

## **BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **§ 1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Kerngebiet**

- (1) Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind die in Kerngebieten allgemein zulässigen Nutzungen
  - Verwaltungsgebäude,
  - Vergnügungsstätten,
  - Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution,
  - Anlagen für kirchliche Zwecke sowie
  - Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen in den Kerngebieten MK 1.1 – 4 nicht zulässig.
- (2) Auf der Grundlage von § 1 Abs. 7 BauNVO sind die in Kerngebieten allgemein zulässigen Nutzungen – Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen gemäß Nr. 6 und 7 – in den Kerngebieten MK 1.1 – 4 nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- (3) In Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO ist bei der in den Kerngebieten allgemein zulässigen Nutzung – Einzelhandelsbetriebe – in den Kerngebieten MK 1.1 – 4
  - das Zentren relevante Sortiment nur bis zu einer Verkaufsfläche < 800 m<sup>2</sup> und
  - das nicht-Zentren relevante Sortiment nur als Randsortiment bis max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

#### **Sortimentsliste**

##### Zentren relevante Sortimente

- (Sport-) Bekleidung, Wäsche
- Haus- und Heimtextilien
- (Sport-) Schuhe
- Sport- und Freizeitgroßgeräte (inkl. Anglerbedarf, Jagdsport-, Campingartikel)
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätswaren)
- Bücher
- Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Geschenkartikel, Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Elektrohaushaltsgeräte (Elektroklein- und -großgeräte)
- Lampen, Leuchten und Leuchtmittel
- Unterhaltungselektronik, Tonträger
- Foto und Zubehör
- Optische und akustische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör
- Musikalien, Musikinstrumente
- Fahrräder und Zubehör

##### Nicht-Zentren relevante Sortimente

- Tiernahrung, Tiere, zoologische Artikel
- Möbel (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen)
- baumarktspezifisches Kernsortiment
- Farben und Lacke, Tapeten
- Teppiche und Bodenbeläge
- Autozubehör
- gartenmarktspezifisches Kernsortiment (Gartenbedarf, Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)
- sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen.

- (4) In Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO ist die in Kerngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung
- Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **Mischgebiet**

- (5) Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen
- Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen,
  - Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sowie
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- in den Mischgebieten MI 1 – 4 nicht zulässig.
- (6) Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 8 BauNVO ist die in Mischgebieten allgemein zulässige Nutzung
- Einzelhandelsbetriebe
- im Mischgebiet MI 4 nicht zulässig.
- (7) Auf der Grundlage von § 1 Abs. 7 BauNVO ist die in Mischgebieten allgemein zulässige Nutzung – Wohngebäude / Wohnungen – in den Mischgebieten MI 1 - 3 nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- (8) In Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO ist die in Mischgebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend nicht durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **§ 2 Maß der baulichen Nutzung**

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

- im Kerngebiet MK 1.2 und im Mischgebiet MI 2 auf 15,5 m,
- im Mischgebiet MI 1 auf 16,0 m,
- im Mischgebiet MI 3 auf 16,5 m,
- im Mischgebiet MI 4 auf 13,0 m und

die maximal zulässige Oberkante (OK) der Attika

- für die I Vollgeschoss aufweisenden Bereiche in den Kerngebieten MK 2 und MK 3 auf 7,0 m bzw. im Mischgebiet MI 2 auf 8,0 m,
- im Kerngebiet 1.1 auf 11,0 m,
- im Kerngebiet MK 2 mit der Zulässigkeit von maximal V Vollgeschossen auf 18,0 m,
- in den Kerngebieten MK 3 und MK 4 mit der Zulässigkeit von maximal V Vollgeschossen auf 18,5 m sowie
- im Kerngebiet MK 3 mit der Zulässigkeit von maximal VII Geschossen auf 24,5 m begrenzt.

Als Firsthöhe gilt jeweils der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Als Oberkante gilt jeweils der oberste Punkt der Wandfläche. Schornsteine, Antennen, Lüftungsanlagen und sonstige Dachaufbauten dürfen die zulässige Firsthöhe bzw. Oberkante der Attika um maximal 1,0 m überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmittelpunkte des dem Baugrundstücke jeweils vorgelagerten Straßenabschnittes der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße (Grodensstraße, Weserstraße, Kreuzackerstraße, Heinrich-Kappelman-Strasse bzw. Planstraße).

Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront bzw. die Mitte der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich des Baugrundstücks.

### **§ 3 Bauweise**

- (1) Im Mischgebiet MI 2 sind bei der nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzten geschlossenen Bauweise (g) Traufgassen zulässig.
- (2) Bei der nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a1) muss an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- (3) Im Kerngebiet MK 3 sind bei der nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a2) Gebäudelängen über 50,0 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der BremLBO.

### **§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche**

In den Kerngebieten MK 1.1 – 3 darf die zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bzw. zum Fußgängerbereich festgesetzte Baugrenze und im Kerngebiet MK 4 die zur Plan- und Weserstraße fixierte Baulinie durch auskragende gläserne Vordächer um maximal 3,0 m überschritten werden.

### **§ 5 Garagen, Nebenanlagen**

- (1) Zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. Baulinie sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO; Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO). Hiervon ausgenommen sind die im Kerngebiet MK 2 festgesetzte Fläche für Nebenanlagen –Zufahrt Tiefgarage – und der gemäß bauplanungsrechtlicher Festsetzung § 5 Abs. 2 im Kerngebiet MK 3 zulässige Einkaufswagenunterstand.
- (2) Im Kerngebiet MK 3 darf innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze ein Einkaufswagenunterstand mit einer maximalen Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> und einer Maximalhöhe von 3,0 m errichtet werden.

### **§ 6 Straßenverkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich**

- (1) Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich und Platz festgesetzten Flächen dürfen zur Anlieferung bzw. als Durchfahrt zu den angrenzenden Gebäuden von den zugehörigen Anliegern befahren werden. Diese Zufahrtbereiche sind auf eine Breite von max. 4,0 m je Gebäude zu beschränken.
- (2) Die Weserstraße und die Planstraße dürfen im gekennzeichneten Bereich (überbaubare Grundstücksfläche) durch ein auskragendes Gebäude des direkt benachbarten Kerngebietes MK 3 unter der Voraussetzung überbaut werden, dass eine Mindestdurchfahrtshöhe zwischen Oberkante Fußweg und Unterkante Gebäude von 4,0 m eingehalten wird.  
Am östlichen Rand der Weserstraße im Bereich des Flurstücks 203/3 der Flur 44, Gemarkung Wulsdorf sind transparente Überdachungen der Eingangszonen des direkt benachbarten Gebäudes Weserstraße 77 unter Berücksichtigung verkehrlicher Belange zulässig.

- (3) Die an der Kreuzackerstraße ausgewiesene Wendeanlage ist entsprechend der RAST 06 mit einer begrünten Mittelinsel herzustellen.

## § 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- (1) Die innerhalb der Kerngebiete MK 1.1, MK 2 und MK 3 ausgewiesenen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- (2) Die am nördlichen Rand des Kerngebietes MK 3 festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist mit einem Radfahrrecht für die Allgemeinheit, mit Geh- und Fahrrechten für Anlieger der Gebäude Weserstraße 86 und 88 und Rettungsfahrzeuge sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für unterirdische Leitungen und deren Unterhaltung zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- (3) Auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die am südlichen Rand des Kerngebietes MK 4 ausgewiesene, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche bis zum Zeitpunkt der vollständigen Herstellung und Inbetriebnahme des straßenbegleitenden Gehweges auf der Südseite der Planstraße mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Nach der Inbetriebnahme des straßenbegleitenden Gehweges kann das Geh- und Radfahrrecht vollständig aufgehoben und das Grundstück für private Zwecke genutzt werden.

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

### Erhalt von Bäumen

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

### Anpflanzen von Bäumen / Ersatzpflanzungen

- (2) Innerhalb der Weserstraße, Lindenallee, Heinrich-Kappelmann-Straße und Planstraße sind beidseitig straßenbegleitende Baumreihen gemäß der nachfolgend angegebenen Pflanzenliste und Mindestqualität unter Berücksichtigung des Baumbestandes, in Abstimmung auf die Umbauplanung und in Abstimmung mit dem Gartenbauamt herzustellen und dauerhaft artgemäß zu entwickeln.

Hiervon ausgenommen sind die Abschnitte der Weserstraße und der Planstraße, die durch Baugrenzen und Baulinien überlagert werden. Ausgenommen ist auch der Abschnitt der Heinrich-Kappelmann-Straße, wo straßenbegleitend im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze eine Baumreihe vom Grundstückseigentümer gepflanzt wird. Hier hat eine Abstimmung mit dem Gartenbauamt zu erfolgen.

#### Pflanzenliste:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Ungarische Eiche	<i>Quercus frainetto</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Amerikanische Stadtlinde	<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Zerr-Eiche	<i>Quercus cerris</i>
Rebona Ulme	<i>Ulmus</i> „Rebona“

#### Pflanzqualität:

Stammumfang mind.  
20 cm in 1 m Höhe,  
4 x verpflanzt,  
Wurzelaum mind. 12 m<sup>3</sup>,  
Pflanzbeet mind. 12,5 m<sup>2</sup>

- (3) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist durch den Grundstückseigentümer eine Bepflanzung mit standortgerechten Laubbäumen und –sträuchern gemäß nachfolgender Pflanzenliste und Mindestpflanzqualität vorzunehmen und dauerhaft artgemäß bzw. dauerhaft zu entwickeln. Die Anpflanzung muss spätestens in der auf die Innutzungsnahme des Gebäudes folgenden Pflanzperiode erfolgen.

**Pflanzenliste:**

**Pflanzqualität:**

**Bäume**

Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	Stammumfang mind. 20 cm in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt, Wurzelraum mind. 12 m <sup>3</sup> , Pflanzbeet mind. 12,5 m <sup>2</sup>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	
Traubeneiche	<i>Quercus petrea</i>	
Ungarische Eiche	<i>Quercus frainetto</i>	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	
Amerikanische Stadtlinde	<i>Tilia cordata 'Rancho'</i>	
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>	
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>	
Zerr-Eiche	<i>Quercus cerris</i>	
Rebona Ulme	<i>Ulmus „Rebona“</i>	

**Sträucher**

Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Höhe 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt, 3 Triebe
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	

- (4) Nördlich der festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche GFL 1 ist eine Baumreihe aus standortgerechten Laubbäumen gemäß der in der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 8 Abs. 3 angegebenen Pflanzenliste und Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft artgemäß zu entwickeln. Das Pflanzbeet muss eine Mindestbreite von 2,0 m aufweisen.
- (5) Auf der Südseite des Mischgebietes MI 1 ist gemäß zeichnerischer Festsetzung ein standortgerechter Laubbaum gemäß der in der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 8 Abs. 3 angegebenen Pflanzenliste und Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft artgemäß zu entwickeln.
- (6) Bei der Beseitigung von Bäumen ist standortnah eine standortgerechte, dem Wuchs entsprechende Nachpflanzung in Abstimmung mit dem Umweltschutzamt – Naturschutzbehörde – vorzunehmen.

**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen – Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze**

- (7) Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen – Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze ist je angefangene 6 Pkw-Stellplätze ein großkroniger standortgerechter Laubbaum (Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt) fachgerecht zu pflanzen, arttypisch zu pflegen und dauerhaft artgemäß zu entwickeln. Für jeden Baum ist ein Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> (8 m<sup>2</sup> x 1,5 m) mit Baumsubstrat herzustellen. Um jeden Baum ist eine Fläche von mindestens der Größe eines Stellplatzes anzulegen, von jeder Befestigung mit Ausnahme von luft- und wasserdurchlässigen Abdeckungen freizuhalten und baulich gegen ein Be- und Überfahren zu sichern. Abgängige bzw. geschädigte Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.  
Die gemäß § 8 Abs. 3 und 4 anzupflanzenden Baumreihen sind hierauf anzurechnen.

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche**

- (8) Die an der Wendeanlage der Kreuzackerstraße ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche sind rand- und rückseitig mit Laubgehölzhecken mit einer Höhe von mindestens 1,2 m und maximal 1,5 m gemäß der in der bauordnungsrechtlichen Festsetzung § 4 ausgewiesenen Artenliste und Mindestpflanzqualität einzufrieden und dauerhaft zu entwickeln. Dies gilt analog für die festgesetzte Öffentliche Parkfläche vor dem Vereinsgebäude Heinrich-Kappelmann-Straße 4 mit der Einschränkung auf die seitlichen Grenzen.

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung: Fußgängerbereich / Platz**

- (9) Die am westlichen Rand der Heinrich-Kappelmann-Straße ausgewiesene Platzfläche - Platz 1 - ist auf der Südseite im 4,5 m breiten Flächenabschnitt rand- und rückseitig mit einer Laubgehölzhecke mit einer Höhe von mindestens 1,2 m und maximal 1,5 m gemäß der in der bauordnungsrechtlichen Festsetzung § 4 ausgewiesenen Artenliste und Mindestpflanzqualität einzufrieden und dauerhaft zu entwickeln. Dabei sind zwei Durchgänge (Tore) zur rückwärtigen Sportanlage zulässig.
- (10) Die südlich der Planstraße festgesetzte Platzfläche – Platz 2 – ist am westlichen Rand mit einer Reihe aus standortgerechten Laubbäumen und –sträuchern gemäß der in der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 8 Abs. 3 ausgewiesenen Pflanzenliste und Mindestqualität zu bepflanzen und dauerhaft artgemäß bzw. dauerhaft zu entwickeln. Im Platzbereich sind zwei mindestens 2,5 m bzw. 4,0 m breite Durchgänge zu den benachbarten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich / Platz bzw. Verkehrsberuhigter Bereich und zum Gehweg vorzusehen.

## **§ 9 Immissionsschutz**

- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 47 BremLBO baulicher Schallschutz entsprechend der DIN 4109 (2018) vorzusehen. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind die Umfassungsbauteile (z.B. Wände, Fenster, Dachkonstruktionen) von schutzbedürftigen Räumen entsprechend dem Außenlärmpegel der nachfolgenden Tabelle zu realisieren.

Tabelle: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ (in dB)
III	65
IV	70
V	75

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln  $L_a$  unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt:  $R'_{w,ges} = L_a - K_{raumart}$ .

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Geht man davon aus, dass bei Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm über 45 dB(A) zur Nachtzeit ungestörter Schlaf häufig nicht möglich ist, ist ab einer Außenlärmbelastung  $> 45\text{dB(A)}$  nachts für Schlafräume und Kinderzimmer durch eine vom manuellen Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung zu gewährleisten.

Da die zu erwartende Immissionsbelastung in der Nachtzeit  $\geq 10\text{ dB(A)}$  unter der Tag-Immissionsbelastung liegt, ist für Schlafräume und Kinderzimmer der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 aus dem berechneten Mittelungspegel tags zzgl.  $3\text{ dB(A)}$  zu ermitteln.

Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens zu führen.

- (2) Wenn im Rahmen eines schalltechnischen Einzelnachweises nach DIN 4109 abweichende maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden der Baukörper ermittelt werden (z.B. auf Grund von Eigenabschirmung oder Abschirmung durch andere Baukörper) ist es zulässig, diese alternativ für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde zu legen.
- (3) In den Kerngebieten MK 1.1 - 4 ist eine Nutzung durch den Einzelhandel zwischen 22.00 und 06.00 Uhr (Nachtanlieferungen) unzulässig.
- (4) Außenwohnbereiche zur Weserstraße sind nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sie als Wintergärten oder vollständig verglaste Loggien ausgeführt werden.
- (5) In den 1. Obergeschossen auf der Südseite des Kerngebietes MK 2 auf einer Länge von 7,0 m ab östlicher Gebäudekante und auf der Nordseite des Kerngebietes MK 3 auf einer Länge von 10,0 m ab der westlichen Gebäudekante dürfen keine Fenster schutzbedürftiger Räume angeordnet werden. Alternativ sind die betroffenen Fassaden als nicht offenbar (festverglast) herzustellen. Eine ausreichende Belüftung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Querlüftung über die lärmabgewandten Gebäudeseiten, schallgedämmte Lüftungsöffnungen) zu gewährleisten.

## **BAUORDUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

### **§ 1 Dachgestaltung**

- (1) Im Kerngebiet MK 1.2 und in den Mischgebieten MI 1 – 4 sind die Dächer der Hauptbaukörper nur als geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung  $>30^\circ$  zulässig. Die Dacheindeckung ist mit nicht glänzenden roten, rotbraunen, braunen oder anthrazit-schwarzen Dachpfannen oder Dachziegeln vorzunehmen.
- (2) In den Kerngebieten MK 1.1, 2, 3 und 4 sind die Dächer der Hauptbaukörper nur als Flachdächer zulässig.
- (3) Alle Flachdächer eingeschossiger Gebäude, Gebäudeteile, Garagen, Carports bzw. von Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind extensiv zu begrünen.
- (4) Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung sind Solaranlagen und untergeordnete Gebäudeteile.

### **§ 2 Fassadengestaltung**

Als Fassadenmaterial der Hauptbaukörper sind nur Verblend- bzw. Klinkermauerwerk in rot, blaubunt oder hellem Farbton sowie helle (weiß, hellgrau, hellbeige) Putzfassaden zulässig.

### **§ 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 in der Erdgeschosszone angebracht sind. Für Einzelhandelsbetriebe können im Einzelfall Ausnahmen für freistehende Werbeanlagen bzw. eine Werbeanlage auf Höhe des 2. OG zugelassen werden. Voraussetzung für eine freistehende Werbeanlage in Form eines Pylons ist, dass mehrere benachbarte Betriebe diese Werbeanlage gemeinsam und im Rahmen einer einheitlichen Gestaltung nutzen, sie rückseitig der Weserstraße angeordnet ist und sich gestalterisch einfügt. Voraussetzung für eine bzw. maximal zwei ausnahmsweise im 2. OG platzierte und separate Werbeanlagen ist, dass sie hinsichtlich Größe und Anordnung aufeinander abgestimmt sind und die Stätte der Leistung direkt benachbart ist.
- (2) Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sind unzulässig.

### **§ 4 Einfriedungen**

Einfriedungen als Abgrenzungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen, zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Öffentliche Parkfläche / Platz und Verkehrsberuhigter Bereich bzw. entlang der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind nur in Form von Laubgehölzhecken gemäß u. a. Artenliste mit einer maximalen Höhe von 1,2 m und einer Mindestpflanzqualität von 60 – 100 cm Höhe, 2 x verpflanzt, 3 Triebe zulässig. Die Höhe der Einfriedung entlang der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen darf eine maximale Höhe von 1,8 m aufweisen. Tore für Zufahrten sind in der gleichen Höhe zulässig.

**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> )

**§ 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 Nr. 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**

Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

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 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. Altlasten**

Innerhalb der „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ befinden sich Altablagerungen. Bei einer Entsiegelung dieser Flächen im Bereich der geplanten Baumpflanzungen hat ein kompletter Bodenaustausch für den Bereich der Pflanzlöcher zu erfolgen. Diese Maßnahmen sind in Abstimmung mit dem Umweltschutzamt - Bodenschutzbehörde – durch den Grundstückseigentümer zu veranlassen und durch ein geeignetes Gutachterbüro vorzunehmen.

Alle Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung (markierte Fläche) sind mit Abstimmung der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde durch einen altlastenerfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Grundwassermessstellen am Rande der Altablagerung sind zu schützen und zu erhalten.

## **6. Wasserschutzgebiet**

Entsprechend der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Wulsdorf der Stadtwerke Bremerhaven AG vom 15.04.1975 liegt das Plangebiet in der Schutzzone IIIA.

## **VERFAHRENSSCHLUSSVERMERK**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung treten die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. S 195 „Ahnthöhe“, Nr. S 159 für das Gebiet zwischen Lindenallee, Weserstraße, Thunstraße und Dreibergen sowie für einen Teil der Sandbredenstraße und Nr. 300 „Ortsteilzentrum Wulsdorf“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 461 außer Kraft.