

**Bebauungsplan Nr. 495 „Eingang Geestemünde und Werftquartier“**  
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

## **BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **§ 1 Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 4 Satz 1 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die Mindesthöhe der Oberkante des Daches (Attika) des V- bzw. VI-geschossigen Hauptbaukörpers
- mit Ausrichtung zur Georgstraße auf 17,0 m und
  - mit Ausrichtung zur Nansenstraße auf 20,0 m festgesetzt.

Als Oberkante gilt der oberste Punkt der Wandfläche. Schornsteine, Antennen, Lüftungsanlagen und sonstige Dachaufbauten müssen so angeordnet sein, dass sie durch die Attika verdeckt werden. Ausnahmsweise ist eine Einhausung der technischen Anlagen zulässig unter der Voraussetzung, dass diese gestalterisch in den Hintergrund treten und sich in das Gesamterscheinungsbild der Gebäudeanlage harmonisch einfügen.

Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück vorgelegten Straßenabschnittes der öffentlichen Erschließungsstraße (Georgstraße). Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks.

- (2) Auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

### **§ 2 Bauweise**

Bei der nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der BremLBO.

### **§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche**

- (1) Die Nutzungsgrenze und die östlich anschließende 6,0 m breite Baugrenze dürfen durch den V bis VI Vollgeschosse umfassenden Gebäudeteil um maximal 2,0 m überschritten werden.
- (2) Von den Baulinien darf geringfügig um maximal 1,0 m durch ein Vor- bzw. Zurücktreten des Gebäudes abgewichen werden.

### **§ 4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der betreffenden Zweckbestimmung errichtet werden.

## § 5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich ist als Stadtplatz mit Pflanzbeeten, Sitzmöglichkeiten und bedarfsgerechtem Mobiliar (z.B. Fahrradabstellanlagen, Beleuchtung) unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 6 (8) und in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt sowie dem Gartenbauamt herzustellen.

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

### Erhaltungsgebot

- (1) Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige oder geschädigte Gehölze sind durch standortgerechte, dem Wuchs entsprechende Gehölze zu ersetzen.

### Pflanzgebote

- (2) Entlang der Georgstraße ist innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche (Gehweg) in Ergänzung des Baumbestandes eine straßenbegleitende Baumreihe unter Berücksichtigung der gemäß bauplanungsrechtlicher Festsetzung § 6 (6) ausgewiesenen zwei Ersatzpflanzungen in Abstimmung mit dem Gartenbauamt herzustellen. Hiervon ausgenommen ist der südliche zur Nansenstraße ausgerichtete Gehwegabschnitt.
- (3) Innerhalb der festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind Bepflanzungen aus standortheimischen Laubbäumen gemäß Pflanzliste in den nachfolgend genannten Mindestpflanzqualitäten zu pflanzen. Zusätzlich sind in der auf der Nordseite des Geh- und Rades festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ integrierte Bepflanzungen mit Sträuchern gemäß Pflanzliste in den nachfolgend genannten Mindestpflanzqualitäten vorzunehmen. Die Anpflanzungen müssen spätestens in der auf die Innutzungnahme des Gebäudes folgenden Pflanzperiode erfolgen. Die Pflanzbeete müssen eine Breite von mindestens 2,0 m aufweisen.

Pflanzqualität: Bäume:	Hochstamm mit mind. 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt
Sträucher:	2 x verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 100 – 150 cm
Heckenpflanzen:	2 x verpflanzt mit Ballen geschnitten, Höhe 150 – 175 cm, 3 Pflanzen pro Meter

### Pflanzliste:

Bäume:	Sandbirke	Betula pendula
	Stieleiche	Quercus robur
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Winterlinde	Tilia cordata
	Schwarzerle	Alnus glutinosa
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Salweide	Salix caprea
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Gew. Traubenkirsche	Prunus padus
	Feldahorn	Acer campestre
Sträucher:	Gew. Schneeball	Viburnum opulus
	Gew. Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
	Rotbuche (Hecke)	Fagus sylvatica
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>

Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze je 1,0 x 1,0 m festgesetzt. In einem Abstand von 8,0 bis 10,0 m ist mindestens ein Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die Gehölze sind durch geeignete Pflegemaßnahmen dem arttypischen Habitus entsprechend zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgängige bzw. geschädigte Gehölze sind vom Grundstückseigentümer zu ersetzen. Die Strauchpflanzung ist auf eine Wuchshöhe von 1,5 m zu bringen.

- (4) Am östlichen Rand des 3,5 m breiten Geh- und Radweges ist auf der Südseite bis zur ausgewiesenen Nutzungsgrenze Carports / Nebenanlagen eine Laubgehölzhecke aus Weißdorn oder Ilex und darüber hinaus eine Laubgehölzhecke aus den in der Pflanzliste genannten Sträuchern gemäß der in der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 6 Abs. 3 fixierten Mindestqualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten die Regelungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 6 Abs. 3 mit der Ausnahme, dass die Hecke mindestens 0,2 m höher sein muss, als die dahinterliegende Grundstückseinfriedung.
- (5) Bei der Beseitigung von Bäumen ist standortnah eine standortgerechte, dem Wuchs entsprechende Nachpflanzung in Abstimmung mit dem Umweltschutzamt – Naturschutzbehörde – vorzunehmen.
- (6) Die an der Georgstraße zur Fällung freigegebenen 4 geschützten Laubbäume – Winterlinde, Hainbuche, Esche und Bergahorn – sind durch 6 standortnahe Nachpflanzungen innerhalb des Gehweges der Georgstraße entsprechend der in der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 6 Abs. 3 fixierten Mindestqualität und Pflanzliste zu ersetzen. Die Pflanzgrube ist in einem Volumen von 12 m<sup>3</sup> mit einem anerkannten Baums substrat herzustellen. Die Arbeiten sind mit dem Gartenbauamt abzustimmen.

**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen – Zweckbestimmungen: Stellplätze bzw. Stellplätze / Nebenanlagen und Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen**

- (7) Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen – Zweckbestimmungen: Stellplätze bzw. Stellplätze und Nebenanlagen 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 und zu pflegen. Für jeden Baum ist ein Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> (8 m<sup>2</sup> x 1,5 m) mit Baums substrat herzustellen. Um jeden Baum ist ein mindestens 12,5 m<sup>2</sup> 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 gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.
- (8) Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Art (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenteil und einem Versickerungsvermögen von mindestens 1.000 l (s\*ha), Rasengitterstein o.ä.) herzustellen.

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung: Fußgängerbereich**

- (9) Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich ist unter Berücksichtigung des Hauszugangs etwa mittig ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

### **Photovoltaik- / Solaranlagen**

- (10) Die nutzbaren Dachflächen des V- bzw. VI-geschossigen Hauptbaukörpers sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- (11) Die Beseitigung von Gehölzbeständen ist im Zeitraum vom 01. März bis 30. September nicht statthaft und ggf. gesondert bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
- (12) CEF Maßnahmen (Nistkästen) – In den vorhandenen alten Bäumen im direkten Umfeld des Plangebietes (Flurstück 164/1 der Flur 5, Gemarkung Geestemünde und Flurstücke 77/1 bzw. 335/76 der Flur 10, Gemarkung Geestendorf) sowie in den vorhandenen alten Bäumen auf den beiden Waldersatzflächen werden jeweils 2 Kästen für Blaumeise, Kohlmeise und Grauschnäpper aufgehängt. Insgesamt werden also 18 Nistkästen (6 pro Gebiet) aufgehängt.
- (13) Die im Übersichtsplan ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind dem Geltungsbereich des Bebauungsplans als externe Kompensationsflächen zugeordnet und sollen zu folgenden Zielbiotopen entwickelt werden und dauerhaft erhalten bleiben:  
Fläche 1: Eichen- und Hainbuchenmischwald feuchter, mäßig basenreicher Standorte (WCA)  
Fläche 2: Eichen- und Hainbuchenmischwald feuchter, mäßig basenreicher Standorte (WCA)  
Verantwortlich für die Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Verursacher (hier die Stadt Bremerhaven).

## **§ 7 Immissionsschutz – (Konkretisierung durch ein schalltechnisches Gutachten)**

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Außenlärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für schutzbedürftige Aufenthalts- und Arbeitsräume enthalten. Mindestens ist ein Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Schallmessungen, Abschirmeffekte oder Ähnliches geringere Lärmpegel ergeben und auch bei Abweichung von den Anforderungen gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

## **BAUORDUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

### **§ 1 Fassadengestaltung**

- (1) Als Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers ist nur Klinkermauerwerk in rot, rotbraun oder blau bunt zulässig. Ergänzend ist ein bronzefarbenes Metallband zwischen Erd und 1. Obergeschoss sowie als Ausbildung der Vordächer zulässig.
- (2) Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Garagen sind in Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen oder aus Holz zu errichten.

### **§ 2 Dachgestaltung**

- (1) Die Dächer der Hauptbaukörper sind nur als Flachdächer zulässig.
- (2) Alle Flachdächer eingeschossiger Gebäude, Gebäudeteile bzw. von Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen ist der Teil des Daches, der als Terrasse / Balkon zum Aufenthalt genutzt werden soll.
- (3) Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung sind Solaranlagen und untergeordnete Gebäudeteile.

### **§ 3 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer Größe von maximal 3,5 m<sup>2</sup> je Werbeanlage und unter der Voraussetzung zulässig, dass sie direkt am Gebäude angebracht sind.
- (2) Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sind unzulässig.

### **§ 4 Einfriedungen**

- (1) Die Fläche für den Gemeinbedarf – Einrichtungen und Anlagen: Öffentliche Verwaltung ist am nördlichen Rand als Abgrenzung zur öffentlichen Grünfläche: Verkehrsgrün bzw. zum Geh- und Radweg mit einer Laubgehölzhecke gemäß u. a. Artenliste mit einer Mindesthöhe von 1,5 m und gemäß der in der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 6 Abs. 3 fixierten Pflanzqualität herzustellen.

#### **Artenliste:**

Rotbuche	( <i>Fagus sylvatica</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Weißdorn	( <i>Crataegus spec.</i> )
Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Liguster	( <i>Ligustrum spec.</i> )

- (2) Die Fläche für den Gemeinbedarf – Einrichtungen und Anlagen: Öffentliche Verwaltung ist unter Berücksichtigung einer mindestens 3,0 m und maximal 5,0 m breiten Zu- / Ausfahrt entlang der Georgstraße im Abschnitt zwischen Gebäude und öffentlicher

Grünfläche – Zweckbestimmung: Parkanlage mit einer mindestens 1,8 – 2,0 m hohen Klinkermauer analog dem Material und Farbton des Hauptbaukörpers einzufrieden.

## **§ 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 1990 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2021 (BGBl. I S. 3786) 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 Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

### **4. Baumschutz**

(1) Im Plangebiet gilt die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Land Bremen (Baumschutzverordnung) vom 03.06.2014.

(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 Sträuchern im Bereich von Baustellen“ (RAS – LP 4) zu beachten.

### **5. Boden- / Grundwasserschutz**

Sollten sich bei Vorbereitung oder Durchführung einer Baumaßnahme Anhaltspunkte für Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers ergeben, so ist dies gemäß § 3 Abs. 1 Bremisches Bodenschutzgesetz unverzüglich dem Umweltschutzamt, Bodenschutz- und Altlastenbehörde (Telefonnummer 0471/590-3454) mitzuteilen.