

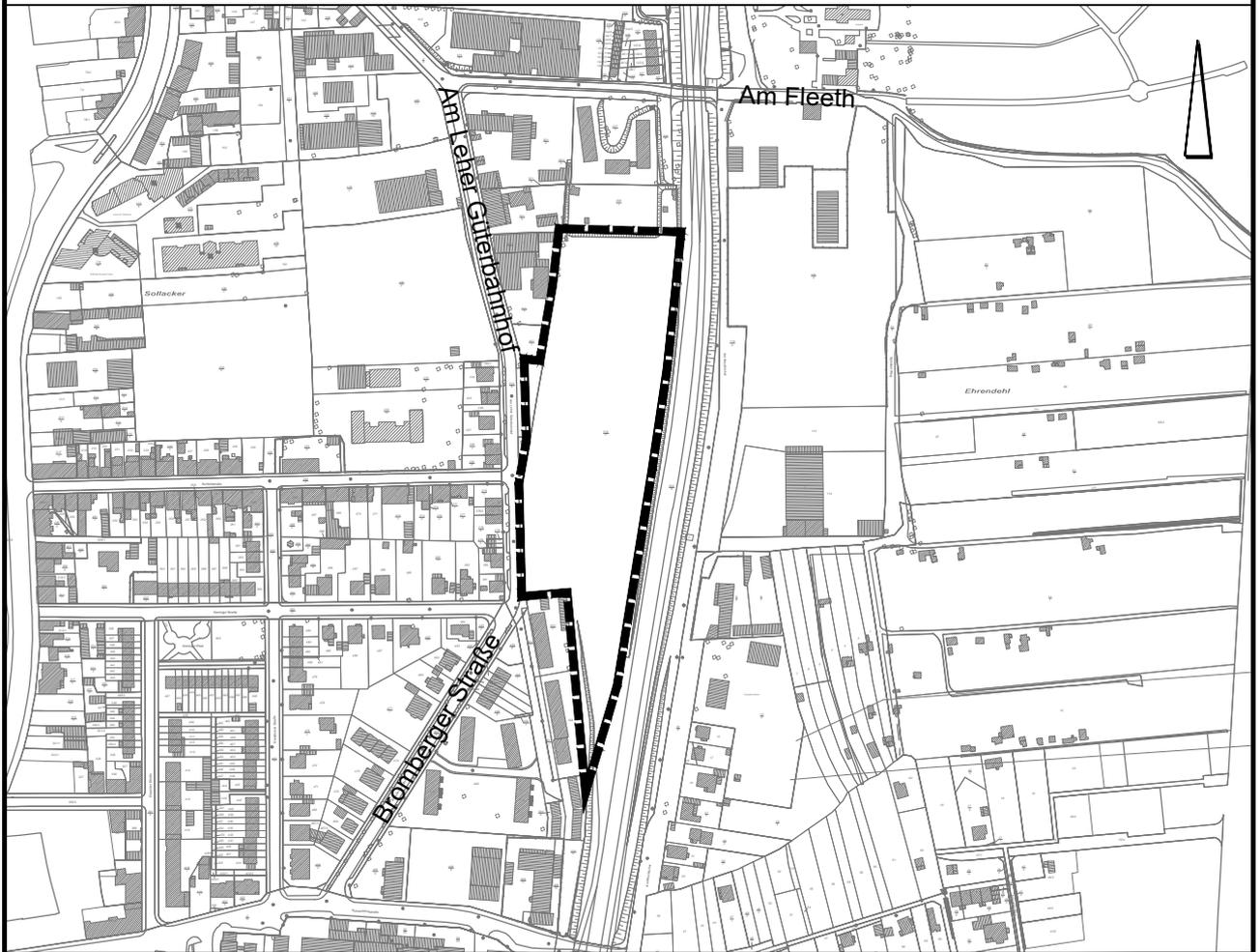
SEESTADT BREMERHAVEN



<p>Gemarkung: Lehe Flur: 96</p>	<p>Bebauungsplan Nr. 355</p> <p>"Güterbahnhof Lehe"</p>
<p>Stand der Planunterlage: Mai 2021</p> <p>Maßstab 1: 1.000</p>	<p>Planaufsteller:</p> <p>NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg</p>
<p>Für die städtebauliche Planung Bremerhaven, den 23.03.2022</p> <p>Stadtplanungsamt - 61 - Im Auftrag</p> <p>gez. Kountchev (Kountchev) Amtsleiterin</p> <p>Die Planunterlage sowie die Darstellung der Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Plan- zeichenverordnung vom 18.12.1990.</p> <p>Vermessungs- und Katasteramt - 62 - Im Auftrag</p> <p>(Kewes) Vermessungsdirektor</p> <p>Bremerhaven, den MAGISTRAT DER STADT BREMERHAVEN</p> <p>(Neuhoff) Bürgermeister</p>	<p>Dieser Plan mit Begründung hat als Entwurf in 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.</p> <p>Bremerhaven, den MAGISTRAT DER STADT BREMERHAVEN</p> <p>(Neuhoff) Bürgermeister</p> <p>Vermerke und Änderungen:</p> <p>Endfassung Mai 2022 Verfahren gemäß § 13a BauGB</p> <p>Rechtskräftig seit:</p>
<p>Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen nur mit Genehmigung des Herausgebers.</p>	

ÜBERSICHTSKARTE

1:5000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete



Urbane Gebiete

2. Maß der baulichen Nutzung



Geschossflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

FH 8,0 m

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß FH= Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

Offene Bauweise



nur Hausgruppen zulässig

a

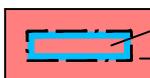
Abweichende Bauweise



Baulinie



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche



Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich



Einfahrtbereich

9. Grünflächen



Private Grünfläche



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Spielplatz



Zweckbestimmung: Quartiersplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

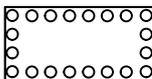


Zweckbestimmung: unterirdisches Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



zu erhaltender Baum



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen

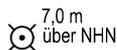
St

Zweckbestimmung: Stellplätze

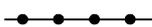


Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

Zweckbestimmung: Lärmschutzanlage



Höhenbezugspunkt in Meter über NHN



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2. Eine wohnbauliche Nutzung oberhalb des zweiten (II) Vollgeschosses ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.3. In den Urbanen Gebieten MU1 bis MU4 wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.4. Im Urbanen Gebiet MU1 wird gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 4 BauNVO bestimmt, dass die Vollgeschosse nicht für Wohnzwecke genutzt werden dürfen. Wohnnutzungen sind hier ausschließlich im Dachgeschoss zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die maximal zulässige Firsthöhe (FH) der Dächer der Hauptbaukörper

- in den Urbanen Gebieten MU1 bis MU4 auf 14,5 m und
- in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 auf 8,0 m begrenzt.

Als Firsthöhe gilt jeweils der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Schornsteine, Antennen, Lüftungsanlagen und sonstige Dachaufbauten dürfen die zulässige Firsthöhe um maximal 1,0 m überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der in der Planstraße gekennzeichnete und definierte Höhenbezugspunkt von 7,0 m NHN.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für die Urbanen Gebiete MU1 – MU4 gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass in Verbindung mit den festgesetzten Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO folgende Mindestgebäuelängen errichtet werden müssen;

MU 1 = 65,0 m

MU 2 = 48,0 m

MU 3 = 55,0 m

MU 4 = 67,0 m.

4. Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12, 14 und 23 BauNVO)

4.1. Im Plangebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO ergänzend auch in den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze zulässig.

5. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass eine Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA2 erst dann begonnen werden darf, wenn das Urbane Gebiet MU4 gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vollständig hochbaulich realisiert worden ist.
- 5.2. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass eine Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA1 erst dann begonnen werden darf, wenn die Urbanen Gebiete MU3 und MU4 gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vollständig hochbaulich realisiert worden sind.
- 5.3. Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine beidseitig reflektierend ausgebildete Schallschutzwand mit geschlossener, fugendichter Oberfläche und einem fugendichten Anschluss an den Boden mit einer Höhe von 2,5 m über anstehenden Boden dauerhaft herzustellen. Die Schallschutzwand ist vor der Innutzungsnahme der Urbanen Gebiete MU1 – MU4 zu errichten. Die Schalldämmung DLr der Schallschutzwand muss Gruppe B3 (> 24 dB) nach DIN EN 1793-2 entsprechen. Es ist ein Einsatz nicht absorbierender Materialien (Reflexionsverlust DL_a < 4 dB, Gruppe 1 nach DIN EN 1793-1) möglich. Weitere Hinweise liefert die ZTV-Lsw 06.
- 5.4. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann in Kenntnis der konkreten Bauantragsunterlagen von den Festsetzungen Nr. 5.5 – 5.13 begründet abgewichen werden.

Sollten durch alternative Bauformen und/oder Bauausführungen anderweitig geeignete Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden können (z.B. Einrichtung mit den sog. „Hamburger Fenstern“), kann von den genannten Festsetzungen abgewichen werden. Maßgeblich ist der Nachweis des Schallschutzes auf der Genehmigungsebene.

Der Nachweis ist nach VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, Ausgabe August 1987) im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
- 5.5. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sowie innerhalb der Urbanen Gebiete MU1 – MU4 ist zu gewährleisten, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber ein Innenpegel von maximal 35 dB(A) nicht überschritten wird. Dies ist durch geeignete Schallschutzmaßnahmen wie etwa Schallschutzfenster in Verbindung mit aktiver oder passiver Belüftung, Doppelfassaden, verglaste Loggien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen zu realisieren.
- 5.6. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sowie innerhalb der Urbanen Gebiete MU1 – MU4 ist zu gewährleisten, dass nachts bei Außenpegeln von > 45 und ≤ 50 dB(A) in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen (Schlafräume und Kinderzimmer) ein Innenpegel von maximal 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster z.B. mit schallabsorbierender Ausbildung der Fensterlaibung) nicht überschritten wird. Bei Außenpegeln > 50 und ≤ 60 dB(A) nachts muss gewährleistet werden, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen wie etwa schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder technisch kontrollierte Wohnraumlüftung der Innenraumpegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird. Bei Außenpegeln > 60 dB(A) nachts ist die Anordnung von Schlafräumen und Kinderzimmern auch auf der bahnabgewandten Fassadenseite nicht möglich.

Riegelbebauung (Urbane Gebiete MU1 – MU4):

- 5.7. Innerhalb der Urbanen Gebiete MU1 – MU4 ist zu gewährleisten, dass in Kommunikations- und Arbeitsräumen tagsüber ein Innenpegel von maximal 40 dB(A) nicht überschritten wird. Dies ist durch geeignete Schallschutzmaßnahmen wie etwa Schallschutzfenster in Verbindung mit aktiver oder passiver Belüftung, Doppelfassaden, verglaste Loggien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen zu realisieren.
- 5.8. Entlang der bahnzugewandten Fassadenseiten der Riegelbebauung ist die Anordnung von schutzwürdigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 nicht zulässig.
- 5.9. An der westlichen (der bahnabgewandten) Fassadenseite der Riegelbebauung sind in der Tageszeit Beurteilungspegel durch Schienengeräuschimmissionen (≤ 60 dB(A)) zu erwarten, die es zulassen, wohnungsnah Freibereiche, wie Balkone oder Terrassen anzuordnen. Zusätzliche bauliche Maßnahmen wie Brüstungen, schallabsorbierende Auskleidungen oder Zwischenwände (z.B. aus Glas) sind heranzuziehen, um den Beurteilungspegel an den wohnungsnah Freibereiche darüber hinaus zu senken.
- 5.10. Der Lärmschutz für das zulässige Staffelgeschoss (oberstes Wohngeschoss) ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Hausgruppen (Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2)

- 5.11. Bei einer abschnittswisen Entwicklung der Hausgruppen (Reihenhausbebauung) unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2 dürfen an der Nordseite der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 angeordnet werden. Ausnahme hiervon: Wenn vor Baubeginn des Allgemeinen Wohngebietes WA1 die Urbanen Gebiete MU1 und MU2 und vor Baubeginn des Allgemeinen Wohngebietes WA2 das Urbane Gebiet MU3 hochbaulich vollständig realisiert wurde, ist der Schutz der jeweiligen Stirnseite gegeben.
- 5.12. Wohnungsnahe Freiräume wie Terrassen und/oder Balkone sind entlang der westlichen Seite der Hausgruppen (bahnabgewandte Seite) anzuordnen.

6. Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a, 25b BauGB)

- 6.1. In der öffentlichen Grünfläche – Zweckbestimmung: Quartiers- und Spielplatz sind mindestens 10 Laubbäume der Pflanzliste 2 in Gruppen und Einzelstellung zu pflanzen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage eines Fuß- und Radweges ist zulässig und in die Freiraumgestaltung zu integrieren.
- 6.2. Innerhalb der am östlichen Plangebietsrand festgesetzten privaten Grünfläche mit der Überlagerung: Lärmschutzwand ist unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung 6.3 die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.3 fixierte Immissionsschutzanlage zu errichten.
- 6.3. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze bzw. am westlichen Rand der privaten Grünfläche mit der Überlagerung Lärmschutzwand ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke in einem Pflanzabstand von 1,0 m mit Sträuchern der Pflanzliste 1 anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen.
- 6.4. Die am nördlichen Plangebietsrand festgesetzte private Grünfläche mit der Überlagerung: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als zweireihige freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste 1 als Sträucher (60-100 cm), zu pflanzen in Gruppen, versetzt, mit einem Pflanzabstand von 1,5 m und einem Reihenabstand von 1,0 m; Abgänge sind zu ersetzen. Die als zu erhalten festgesetzte Eiche ist in die Anpflanzung zu integrieren.
- 6.5. Die innerhalb des Urbanen Gebietes MU1 festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als zweireihige freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen. Darüber hinaus ist die innerhalb des Urbanen Gebietes MU2 festgesetzte Fläche als flächige Anpflanzung umzusetzen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste 1 als Sträucher (60-100 cm), zu pflanzen in Gruppen, versetzt, mit einem Pflanzabstand von 1,5 m und einem Reihenabstand von 1,0 m; Abgänge sind zu ersetzen. Die als zu erhalten festgesetzten Laubbäume sind in die Anpflanzung einzubinden.
- 6.6. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist auf Grundstücken mit > 500 m² Grundstücksfläche je ein (1) standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft artgemäß zu entwickeln. Abgänge sind zu ersetzen.
- 6.7. Innerhalb der Planstraße ist einseitig eine straßenbegleitende Baumreihe aus verschiedenen Arten der Pflanzliste 3 (Mindestqualität 20-25 cm Stammumfang in offenen Baumscheiben von mind. 6 m²) in Abstimmung mit dem Gartenbauamt und dem Amt für Straßen- und Brückenbau herzustellen.
- 6.8. Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen – Zweckbestimmung: Stellplätze - ist je angefangene 6 Pkw-Stellplätze ein großkroniger standortgerechter Laubbaum (Stammumfang von mindestens 20 cm in 1,0 m Höhe, 4 x verpflanzt) fachgerecht zu pflanzen, artgemäß zu entwickeln und zu pflegen. Für jeden Baum ist ein Wurzelraum von mindestens 12 m³ (8 m² x 1,5 m) mit Baums substrat herzustellen. Um jeden Baum ist ein mindestens 12,5 m² großes Pflanzbeet anzulegen und von jeder Befestigung mit Ausnahme von luft- und wasser durchlässigen Abdeckungen freizuhalten und baulich gegen ein Be- und Überfahren zu sichern. Abgängige bzw. geschädigte Gehölze sind durch standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 6.9. Die als zu erhalten festgesetzten Laubbäume sind inkl. ihrer Wurzelbereiche zu erhalten. Diese Flächen sind dauerhaft von jeglichen bodenverändernden Maßnahmen wie z.B. Auftrag, Erdabtrag, Verdichtung, Ablagerung von Gegenständen und Schadstoffeintrag zu schützen. Bei Verlust der Gehölze ist eine standortgerechte Art nachzupflanzen.

Pflanzliste 1: Strauchhecke

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kanadische Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna; Crataegus laevigata</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum –</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

Pflanzliste 2: Laubbäume

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schw. Mehlbeere
<i>Ulmus „Rebona“</i>	Rebona Ulme

Pflanzliste 3: Straßenbäume/ straßenbegleitende Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Alnus x spaethii</i>	Erle Spaethii
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	Eberesche/ Mehlbeere 'Magnifica'
<i>Ulmus „Rebona“</i>	Rebona Ulme

7. Maßnahmen zum Klimaschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b)**Aktive Nutzung erneuerbarer Energie**

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, die es ermöglichen, im Zuge der Baumaßnahme oder zu einem späteren Zeitpunkt Komponenten für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere solare Energienutzung, vorzusehen (z. B. Berücksichtigung zusätzlicher Lasten in der statistischen Berechnung, Verlegung von Leitungen oder Leerrohren usw.).

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 83 und 85 Bremische Landesbauordnung (BremLBO))

1. Dachgestaltung

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die Dächer der Hauptbaukörper als Pult-, Walm- bzw. Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 20 % zulässig. Es sind nur Dachbeläge mit Dachziegeln oder Schiefereindeckungen in schwarz oder anthrazit bzw. Titanzinkeindeckungen zulässig.
- 1.2 In den Urbanen Gebieten MU1 - MU4 sind die Dächer der Hauptbaukörper als Flachdach mit einer maximalen Neigung bis 12° zulässig. Es sind nur Dachbeläge mit Dachziegeln oder Schiefereindeckungen in schwarz oder anthrazit bzw. Titanzinkeindeckungen zulässig.
- 1.3 Alle Flachdächer eingeschossiger Gebäudeteile, Garagen, Carports bzw. von Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind extensiv zu begrünen.
- 1.4 Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Garagen und Nebenanlagen sind Solar, Photovoltaikanlagen, Wintergärten sowie untergeordnete Gebäudeteile z.B. Vordächer und technisch bedingte Aufbauten.

2. Staffelgeschoss

In den Urbanen Gebieten MU1 bis MU4 ist nur ein (1) Staffelgeschoss als oberstes Geschoss zulässig.

3. Fassadengestaltung

- 3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sowie in den Urbanen Gebieten MU1 bis MU4 sind als Außenmaterial der Hauptbaukörper Klinker, Putz und Holz zulässig. Die Fassaden der Hauptbaukörper in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sowie in den Urbanen Gebieten MU1 - MU4 müssen zu mindestens 70 % aus Klinkermauerwerk bestehen. Fensterflächen bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.
- 3.2 Als Fassadenmaterial sind nur Verblend- und Klinkermauerwerk in hellen Tönen sowie Putzfassaden in hellen abgetönten Farben (weiß, hellgrau, beige, gelb) zulässig.
- 3.3 Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Carports und Garagen sind in Farbe und Material dem Haupthaus anzupassen oder aus Holz zu errichten.

4. Einfriedungen/Vorgärten

- 4.1 Einfriedungen von Baugrundstücken zu öffentlichen Bereichen sind nur als Laubgehölzhecke aus standortgerechten und heimischen Arten zulässig. Geeignete Arten sind Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und/oder Liguster (*Ligustrum vulgare*).
- 4.2 Flechtzäune sowie Zäune, die einen wandartigen Charakter aufweisen, sind im gesamten Geltungsbereich in allen Höhen unzulässig.
- 4.3 Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der nächstgelegenen angrenzenden Verkehrsfläche bzw. der Erschließungswege gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 5 BremLBO.
- 4.4 Die Gartenflächen sind gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 6 BremLBO gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete/ Grünflächen anzulegen (Pflanzenbedeckung von z.B. mind. 75%). Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen außerhalb der erforderlichen Erschließungsflächen sowie Bedeckungen mit einem Kunststoffvlies unter Rindenmulch sind unzulässig.

5. Werbeanlagen

- 5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Bekleben, Beschriften und Bemalen von Fensterflächen ist eine Werbeanlage im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift.
- 5.2 Für die an den Außenwänden angebrachten Werbeanlagen sind ausschließlich unbeleuchtete oder hinterleuchtete Einzelbuchstaben zu verwenden. Werbeanlagen mit wechselnden und sich bewegendem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben – auch Leuchtfarben (RAL 840 HR, 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 und 5015) sind unzulässig.
- 5.3 Werbeanlagen in Form von senkrecht untereinander angeordneten Buchstaben sowie tafelförmige Werbeanlagen sowie beleuchtete Kästen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur waagrecht und parallel zur Gebäudefront angebracht werden und eine Gesamtlänge von 2/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten.
- 5.4 Die Werbeanlagen sind bis maximal 4,00 m Höhe ab Erdgeschossfußboden bzw. maximal bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig. Fenster und Türöffnungen oberhalb des Erdgeschosses dürfen nicht durch Werbeanlagen verdeckt bzw. zu Werbezwecken genutzt werden.
- 5.5 Als Ausnahme von den vorgenannten Angaben dieser örtlichen Bauvorschriften sind unbeleuchtete Firmenlogo's mit einer Größe von maximal 1 m² an der Gebäudefront des ersten Geschosses zulässig, sofern die Leistung oder/und Dienstleistung im Gebäude erbracht wird. Es ist je Gebäude nur 1 Firmenlogo/-emblem zulässig.

6. Bußgeldtatbestand

Ordnungswidrig im Sinne des § 83 Abs. 1 Nr. 1 Brem LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer in örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung Nr. 1 - 5 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 83 Abs. 3 Brem LBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

1. Bodenschutz

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesarchäologen rechtzeitig bekannt zu geben. Dem Landesarchäologen ist eine lückenlose und ungehinderte Beobachtung sämtlicher Erdarbeiten zu ermöglichen.

2. Altlastenverdachtsflächen / Entsorgung / Kampfmittel

- (1) Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die zuständige Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- (2) Sollten bei den Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen – ZTD 14 – Kampfmittelräumdienst unter der Telefonnummer: 0421 / 362 12232 oder 362 12281 zu benachrichtigen. Außerhalb der regelmäßigen Arbeitszeit oder bei Nichterreich des Kampfmittelräumdienstes unter vorgenannten Telefonnummern ist das zuständige Polizeirevier zu verständigen.

3. Leitungstrassen Versorgungsunternehmen / Neubau

Bei geplanten Ausbaumaßnahmen unterliegen die Unternehmen einer Erkundungs- sowie einer Prüfungspflicht über die vorhandenen Leitungen. Die aktuelle Auskunft ist bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen einzuholen. Eine rechtzeitige Terminabsprache vor Baubeginn und ggfls. eine gemeinsame Trassenbegehung ist erforderlich. Die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit allen Beteiligten abzustimmen.

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

4. Artenschutz

Die Vorschriften über den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anzuwenden. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens vorgenommene vorausschauende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften im konkreten Einzelfall.

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen ist der Bau bzw. die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Eine Beseitigung von Gehölzen ist nur außerhalb vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar vorzunehmen. Im Hinblick auf Fledermäuse ist dieser Zeitraum auf die Kellerreste ganzjährig anzuwenden, um sicherzustellen, dass keine Fledermäuse in potenziellen Quartierstrukturen vorhanden sind. Sollte eine Fällung von Bäumen vor Mitte November erfolgen, ist unmittelbar davor eine Kontrolle der Bäume auf Höhlen und Spalten auf Fledermausbesatz erforderlich (ggf. mit Endoskop und Hubsteiger). Eine Durchführung dieser Kontrolle im Sommer ist nicht zielführend, da hierdurch keine Kenntnisse über die Quartiernutzung im Herbst erlangt werden können.

Vor der Baufeldräumung ist das Gelände ein weiteres Mal in Bezug auf Reptilien- und Schlangenbesatz zu kontrollieren. Bei Vorkommen relevanter Arten sind Maßnahmen in Abstimmung mit der UNB durchzuführen.

5. DIN Normen /Technische Regelwerke

Die in den Planunterlagen (Planzeichnung, Begründung) genannten DIN-Normen und Technischen Regelwerke sind im Stadtplanungsamt Bremerhaven, Technisches Rathaus, Fährstraße 20, 27568 Bremerhaven zu den üblichen Dienststunden einzusehen.

6. Bremerhavener Stellplatzortsgesetz

Im Plangebiet gilt das Ortsgesetz der Stadt Bremerhaven über Krafffahrzeugstellplätze und Fahrradstellplätze, das Bremerhavener Stellplatzortsgesetz vom 06.12.2012.

7. Baumschutzverordnung / Baumschutz gemäß DIN 18920 und RAS LP4

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (Baumschutzverordnung) vom 03.06.2014 zu beachten.
- (2) Zu erhaltende Bäume innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches sind bauzeitlich gemäß DIN 18920 und RAS LP4 zu schützen.

8. Lärmschutzanlage

Für den Fall der Errichtung einer Lärmschutzwand sind die Sockel mit Kleintierdurchlässen auszustatten.