

A. Planzeichenerklärung

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, § 11 BauNVO)
 - SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: "Einrichtungshaus" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG)
 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 - TH 14,00 m über NN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH = Taufhöhe)
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG, § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG)
 - PF1 Straßenverkehrsflächen (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG)
 - F+R Fläche für Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG)
 - F+R+R Fläche für Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg (F+R) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG)
 - F+R+R+R Fläche für Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg (F+R+R) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG)
 - — — — — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG)
- HAUPTVERSÖRGENGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauVG)
 - ◆ — ◆ 110 KV-Hochspannungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauVG)
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie 25 a und b BauVG)
 - PF1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauVG)
 - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauVG)
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauVG)
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauVG); L - Landschaftsschutzgebiet
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauVG)
 - Wasserflächen
 - RRB Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (siehe textliche Festsetzungsziffer B 6)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVG)
 - F 1 = Fahrrecht zugunsten des öffentlichen Personennahverkehrs, der Landwirtschaft und Fehlfahrten der Allgemeinheit
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauVG)
 - Lärmpegelbereiche; erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenseite (vgl. textl. Festsetzungsziffer B 9)
 - — — — — Leitungsschutzbereich
 - △ Beispielform für freistehenden Verkehrslenkurm (s. textliche Festsetzungsziffer B 1.4, B 2.3 und C 1)
 - 10 Flurstücknummer
 - — — — — Flurstücksgrenzen
 - Gebäude
 - vorhandener Baum
 - Laterne
 - Einsteigeschacht
 - Böschung
 - vorhandene Höhen in müNN
 - — — — — geplanter Straßenausbau
 - gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG

B. Textliche Festsetzungen

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Sondergebiet** gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einrichtungshaus". Das Sondergebiet "Einrichtungshaus" dient der Unterbringung eines Einrichtungshauses mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 18.000 m².

Möbel	max. 13.400 m² VK
Gärten, Heimtextilien	max. 815 m² VK
Spielwaren	max. 105 m² VK
Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausart	max. 1.450 m² VK
Teppiche	max. 570 m² VK
Elektrogeräte, Leuchten	max. 680 m² VK
Pflanzen, Gartenbedarf	max. 780 m² VK
Lebensmittel	max. 100 m² VK
Waren aller Art	max. 100 m² VK
 - Im Sondergebiet sind Parkplätze und Parkpaletten sowie Stellplätze und Fahrgassen in den Freizeitanlagen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Im Sondergebiet sind gastronomische Einrichtungen sowie Kundenservice- und Kinderspielflächen zulässig.
 - Im Sondergebiet ist innerhalb der mit "Verkehrlenkurm" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich die Errichtung eines Verkehrlenkurmsturmes zulässig.
 - Im Sondergebiet sind unterirdische Regenrückhaltebecken zulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Taufhöhe (TH)** Als Taufhöhe der Gebäude wird die Schnittlinie der Außenfläche von aufgehender Außenwand und Dachhaut im Sinne des § 6 Abs. 4 Bremischer Landesbauordnung definiert. Im Falle von Flachdächern gilt als Taufhöhe die Oberkante der Attika.
 - Eine Übersetzung der festgesetzten Taufhöhe durch technische Aufbauten, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser u. ä. ist bis 5 m zulässig, sofern die Gesamtfläche der Aufbauten weniger als 5 % der Gebäudegrundfläche beträgt. Photovoltaikanlagen sind auch darüber hinaus zulässig.
 - Die Oberkante Schiffschutz des Verkehrlenkurmsturmes beträgt maximal 31,60 m über Normalnull (NN), das entspricht 30,05 m Höhe über Gelände. Die Gesamthöhe der Konstruktion ist bis maximal 34,10 m ü NN zulässig, das entspricht 32,55 m Turmhöhe.
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
 - Bauweise In der abweichenden Bauweise (a) müssen Gebäude wie in der offenen Bauweise seitlichen Grenzabstand halten, dürfen jedoch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.
 - Überbaubare Grundstücksflächen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- PFLANZMAßNAHMEN**
 - Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit autochthonen Gehölzen der Artenliste 2-4, Anpflanzqualitäten als verpflanzte Sträucher, 60-100-150 cm, oder wie bei den Artenlisten angegeben zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang mit Bäumen und Gehölzen entsprechend der jeweiligen Artenliste zu ersetzen. Sofern es aus betriebswirtschaftlichen Gründen erforderlich wird, die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu überplanen, ist Ersatz durch gleichgroße Flächen an anderer Stelle im SO-Gebiet nachzuweisen. Das gilt auch für eine Notausfahrt (siehe textliche Festsetzung B 5). Schutzreifen von Leitungsstassen sind von Bepflanzungen freizuhalten.
 - Artenliste 1** (PF1) Die Flächen sind mit autochthonen Feldgehölzen der Artenliste 2 sowie mit Bäumen im Abstand von 15,00 m der Artenliste 3 wie in der textlichen Festsetzungsziffer B 4.1 beschrieben herzustellen.
 - Artenliste 2** (PF1) Die Flächen sind mit autochthonen Gehölzen der Artenliste 4 wie in der textlichen Festsetzungsziffer B 4.1 beschrieben herzustellen.
 - Artenliste 1** Spitzahorn, Bergahorn, Gemeine Esche
Acer platanoides, *Acer pseudoplatanus*, *Fraxinus excelsior*
 - Artenliste 2** Haselnuss, Schliehe, Faulbaum, Ohrweide, Bruchweide, Mandelweide, Korbweide, Gewöhnlicher Schneeball, Schwarzer Holunder, Weißdorn
Corylus avellana, *Prunus spinosa*, *Rhamnus frangula*, *Salix aurita*, *Salix fragilis*, *Salix triandra*, *Salix viminalis*, *Viburnum opulus*, *Sambucus nigra*, *Crataegus monogyna*
 - Artenliste 3** Schwarzerle, Moorbirke, Gemeine Esche, Stieleiche, Silberweide
Alnus glutinosa, *Betula pubescens*, *Fraxinus excelsior*, *Quercus robur*, *Salix alba*
 - Artenliste 4** Schwarzerle, Moorbirke, Gemeine Esche, Schliehe, Stieleiche, Faulbaum, Silberweide, Ohrweide, Bruchweide, Mandelweide, Korbweide, Gewöhnlicher Schneeball, Schwarzer Holunder, Weißdorn
Alnus glutinosa, *Betula pubescens*, *Fraxinus excelsior*, *Prunus spinosa*, *Quercus robur*, *Rhamnus frangula*, *Salix alba*, *Salix aurita*, *Salix fragilis*, *Salix triandra*, *Salix viminalis*, *Viburnum opulus*, *Sambucus nigra*, *Crataegus monogyna*
 - Artenliste 5** Spitzahorn in Sorten, Gemeine Esche, Stieleiche, Winterlinde
Acer platanoides f. S., *Fraxinus excelsior*, *Quercus robur*, *Tilia cordata*
 - Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind in den offenen Bodenflächen zwischen dem öffentlichen Fuß- und Radweg und den Fahrbahnen westlich des Sondergebietes entlang der B 6, Weststraße, Straßenbäume als Hochstämme, Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, der Artenliste 5 im Abstand von 10,00 m anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Die Baumstandorte innerhalb des Sondergebietes, an denen Bäume anzupflanzen sind, sind mit Laubbäumen, Stammumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe der Artenliste 3 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Geringfügige Standortverschiebungen sind zulässig.

- VERKEHR** Innerhalb des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt ist entlang der B 71 eine Notausfahrt für Rettungsfahrzeuge in einer Breite von 7,00 m zulässig.
- Regenrückhaltebecken** Innerhalb der Flächen mit Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB) ist der Bau eines naturnahen RRB mit Dauerstau und unbefestigter Sohle zulässig.
- Gräben und Randstreifen** Der im Plangebiet vorhandene Graben östlich des PF1 ist zum Erhalt festgesetzt. Die Funktion der Regenwasserableitung ist zu gewährleisten.
- MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN** Das Fahrrecht F1 gilt zugunsten des ÖPNV, der Landwirtschaft sowie fahrgestyrter KFZ-Verkehr der Allgemeinheit. Von der Festsetzung zugunsten der Allgemeinheit (F1) kann eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauVG gemacht werden, wenn an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes eine entsprechende Wendenmöglichkeit geschaffen und dauerhaft gesichert wird.
- SCHALLSCHUTZ** Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung eines Gebäudes in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die unten stehenden Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und im Planfeld ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden. Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R _{w,ext} mit Büroräume
IV	66 - 70	35

C. Örtliche Bauvorschriften

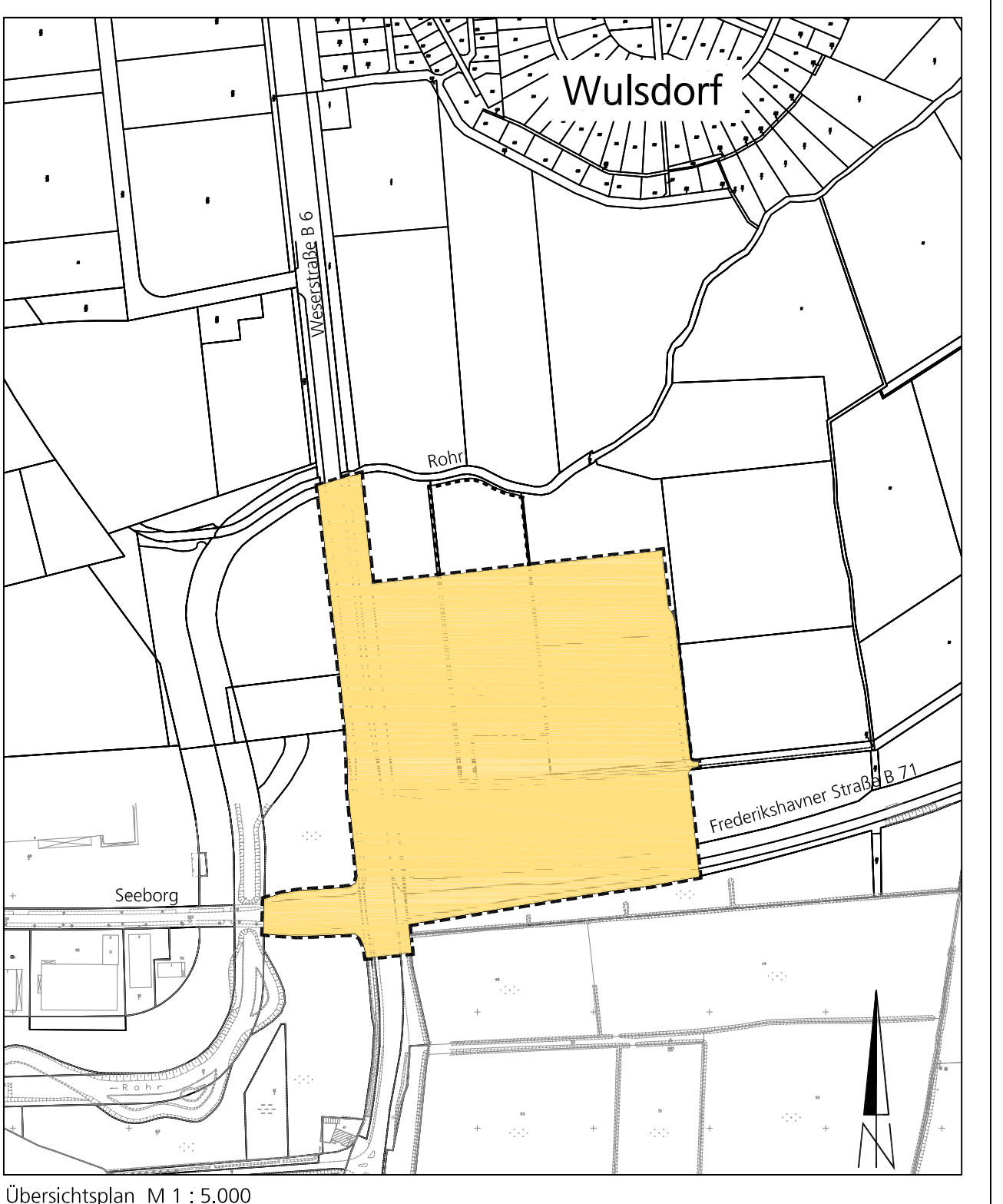
- VERKEHRLENKURMTURM** An dem Verkehrslenkurm sind ausschließlich gegen Insektenflug abgeschirmte, hinterleuchtete, stabile Firmenlogos (insektenabweisende Beleuchtung) zugunsten des geplanten Einrichtungshauses im Sondergebiet zulässig. Die Installation weiterer Hinweistafeln am Verkehrslenkurm oder die Verwendung bewegter Bilder ist unzulässig.
- BELEUCHTUNG** Im Sondergebiet sind für Straßen-, Hof- und Stellplatzbeleuchtungen Leuchtörper in insekten-schoner Bauweise zu verwenden, die mindestens die insekten-schöne Wirkung von Natriumdampf-Hochdrucklampen erreichen. Die Leuchtkegel sind so auszurichten, dass keine Blendwirkung in die angrenzende Rohrleitung erfolgt. Im Sondergebiet darf die allgemeine Außenbeleuchtung einschließlich Fassadenbeleuchtung nur während der Öffnungszeiten des Einrichtungshauses zusätzlich je einer Stunde des für Kundenan- und abfahrt erforderlichen Vor- und Nachlufs betrieben werden. In den übrigen Zeiten ist eine Außenbeleuchtung nur zur Wahrung notwendiger Betriebsabläufe und zur Gewährleistung einer ausreichenden Sicherheit zulässig.
- STELLPLATZGRÜN** Gemäß Bremerhavener Stellplatzgesetz ist je angefangene 6 Stellplätze in den Freizeitanlagen ein großkroniger Laubbau der Artenliste 1 (vgl. Ziffer B 4.2) anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Anpflanzqualität als Hochstamm mit min. 20 - 25 cm Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe. Mindestens 50 %, jedoch höchstens 60 % der gem. Bremerhavener Stellplatzgesetz notwendigen Stellplatzbäume sind dabei konzentriert in Pflanzflächen mit einer Mindestbreite von 6,00 m anzupflanzen.

D. Hinweise

- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsdienst oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die Luftfahrtbehörde bei Baugenehmigungen zu beteiligen.
- Als Kompensation für infolge der Aufstellung dieses Bebauungsplans entstehende Eingriffe werden die gemäß des Landschaftsplanungs Bebauungsplans zum Bebauungsplan Nr. 444 des Büros Kölling & Tesch Umweltplanung vom Mai 2013 (LBP) beschriebenen Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans umgesetzt. Der LBP ist Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.
- Die angeführten DIN-Normen, Erlasse, Verwaltungsverfahren und Gutachten können beim Magistrat der Stadt Bremerhaven, Stadtplanungamt, Fährstraße 20 in Bremerhaven eingesehen werden.

Gesetzliche Grundlagen für den Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bremische Landesbauordnung (BremLBO) - Gesetz zur Neufassung der Bremischen Landesbauordnung und Änderung des Bremischen Ingenieurgesetzes vom 6. Oktober 2009 (Brem. GBl. S. 401)
- Ortsgesetz der Stadt Bremerhaven über Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradabstellplätze (Bremerhavener Stellplatzgesetz) vom 06.12.2012.



SEESTADT BREMERHAVEN	
Gemarkung: Wulsdorf Flur: 49 und 50 Koordinatensystem: Gauß-Krüger	Bebauungsplan Nr. 444 "Frederikshavner Straße/ Westerstraße"
Stand der Planunterlagen:	Planentwurf vom: 31.07.2013 Begründung vom: 31.07.2013
Maßstab 1 : 1.000	Planentwurf: Planungsgruppe Skribbe-Jansen GmbH, Gildenstrasse 25, 48157 Münster
Für die städtebauliche Planung	Dieser Plan mit Begründung hat als Entwurf in der Fassung vom 06.06.2013 in der Zeit vom 10.06.2013 bis einschl. 09.07.2013 öffentlich ausliegen; er ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) durch die Stadtverordnetenversammlung am als Sitzung beschlossen worden und ist am in Kraft getreten.
Stadtplanungamt -61- im Auftrag gez. Dr. Budelmann Baudirektor	Bremerhaven, den MAGISTRAT DER STADT BREMERHAVEN Stadtverwaltung -VI-
Vermessungs- und Katasteramt -62- im Auftrag gez. Kiewes Vermessungsdirektor	Stadttrat
Bremerhaven, den 31.07.2013 MAGISTRAT DER STADT BREMERHAVEN Stadtverwaltung -VI- gez. Pletz Stadttrat	
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers.	
Stand: 31.07.2013	