

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung von 1990.

1. Art der baulichen Nutzung

MU Urbanes Gebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GFZ 1,4 Geschosßflächenzahl (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

— Baulinie

— Baugrenze

4. Verkehrsflächen

■ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

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

● Erhalt Einzelbaum

6. Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

→ Firstrichtung

○ Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen

⊗ Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

St Flächen für Stellplätze

7. Planzeichen ohne Normcharakter

— Flurstücksgrenze **⊗** Baum

144/2 Flurstücksnummer **☀** Leuchte

■ Hauptgebäude mit Hausnummer und Geschosshöhe **⊗** Schachdeckel

▨ Nebengebäude **3,5** Bemaßung in m

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosßflächenzahl (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
Nahrungs- 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
- Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und
- Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- (1) In den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 5 sind mindestens 20 % der Geschosßfläche 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 artgemäß zu erhalten. Abgängige oder geschädigte Gehölze sind durch gleichwertige standortgerechte Gehölze zu ersetzen und dauerhaft artgemäß zu entwickeln.

(2) Die gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäume ohne Erhaltungsfestsetzung sind innerhalb des Plangebietes durch artgleiche Ersatzpflanzungen 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 - *Sorbus intermedia*-, 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. Es ist ein Wurzelraum von 12,0 m² bei einer Fläche von 8,0 m² vorzusehen. Abgängige oder geschädigte Gehölze sind durch artgleiche Nachpflanzen zu ersetzen.

(4) Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten und deren Lebens- und Fortpflanzungsstätten darf die Vorbereitung des Baufeldes (Mahd und Räumung der bodennahen Vegetation, Abtrag des Oberbodens etc.) nicht in der Zeit vom 15.03.-31.07. umgesetzt werden.

(5) Die Rodung bzw. Fällung und das Beschneiden von Bäumen, Gebüschen 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.

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.

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

(3) 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 Erdgeschosßzone 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 Parkplätze / 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

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

3. Kampfmittel

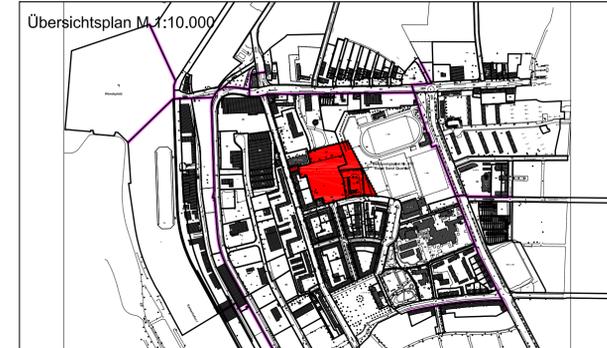
Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen - Polizei - Bremen - ZTD 14 Kampfmittleräumdienst - bzw. dem zuständigen Polizeidienstrevier - eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

4. Schutz von Bäumen und Strüchern

(1) Im Plangebiet gilt die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Land Bremen (Baumschutzverordnung) vom 01.07.2009.
(2) Bei Bauarbeiten 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 Strüchern im Bereich von Baustellen“ (RAS LP 4) zu beachten.

5. 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 Bauschutt 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

Gemarkung Bremerhaven
Flur 12

Bebauungsplan Nr. 475

"Roter Sand Quartier"

Stand der Planunterlage: Juni, 2017

Planaufsteller:
Stadtplanungsamt Bremerhaven

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Maßstab 1: 1.000

Für die städtebauliche Planung
Bremen, den 20.12.2017

Stadtplanungsamt - 61 -
Im Auftrag

(Kountchev)
Dipl.-Ing.

Die Planunterlage sowie die Darstellung
der Festsetzungen entsprechen den
Anforderungen der §§ 1 und 2 der Plan-
zeichenverordnung vom 18.12.1990.

Vermessungs- und Katasteramt - 62 -
Im Auftrag

(Kewes)
Vermessungsdirektor

Bremerhaven, den
MAGISTRAT DER STADT BREMERHAVEN

(Grantz)
Oberbürgermeister

Vermerke und Änderungen:
Verfahrensstand, Satzungsentwurf
Dezember 2017

(Grantz)
Oberbürgermeister

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