Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

Drucksache / Bremische Bürgerschaft, Stadtbürgerschaft 9. Wahlperiode: 1975-79

(31.5.1977) Drucksache 9/291

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 291 S
31. 05. 77

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen Fährzubringer, Rohrstraße und Planstraße
Bebauungsplan 1552 (Rohrstraße)

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das genannte Gebiet wird ein Bebauungsplan vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat hierzu am 12. Mai 1977 den in der Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Senat schließt sich diesem Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan** für das o. a. Gebiet **zu beschließen** mit der Maßgabe, daß eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes (BBauG) gewährt wird, sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die eine Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen. Grundstücke, die infolge Festsetzungen des Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl es früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer durch die Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des BBauG zu übernehmen.

Anlage 1

Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung

Für ein Gebiet zwischen Fährzubringer, Rohrstraße und Planstraße (Bebauungsplan 1552) wurde gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 13. Januar 1977 ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird.

Die beigefügte Begründung erläutert den Bebauungsplan, auf ihren Inhalt darf verwiesen werden.

Folgende Behörden und Stellen wurden gemäß § 2 Abs. 5 BBauG bei der Aufstellung des Planes beteiligt:

Senator für Arbeit
Gewerbeaufsichtsamt
Senator für Soziales, Jugend und Sport
Senator für Bildung
Senator für Finanzen
Liegenschaftsamt
Senator für das Bauwesen — Raumordnung, Landesplanung —
Senator für das Bauwesen — Stadtentwicklung —
Senator für das Bauwesen — Stadtplanung, Stadterneuerung —
Senator für das Bauwesen — Bauwirtschaft —
Senator für das Bauwesen — Straßen- und Brückenbau —
Bauamt Bremen-Nord
Amt für Wohnung und Städtebauförderung
Kataster- und Vermessungsverwaltung
Wasserwirtschaftsamt
Senator für Inneres
Senator für Häfen, Schiffahrt und Verkehr

Hafenbauamt
Hafenbauamt (Luftfahrtbehörde)
Senator für Wissenschaft und Kunst
Landesamt für Denkmalpflege
Senator für Wirtschaft und Außenhandel
Senator für Gesundheit und Umweltschutz
Architektenkammer
Bremische Evangelische Kirche
Bremer Parkplatz GmbH
Bremer Straßenbahn AG
Handelskammer Bremen
Handelskammer Bremen (Einzelhandelsabteilung)
Handwerkskammer Bremen
Katholisches Pfarramt Hl. Familie
Oberpostdirektion Bremen
Wasser- und Schiffahrtsdirektion
Wasser- und Schiffahrtsamt

Bei der Anhörung der Träger öffentlicher Belange sind gegen den Bebauungsplan keine Bedenken erhoben worden.

Das Ortsamt hat diesem Bebauungsplan ohne Änderungs- oder Ergänzungswünsche zugestimmt.

Aus der Sicht der Stadtentwicklung wurde folgendes mitgeteilt:

„Der Bebauungsplan dient der Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Schaffung von Ersatzwohnraum und Ordnung der Nutzungen im Sanierungsgebiet Vegesack. Die günstige Lage zur Weser und die Nähe zum Zentrum Vegesack rechtfertigen die Verdichtung. Aus der Sicht der Stadtentwicklung bestehen keine Bedenken."

Die Erörterungen des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 9 StBauFG sind durchgeführt worden. Die Ergebnisse der Erörterung sind im Erörterungsbericht zusammengefaßt (s. Anlage).

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 13. Januar 1977 einen Auslegungsbeschluß für dieses Gebiet gefaßt. Daraufhin hat der Bebauungsplan mit Begründung vom 21. März 1977 bis 21. April 1977 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen. Während der Auslegungsfrist des Bebauungsplanes sind keine Anregungen und Bedenken geäußert worden.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen Fährzubringer, Rohrstraße und Planstraße in Bremen-Vegesack zu beschließen mit der Maßgabe, daß auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des BBauG gewährt wird, sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die eine Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen. Grundstücke, die infolge Festsetzungen des Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl es früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer durch die Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des BBauG zu übernehmen.

Fröhlich	Meyer
Vorsitzer	Sprecher

Nach öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanes 1552 (21. März — 21. April 1977) ging am 26. April 1977 folgende Stellungnahme des Hafenbauamtes ein:

„Im Namen der Fähren Bremen-Stedingen GmbH werden vom Hafenbauamt Bremen unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 1552 in der Zeit vom 21. März bis zum 21. April 1977 folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

In der Stellungnahme zum Bebauungsplan 1551 hatte das Hafenbauamt mit Schreiben vom 10. Mai 1976 an die Bremische Gesellschaft für Stadtentwicklung, Stadterneuerung und Wohnungsbau, Bremen, darauf hingewiesen, daß die geplanten Wartemöglichkeiten für den zufließenden Fährverkehr als nicht ausreichend anzusehen sind und zur Vermeidung eines verkehrsbehindernden Rückstaus in den Fährzubringer hinein der Fährzubringer nicht nur zweistreifig sondern besser dreistreifig ausgebaut werden sollte, damit dem zufließenden Fährverkehr und der Zufahrt zur Rohrstraße und zur Strandlust insgesamt 2 Fahrstreifen zur Verfügung stehen. Zur Sicherung dieser Forderung halten wir es für erforderlich,

am Ostrand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1552 eine geeignete planerische Vorsorge zu treffen, die es ermöglicht, den Fährzubringer an der Westseite bei Bedarf durchgehend auf 3 Fahrstreifen verbreitern zu können. Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dieser Möglichkeit entgegen."

Zu diesen Bedenken zum Bebauungsplan 1552 teilt der Senator für Häfen, Schifffahrt und Verkehr mit, daß diese nicht als Bedenken des Ressorts zu werten sind, sondern — wie auch im Schreiben vermerkt — für die Fähren Bremen-Stedingen GmbH formuliert wurden.

Seitens der Deputation für Bau und Raumordnung wird zu dieser Stellungnahme ausgeführt:

Die vorgebrachten Bedenken wurden im Bebauungsplan 1551 — von der Stadtbürgerschaft am 14. Dezember 1976 beschlossen — berücksichtigt. Der den Bebauungsplan 1552 — Rohrstraße — betreffende Abschnitt des Fährzubringers wurde durch Änderung des Bebauungsplanentwurfes 1551 auf eine Gesamtbreite von 13,50 m für die Verkehrsfläche erweitert. Im Schreiben vom 26. Juli 1976 an das Bauamt Bremen-Nord wurde diese Änderung vom Hafenbauamt bestätigt.

Es wird empfohlen, den Bebauungsplan nicht zu ändern, da aus städtebaulichen Gründen eine Verbreiterung der Straßen zuungunsten der Bebaubarkeit der Grundstücke nicht möglich und nach Meinung der beteiligten Fachbehörden nicht erforderlich ist.

Bremische Gesellschaft
für Stadterneuerung, Stadtentwicklung
und Wohnungsbau m. b. H.

Anlage 2

Begründung zum Bebauungsplan 1552 (Rohrstraße) für ein Gebiet zwischen Fährzubringer, Rohrstraße und Planstraße

Bebauungsplan 1552

I. Anlaß der Planaufstellung und Planinhalt

Für das Plangebiet gilt z. Zt. der Bebauungsplan 310 (veröffentlicht 8. März 1971). Der vorliegende Plan hat das Ziel, gemäß Planaufstellungsbeschluß 1550 der Deputation für Bau und Raumordnung vom 28. Mai 1975 die städtebauliche Ordnung in diesem Gebiet den seit der Aufstellung des Bebauungsplanes 310 gewandelten Anforderungen anzupassen und die Durchführung der Sanierung zu ermöglichen.

Der Planaufstellungsbeschluß 1550 umschließt das Gebiet Unteres Vegesack, für das im Auftrag des Senators für das Bauwesen von der Bremischen Gesellschaft als Sanierungsträger in Zusammenarbeit mit drei Architekten ein Planungskonzept erarbeitet worden ist.

Im Anschluß daran wurde in Form eines städtebaulichen Gestaltungsvorschlages die Planung konkretisiert. Er enthält die grundsätzlichen Vorstellungen zur Neubebauung des Unteren Vegesack:

— Erhaltung und Wiederherstellung der charakteristischen Struktur der Bebauung durch Blockbebauung mit Hofbildung im Inneren unter Ausnutzung der Hangsituation

— Anpassung an vorhandene Geschossigkeit durch max. 3½ bis 4geschossige Neubebauung mit ablesbarer Einzelhausstruktur unter besonderer Berücksichtigung der denkmalsgeschützten Bereiche

— Entwicklung von Hausformen, die in ihrer Gesamtgestaltung auf die Typik der bestehenden Bebauung eingehen

— Differenzierung in der Fassaden- und Dachgestaltung bei Angleichung an Maßstab, Gliederung und Material.

Basierend auf dem Gestaltungsvorschlag, dem Bebauungsplanentwurf 1551 (Fährzubringer) und den Erörterungen mit den Betroffenen, sind detaillierte Vorschläge für die Bebauung erarbeitet worden, die Grundlage dieses Bebauungsplanentwurfes geworden sind.

Der vorliegende Plan hat Flächen für die Fußgängerzone Rohrstraße zum Inhalt. Neben dieser Verkehrsfläche ist zwischen Rohrstraße, Planstraße und Fährzubringer ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auf diesen unbebauten Flächen soll eine 2-4geschossige Wohnbebauung entstehen, die durch einige Einrichtungen für Handel und Gewerbe besonders im Bereich der Straßenecken ergänzt wird. Der ruhende Verkehr ist in **Tiefgaragen unter den Gebäuden** untergebracht, deren Anlage durch die Hanglage begünstigt wird.

Um die vorgeschlagene Bebauung verwirklichen zu können, sind die Höchstwerte aus der Baunutzungsverordnung bei der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl überschritten worden. Ausgleich im Sinne des § 17 (9) BauNVO wird in Form von sorgfältig gestalteten öffentlichen (Fußgängerzonen) und privaten Freiflächen (Innenhof) geschaffen. Die Rohrstraße wird als Fußgängerzone gestaltet und ist Bestandteil des Systems von Fußgängerzonen zwischen Sedanplatz und Weser.

II. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kostenarten	Voraussichtliche Gesamtkosten	Bereits entstandene und finanzierte Kosten	Voraussichtliche Kosten im Durchführungszeitraum 1977	1978
		in Tausend DM		
Grunderwerb durch Gemeinde bzw. Sanierungsträger				
— Wert des Grund und Bodens	1699	1699		
— Erwerbskosten	2,5	2,5		
Ordnungsma.nahmen				
— Erschließung	440		220	220
Baumaßnahmen				
— Neubau von Wohnungen im Sanierungsgebiet gem. § 45 Abs. 2 StBauFG	1500			1500
Summe der Kosten	3641,5	1701,5	220	1720

Finanzierungsmittel	Vorgesehene Gesamtfinanzierung	Bereits eingesetzte Finanzierungsmittel	Vorgesehene Finanzierung im Durchführungszeitraum 1977	1978
		in Tausend DM		
Sanierungsförderungsmittel				
— Gemeinde (Komplementärmittel)	2427,67	1134,33	146,67	1146,60
— Finanzhilfen nach § 72 StBauFG	1213,83	567,17	73,33	573,30
Summe der Finanzierungsmittel	3641,5	1701,5	220	1720

Die Verwirklichung der Planungsabsichten geschieht im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

III. Folgemaßnahmen

Die Bodenordnungs- und Baumaßnahmen sind in der Kostenübersicht erfaßt.

Einzelmaßnahmen werden gemäß § 9 StBauFG im anschließenden Verfahren mit den direkt Betroffenen erörtert und abgestimmt.

Bremische Gesellschaft
für Stadterneuerung, Stadtentwicklung
und Wohnungsbau m.b.H.

Bericht über die Erörterungen des Bebauungsplanentwurfes 1552 — Rohrstraße — für ein Gebiet zwischen Fährzubringer, Rohrstraße und Planstraße

November 1976

Inhalt

I. Einleitung — Auftrag
II. Erörterungen gemäß § 9 StBauFG — Planungsinhalte —
III. Erörterungen gemäß § 8 StBauFG — Sozialplanung —
IV. Anlagen
1. Gestaltungsvorschlag 1550 — Unteres Vegesack —
2. Bebauungsplan 1552

I. Einleitung — Auftrag

Die Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau m.b.H. legt mit diesem Bericht das Ergebnis der Erörterungen gemäß § 8 und § 9 StBauFG zum Entwurf des Bebauungsplanes 1552, Stand 23. Juli 1976, vor.

Die Erörterungen zum Inhalt der Planung sind mit den Mitgliedern des Beirats der Betroffenen, der Bürgerinitiative Vegesack, den Mitgliedern des Ortsamtsbeirates Vegesack und in Einzelgesprächen mit den unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümern in deren Wohnung bzw. Geschäftssitz geführt worden. Der Plan ist seit dem 16. September 1976 in der Sanierungsberatungsstelle einzusehen. Während der Geschäftszeit besteht hier für jedermann die Möglichkeit, über den Inhalt der Planung Auskünfte einzuholen sowie Bedenken und Anregungen mitzuteilen.

Die Erörterungen über nachteilige Auswirkungen der Planung sind mit den unmittelbar betroffenen Eigentümern in Einzelgesprächen geführt worden.

Mit dem hier vorgelegten Bericht sind die Erörterungen gemäß § 8 und § 9 StBauFG für den Entwurf des Bebauungsplanes 1552 (siehe Anlage 2) durchgeführt.

II. Erörterungen gemäß § 9 StBauFG — Planungsinhalte —

1. Der Abschlußbericht über die vorbereitende Untersuchung nach dem StBauFG in Bremen-Vegesack vom April 1975 weist für den Bereich Unteres Vegesack insgesamt eine Neuplanung aus.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 12. Juni 1975 die inhaltliche Ergänzung zweier Planaufstellungsbeschlüsse (909 und 930) für das im Übersichtsplan dargestellte Gebiet gefaßt.

Der aufgrund des Planaufstellungsbeschlusses erarbeitete Gestaltungsvorschlag hat die Funktion eines Rahmenplanes und sieht maximal eine 3½- bis 4geschossige kleinteilige Bauweise unter qualitativer Ausnutzung der Hanglage für die Wohnbebauung und die Schaffung attraktiver Freiräume nebst öffentlicher und privater Gemeinschaftsanlagen vor.

Dieses Rahmenkonzept wurde dem Beirat der Betroffenen und dem Beirat beim Ortsamt Vegesack in ihrer gemeinsamen Sitzung am 5. März 1975 vorgestellt und von ihnen zustimmend zur Kenntnis genommen.

Als qualifizierter Sanierungs-Bebauungsplan ist dementsprechend ein Teil des Rahmenplanes, der Bebauungsplan 1552, entwickelt worden.

Der Bebauungsplan sieht eine geschlossene 2- bis 4geschossige Bebauung vor. Ausgewiesen ist allgemeines Wohngebiet. Der Sanierungs-Bebauungsplan beinhaltet einen privaten Spielplatz als Gemeinschaftsanlage, der entsprechend den Vorschriften des § 10 Bremische Landesbauordnung von dem bzw. den Eigen-

tümern der angrenzenden Wohnbebauung insgesamt zu betreiben ist. Vorgesehen sind Miet- und Eigentumswohnungen.

Die Baumaßnahmen können sowohl von privaten Eigentümern (in größeren Abschnitten) als auch von Wohnungsbaugesellschaften betrieben werden.

Zur Erfüllung der Einstellplatzverpflichtung ist eine Garage unterhalb des Wohngeschosses vorgesehen.

Der Inhalt des Bebauungsplanes wurde mit diesen Schwerpunkten gemäß § 9 StBauFG erörtert.

Der Beirat der Betroffenen hat den Entwurf des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 22. September 1976 gebilligt.

Der Beirat beim Ortsamt Vegesack hat den Entwurf in seiner Sitzung am 12. Oktober 1976 gebilligt.

Die unmittelbar Betroffenen haben die Möglichkeit gehabt, an der Planung mitzuwirken. Bedenken bzw. Anregungen zu diesem Plan sind aus dem Kreise der Bevölkerung nicht eingegangen.

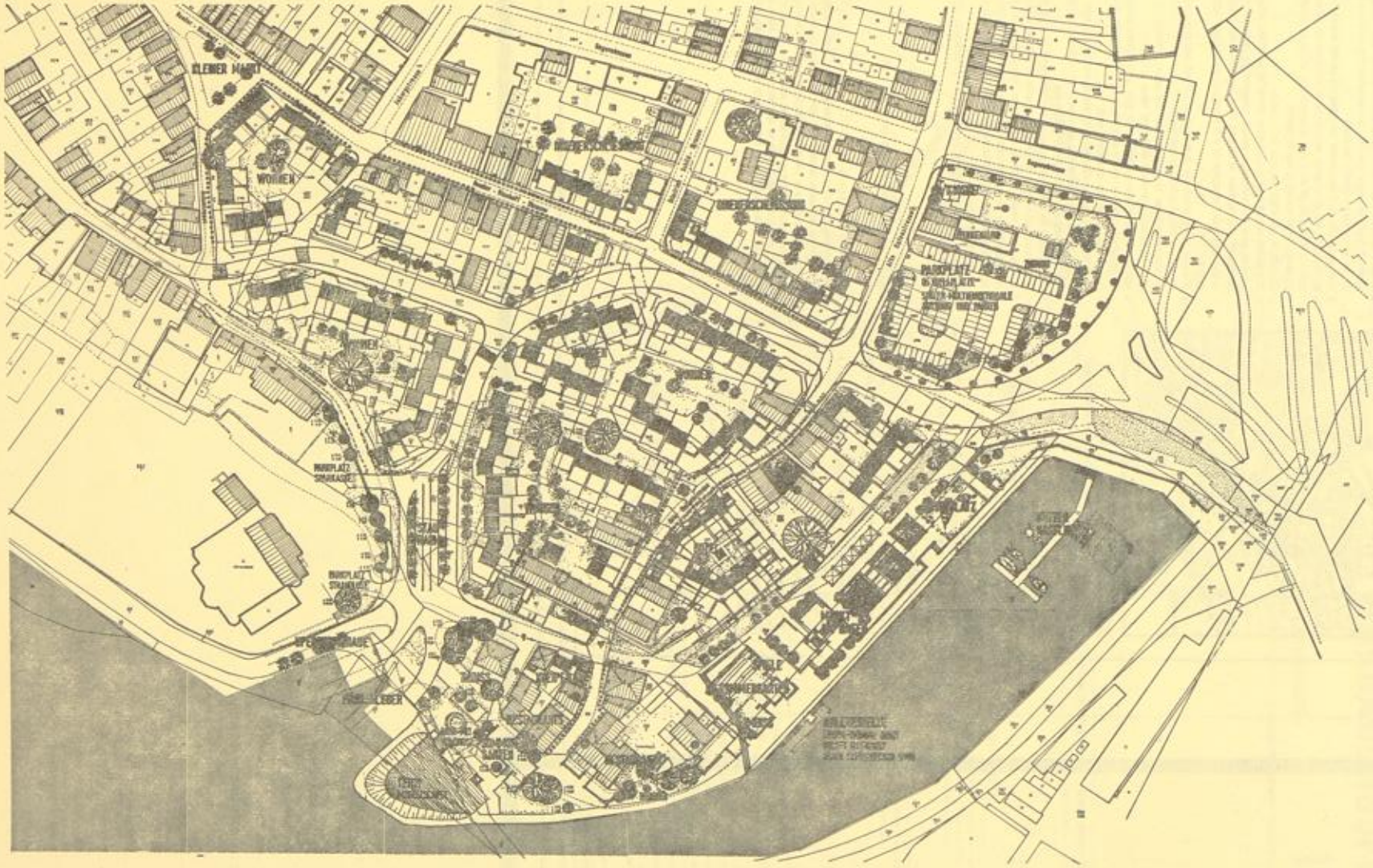
III. Erörterungen gemäß § 8 StBauFG — Sozialplanung —

Der Sozialplan ist kein in einem förmlichen Verfahren aufzustellender Plan.

Um die bei der Durchführung der Sanierung entstehenden nachteiligen Auswirkungen wirksam vermeiden oder mildern zu können, soll die Gemeinde (der Sanierungsträger) mit den Betroffenen alle Fragen erörtern, die für sie im Hinblick auf die beabsichtigte Durchführung der Sanierung von Bedeutung sind.

Die Gesellschaft hatte die Erörterungen mit zwei betroffenen Grundstückseigentümern zu führen.

Da es sich ausschließlich um unbebaute Grundstücke handelt, ist mit den Betroffenen Einigkeit dahingehend erzielt worden, die betroffenen Flächen neu zu ordnen bzw. zwecks Neuordnung zu veräußern. Im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit der Privatisierung neu geordneter Flächen an ehemalige Eigentümer.



UNTERES VEGESACK 1550

LAGEPLAN M 1

GESTALTUNGSVORSCHLAG

- VORH. BEBAUUNG
- GEPL. BEBAUUNG

DENKMALSCHUTZ

- STRASSENRÄUME VON HISTORISCHER BEDEUTUNG
- GEBÄUDE
- VORHANDENE BÄUME
- GEPLANTE BÄUME
- FUSSGÄNGER

BREMISCHE GESELLSCHAFT FÜR STADTERNEUERUNG
STADTENTWICKLUNG UND
WOHNUNGSBAU M.B.H.
BREMEN, 14.11.1975



ÜBERSICHTSPLAN

GRENZE DES SANIERUNGSGEBIETES (FÖRMLICHE FESTLEGUNG VOM 27.6.1975)

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTGRENZE

GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL — GFZ — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

g — GESCHLOSSENE BAUWEISE

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN — STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

GEMEINSCHAFTSANLAGEN

KINDERSPIELFLÄCHE NACH BUNDESBAUGESETZ §9, ABS. 1, ZIFFER 22 UND LBO §10

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

GGP — GARAGEN, WENN MEHR ALS ZUR HÄLFTE UNTER GELÄNDEOBERFLÄCHE

EIN- UND AUSFAHRTEN ZU GARAGEN UND STELLPLÄTZEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

DURCHFAHRT, DURCHGANG

STRÄUCHER ZU PFLANZEN, BUNDESBAUGESETZ §9, ABS. 1, ZIFFER 25

BÄUME ZU ERHALTEN, BUNDESBAUGESETZ § 8, ABS. 1, ZIFFER 25

EINFRIEDUNG DURCH MAUERN, MAX. 1.80 m HÖHE, EINHEITLICH IN MATERIAL UND FARBE

HINWEISE

DIE SCHRAFFIERTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND NICHT ÜBERBAUBAR

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

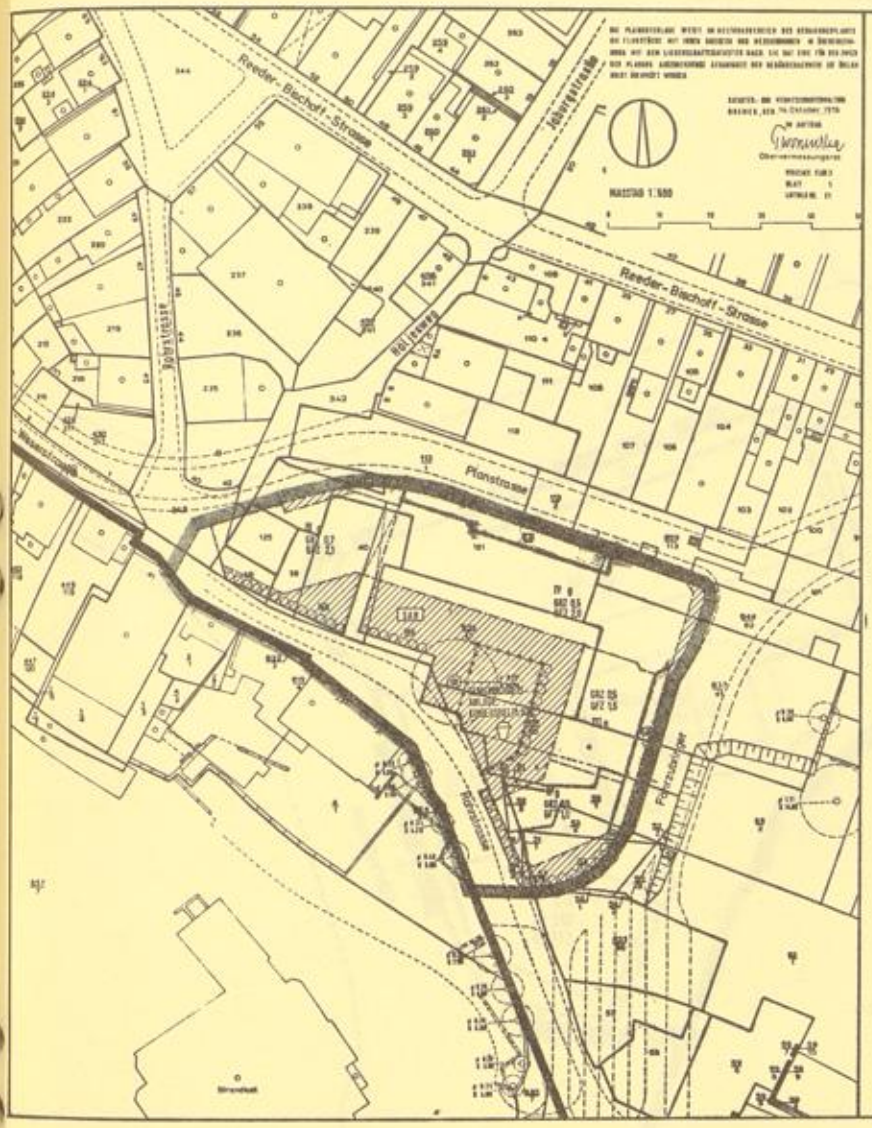
1. EINFAMILIENHÄUSER DÜRFEN GLEICHLAUTENDE FRÜHER BESCHLOSSENE BEBAUUNGSPLÄNE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHS TROTZ DER BEKANNTMACHUNG DIESES PLANES GEMÄß § 12 BUNDESBAUGESETZ AUSSER KRAFT.
2. IN BAULAND SIND DIE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN INNERHALB DER BAULINIEN UND BAUGRENZEN BZW. INNERHALB DER BEGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR GARAGEN ENTSPRECHEND DEM ÄNDERUNGSMASS UND DER ART DER BAULICHEN NUTZUNG UND DER VORGESCHRIEBENEN BAUWEISE ÜBERBAUBAR.
3. IN DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND NEBENANLAGEN NUR UNTER GELÄNDEOBERFLÄCHE ZULÄSSIG.
4. DIE NICHT BEBAUTEN TEILE DER GRUNDSTÜCKE EINSCHLIESSLICH DER FLÄCHEN ÜBER DER NEBENANLAGEN UNTER GELÄNDEOBERFLÄCHE UND MEHR ALS ZUR HÄLFTE UNTER GELÄNDEOBERFLÄCHE LIEGENDE GARAGEN SIND ZU BEGRÜNEN UND ZU UNTERHALTEN. DIES GILT NICHT FÜR DIE FAHR- UND GEHWEGE.
5. TANKSTELLEN IM „ALLGEMEINEN WOHNGEBIET" SIND UNZULÄSSIG.
6. DIE WOHNBEBAUUNG HAT SICH AN DEN CHARAKTERISTISCHEN STRUKTUR DER ANGRENZENDEN STÄDTEBAULICHEN BEREICHE ORIENTIEREN UND IN DEREN STÄDTEBAULICH-RÄUMLICHE GESAMTERSCHEINUNG EINBINDEN. DIE WESENTLICHEN SICHTBEZIEHUNGEN, DIE SILHOUETTENWIRKUNG VON DER WESER UND DIE GELÄNDESTATION SIND ZU BERÜCKSICHTIGEN.
7. DIE GESCHLOSSENE STRASSENRANDBEBAUUNG IST SO ZU GLIEDERN, DASS DER ORTSTYPISCHE EINZELHAUSCHARAKTER ABLESBAR IST.
8. DIE ELEMENTE DER FASSADENGESTALTUNG (ÖFFNUNGEN, LAIBUNGEN, PLASTISCHE KONSTRUKTIONSELEMENTE) SIND SO ZU GESTALTEN, DASS EINE VERTIKALE GLIEDERUNGSSTRUKTUR ENTSTEHT.
   DAS VERHÄLTNIS VON ÖFFNUNG ZU GESCHLOSSENER WANDFLÄCHE SOLL ca. 1 : 5 BETRAGEN.
   FÜR DIE PROPORTIONEN DER ÖFFNUNGEN SIND STEHENDE FORMATE ZU VERWENDEN.
9. DÄCHER SIND ALS GENEIGTE SÄTTEL- ODER WALMDÄCHER AUSZUBILDEN, KÖNNEN JEDOCH MIT FLACHDÄCHERN KOMBINIERT WERDEN, WENN DADURCH DER EINDRUCK EINER VORHERRSCHEND GENEIGTEN DACHFLÄCHE ERHALTEN BLEIBT. VERSETZTE DACHFLÄCHEN INNERHALB EINER DACHZONE MÜSSEN DEN GLEICHEN NEIGUNGSWINKEL HABEN.
   DIE DACHZONE, BEZOGEN AUF DEN GESAMTKOMPLEX, IST DURCH FIRSTVERSPRÜNGE (MAXIMAL EINE HALBE GESCHOSSHÖHE) AN TRAUFE UND FIRST, DURCH DACHFENSTER ODER DACHAUFBAUTEN ZU GLIEDERN (TRAUFHÖHE MINDESTENS 6 m UND HÖCHSTENS 12 m, FIRSTHÖHE MINDESTENS 10 m UND HÖCHSTENS 15 m).
10. DIE HÄUSER MÜSSEN EINE TRAUFSTELLUNG ZUR STRASSE WAHREN. AUSNAHMSWEISE SIND GIEBELSTELLUNGEN ZULÄSSIG, WENN DIE STÄDTEBAULICH-RÄUMLICHE UND DIE FUNKTIONELLE BEDEUTUNG DES STANDORTES ES ERFORDERT.
11. DIE MATERIALIEN DER FASSADEN- UND DACHFLÄCHEN SIND IN IHRER STRUKTUR UND FARBE DEM ORTSTYPISCHEN ERSCHEINUNGSBILD ANZUGLEICHEN UND SOLLEN EINE DIFFERENZIERUNG IN DER GESAMTGESTALTUNG ERMÖGLICHEN.
12. AUF DEN WOHNBAUEN GARAGENSEITEN ENTSPRECHENDE GRÖßTIEFEN SIND MINDESTENS 60 cm VON DER HINTERKANTE DER GARAGENWAND ABZUMESSEN.
13. WOHNBAUTEN SIND NUR AN DER STÄTTE DER LEISTUNG IM BEREICH DES ERDGESCHOSSES ZULÄSSIG UND DER GESTALTUNG DER FASSADEN UNTERZUORDNEN.

HÖRTLICH NACHRICHTEN

SANIERUNG — UMGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES NACH § 10 ABS. 1 STBAUFG

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

ÜBER DIE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 ZIFFER 25 BUNDESBAUGESETZ HINAUS DÜRFEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES AUCH AUF DEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSTEILEN BÄUME, WELCHE DIE IN DER BAUMSCHUTZVERORDNUNG VOM 22 MÄRZ 1966 (BREM. GBL. 593-700-a-6) GENANNTEN VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE UNTERSCHUTZSTELLUNG NACH DEM REGIERUNGSBAUSCHUTZGESETZ ERFÜLLEN, NUR DANN ENTFERNT WERDEN UND ANDEREN, DURCH DIE RÄUME BESCHÄFTIGT ODER IN IHREN WEITERBESTAND BEEINTRÄCHTIGT WERDEN KÖNNTEN, NUR AUSGEFÜHRT WERDEN, WENN HIERFÜR VORHER ERLAUBNIS DES NATURSCHUTZBEIRATES EINGEHOLT WORDEN IST. DIE BESTIMMUNGEN DER BAUMSCHUTZVERORDNUNG FINDEN ANWENDUNG.



BEBAUUNGSPLAN 1552

- ROHRSTRASSE -

FÜR EIN GEBIET ZWISCHEN FÄHRZUBRINGER, ROHRSTRASSE UND PLANSTRASSE

DER SENATOR FÜR DAS BAUWESEN
BREMEN, DEN _____

BAUAMT BREMEN-NORD
BREMEN, DEN _____

IN VERTRETUNG

SENATSDIREKTOR

DER AMTSLEITER
LEITENDER BAUDIREKTOR

DIESER PLAN HAT IM BAUAMT BREMEN-NORD VON _____ BIS _____
GEMÄSS 62a ABSATZ & BUNDESBAUGESETZ ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
BAUAMT BREMEN-NORD
IM AUFTRAG

BESCHLOSSEN IN DER SITZUNG
DER STADTBÜRGERSCHAFT AM

BESCHLOSSEN IN DER SITZUNG
DES SENATS AM

BEKANNTMACHUNG GEMÄSS § 12 BUNDESBAUGESETZ IM AMTSBLATT DER
FREIEN HANSESTADT BREMEN VOM _____ SEITE _____

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

BUNDESBAUGESETZ	I.D.F.V. 18.8.1976
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG	I.D.F.V. 26.11.1968
PLANZEICHENVERORDNUNG	I.D.F.V. 19.1.1965
STÄDTEBAUFÖRDERUNGSGESETZ	I.D.F.V. 18.8.1976

FÜR DEN ENTWURF: BREMISCHE GESELLSCHAFT FÜR STADTERNEUERUNG
STADTENTWICKLUNG UND
WOHNUNGSBAU M.B.H.

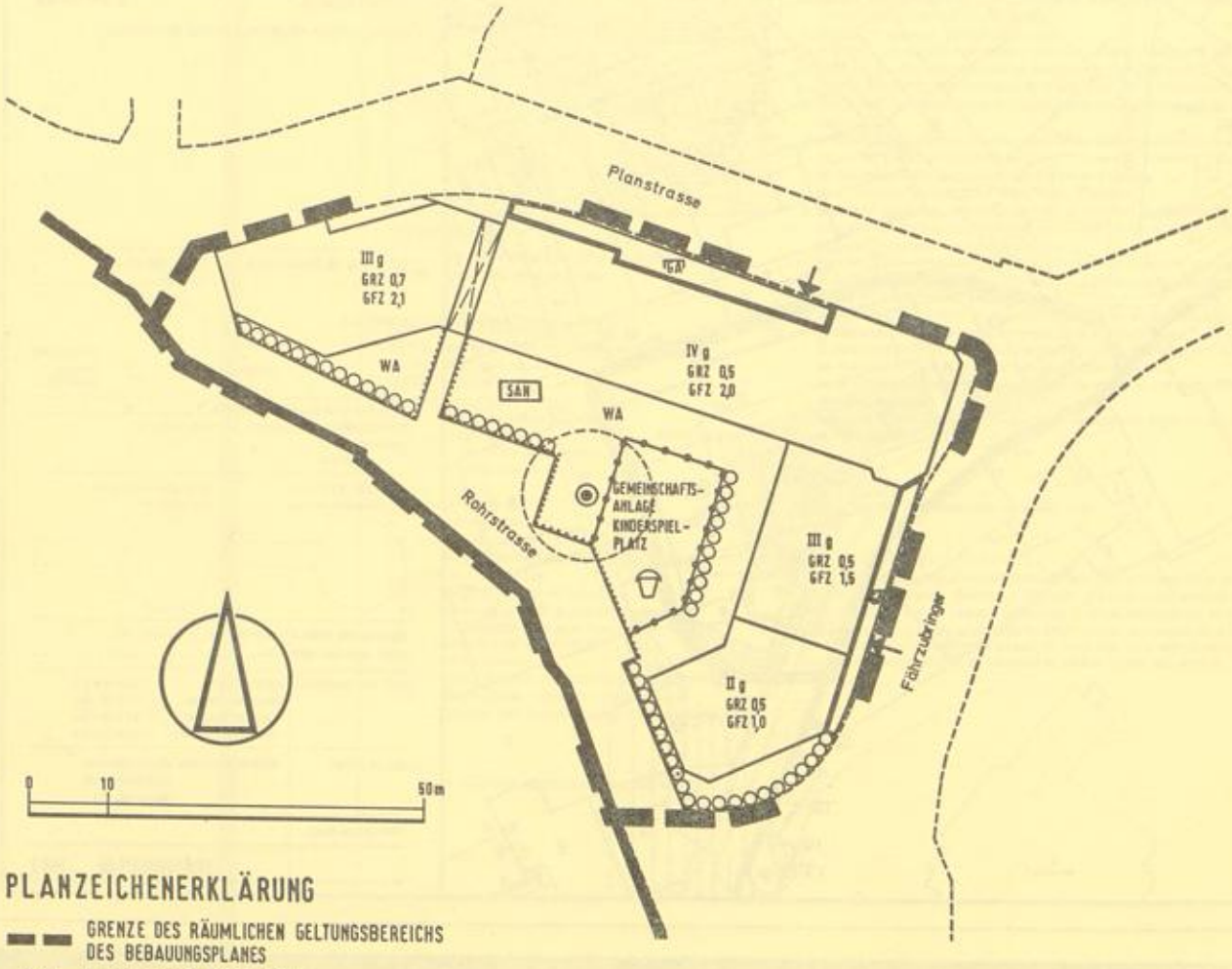
DATUM: 08.01.1976 12.1.1977

BEBAUUNGSPLAN 1552

BEBAUUNGSPLAN 1552

ROHRSTRASSE

FÜR EIN GEBIET ZWISCHEN FÄHRZUBRINGER, ROHRSTRASSE UND PLANSTRASSE



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- IV — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTGRENZE
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE
- DURCHGANG, DURCHFAHRT
- GA — GARAGEN, MEHR ALS ZUR HÄLFTE UNTER GELÄNDEOBERFLÄCHE
- EIN-UND AUSFAHRTEN ZU GARAGEN UND STELLPLÄTZEN
- ..... EINFRIEDIGUNG DURCH MAUER, MAX. 1,20m HÖHE, EINHEITLICH IN MATERIAL UND FARBE
- SPIELPLATZ
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BÄUME ZU ERHALTEN
- STRÄUCHER ZU PFLANZEN
- GRENZE DES SANIERUNGSGEBIETES
- SAN — SANIERUNGSGEBIET

L UND FARBE

BI
St
9.