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Pflanzliste und die Pflanzqualität sind analog der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 anzuwenden.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist vom Grundstückseigentümer eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern gemäß Pflanzliste in den folgenden genannten Mindestpflanzqualitäten vorzunehmen. Ziel ist die Entwicklung einer Strauchhecke. Die Bepflanzung muss spätestens in der auf die Innutzungnahme des Hochbaus folgenden Pflanzperiode erfolgen.  
**Pflanzliste:**  
 Bäume: Stieleiche (*Quercus robur*)  
 Sträucher: Schlehe (*Prunus spinosa*), Salweide (*caprea*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
**Pflanzqualitäten:**  
 Stieleiche (*Quercus robur*): Heister, Höhe 125 bis 150 cm  
 Salweide (*Salix caprea*): Strauch, 100 bis 150 cm  
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*): Heister, Höhe 125 bis 150 cm  
 Schlehe (*Prunus spinosa*): Strauch, Höhe 100 bis 150 cm  
 Der Pflanzabstand der Reihen und der Pflanzen untereinander wird auf 1,25 m festgesetzt. Je angefangene 50 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Abgänge sind vom Grundstückseigentümer durch Nachpflanzungen in der folgenden Pflanzperiode mit Gehölzen der Pflanzliste innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 8.1 Die Ausgleichsfläche mit der Bezeichnung A ist als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Maßnahme ist zeitlich an die Realisierung von Hochbaumaßnahmen im nördlich des Weg 83 gelegenen Teil des SO2 gekoppelt und ab der auf die Innutzungnahme des Hochbaus folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Zur Minderung des Nährstoffangebotes, ist auf eine Düngung der Fläche dauerhaft zu verzichten. Es sind maximal zwei Mahden pro Jahr durchzuführen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15.06. durchgeführt werden darf. Das Mahdgut ist nach jeder Mahd abzufahren.  
 8.2 Die Ausgleichsfläche mit der Bezeichnung B ist als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Maßnahme ist zeitlich an die Realisierung von Hochbaumaßnahmen im SO1 gekoppelt und ab der auf die Innutzungnahme des Hochbaus folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Zur Minderung des Nährstoffangebotes, ist auf eine Düngung der Fläche dauerhaft zu verzichten. Es sind maximal zwei Mahden pro Jahr durchzuführen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15.06. durchgeführt werden darf. Das Mahdgut ist nach jeder Mahd abzufahren. Alternativ kann auch eine Beweidung ab frühestens 15.06. mit nicht mehr als 2 Großvieheinheiten / ha durchgeführt werden.  
 8.3 Sofern bauliche Anlagen im Sondergebiet SO1 an dem 35,0 m langen Abschnitt der Baugrenze, der direkt auf der Grundstücksgrenze verläuft, errichtet werden, ist deren nordwestliche Seite vom Grundstückseigentümer dauerhaft mit Kletterpflanzen (Waldrebe (*Clematis vitalba*), Efeu (*Hedera helix*), Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)) zu begrünen. Die Mindestpflanzanzahl beträgt eine Pflanze je lfdm. Alternativ ist eine Begrünung der Außenwand durch eine Ligusterhecke (*Ligustrum vulgare*) in der Qualität 2x verpflanzte Heister, Höhe 80-100 cm, zulässig. Die Mindestpflanzanzahl beträgt 4 Pflanzen je lfdm.  
 8.4 Die im Übersichtspflanzplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft sind dem Geltungsbereich des Bebauungsplans als externe Kompensationsflächen zugeordnet (§ 135 Abs. 2 BauGB) und sollen zu folgenden Zielbiotopen entwickelt werden:  
 Fläche C ist als „mageres mesophilies Grünland kalkarmer Standorte“ zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die an den Rändern vorhandenen Gehölzbestände sind dabei zu erhalten und ebenfalls dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).  
 Fläche D ist als „mageres mesophilies Grünland kalkarmer Standorte“ zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Der im Südosten der Fläche vorhandene Laubforst aus gemischten Arten ist dabei zu erhalten und ebenfalls dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Maßnahmen sind zeitlich an die Realisierung von Hochbaumaßnahmen im SO1 gekoppelt und ab der auf den Baubeginn des Hochbaus folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
- Private Grünfläche**  
 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hundeauslauf“ ist als Grünfläche dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Ausnahmebestimmungen können innerhalb der privaten Grünfläche untergeordnete bauliche Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung dienen, zugelassen werden (z. B. Einzäunungen).
- Schutzflächen**  
 Innerhalb der Umgrenzung der von einer Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen sind die Bestimmungen zum Schutzabstand entsprechend Nr. 2.2.2 des Anhangs für Lager mit Explosivstoffen der Lagergruppen 1, 1 bis 1.4 gemäß der Zweiten Verordnung zum Sprengstoffgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2002 (BGBl. I S. 3543), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643) geändert worden ist (2. SprengV), einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 6 BauGB)

### Planzeichenerklärung

- (gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- SO** Sondergebiete „Tierheim“
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise
  - a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
- Baugrenze
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ, als Höchstmaß
  - z.B. 0,7 Geschossflächenzahl / GFZ, als Höchstmaß
  - z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Strassenverkehrsflächen
  - Strassenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - Schmutzwasserpumpstation
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Private Grünflächen
  - Zweckbestimmung „Hundeauslauf“ / Zweckbestimmung „Hecke“ (siehe textliche Festsetzungen)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)
  - Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)
- Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft
- Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe textliche Festsetzungen)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### Nachrichtliche Kennzeichnung

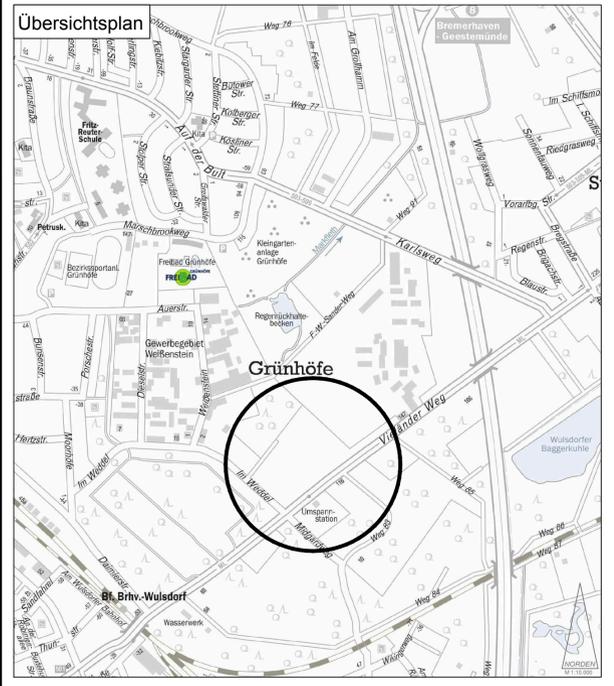
- Grenze der Schutzabstände zu Wohnbereichen
- 100 KV- Freileitung mit Schutzabstand

### Bestandsdarstellungen

- Flurstücksgrenze
- Baum
- Boschung
- Gebäude
- Leuchte
- Schacht
- Flurgrenze
- Flurstücksnummer

### Hinweise

- Baunutzungsverordnung**  
 Für die bauliche Nutzung der Grundstücke kommt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.09.1990 (BGBl. S. 132) zur Anwendung.
- Archäologische Denkmalspflege**  
 Innerhalb des Plangebietes ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmitteluntersuchungen, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.
- Kampfmittel**  
 Innerhalb des Plangebietes ist mit dem Vorkommen von Kampfmitteln zu rechnen. Daher ist vor Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen in Zusammenarbeit mit Polizei Bremen -Kampfmittelräumdienst- eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.
- Baumschutzverordnung**  
 Im Plangebiet gilt die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes im Land Bremen (Baumschutzverordnung) vom 01.07.2009.
- Nachrichtliche Übernahme**  
**Wasserschutzgebiet Wulsdorf**  
 Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIA des Wasserwerkes Wulsdorf. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 15.04.1975 sind zu beachten.  
**Verfahrensschlussvermerk**  
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 452 'Tierheim am Vieländer Weg' treten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 315 'Weißenstein - Ost' vom 18.07.1995 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 452 außer Kraft.



**SEESTADT BREMERHAVEN**

---

Gemarkung Wulsdorf Flur 64 (südlich des Vieländer Weges) Flur 63 (nördlich des Vieländer Weges)	<h2 style="margin: 0;">Bebauungsplan Nr. 452</h2> <h3 style="margin: 0;">"Tierheim am Vieländer Weg"</h3> <p style="margin: 0;">PLANENTWURF Oktober 2015</p>
Stand der Planunterlagen: Oktober 2015	Planbearbeitung:  Vahner Straße 160 Tel.: (0421) 43 57 9-0 Fax.: (0421) 45 46 84 Internet: www.instara.de E-Mail: info@instara.de
Maßstab 1: 1.000	Für die städtebauliche Planung Bremerhaven, den 16.10.2015 Stadtplanungsamt - 61 - Im Auftrag gez. Friedrich (Dipl.-Ing. Friedrich)
Die Planunterlagen sowie die Darstellung der Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeichenerverordnung vom .....	Dieser Plan mit Begründung hat als Entwurf in der Zeit vom ..... bis einschl. .... öffentlich ausgelegt und ist gemäß § 10 Baugesetzbuch durch die Stadtverordnetenversammlung am ..... als Satzung beschlossen worden und ist am ..... in Kraft getreten.
Vermessungs- und Katasteramt - 62 - Im Auftrag ..... Vermessungsdirektor (Gratz)	Bremerhaven, den ..... MAGISTRAT DER STADT BREMERHAVEN Dezernat - I - Oberbürgermeister
Bremerhaven, den ..... MAGISTRAT DER STADT BREMERHAVEN Dezernat - I - Oberbürgermeister	Vermerke und Änderungen: ..... (Gratz) Oberbürgermeister
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers.	