



Lageplan Wohnpark Schwachhauser Heerstraße 235 M 1:333

WOHNPAK SCHWACHHAUSER HEERSTRASSE 235 - BREMEN

HPI HELKEN PLANUNGS- & IMMOBILIENGESELLSCHAFT & CO.KG



IM ANSCHLUSS AN DEN HOFGARTENWEG IST DER QUARTIERSPLATZ EIN SCHATTIGER ORT ZUM VERWEILN BEIM SPAZIERGANG, TREFFPUNKT FÜR BEWOHNER, LOCATION FÜR QUARTIERSFESTE ODER AKTIONSFLÄCHE FÜR KIDS - DIE BESONDERHEIT DES ORTES WIRD DURCH EINE BELAGSWECHSEL VON PFLASTER IN NATURSTEIN ANGEZEIGT - DAS QUADRATISCHE SITZKARREE MIT NATURSTEINBÄNKEN RAHMT DAS BEHAGLICHE AMBIENTE UNTER DER EICHE

**WOHNPARK SCHWACHHAUSER HEERSTRASSE 235 - BREMEN**

HPI HELKEN PLANUNGS- & IMMOBILIENGESELLSCHAFT & CO.KG



DER FUSSGÄNGER ERFAHRT DIE SCHWACHHAUSER HOGÄRTEN ALS MASSTÄBLICHE WOHNSTRUKTUR - DURCH DIE ABSTUFUNGEN UND TIEFENSTAFFELUNGEN DER BAUKÖRPER ASSOZIIERT DER INTERESSIERTE BETRACHTER PAVILLIONS IN EINER WEITLÄUFIGEN PARKLANDSCHAFT - DER HOGARTENWEG MACHT MOBILITÄTSANGEBOTE NICHT NUR FÜR BEWOHNER - HIER KANN MAN E-BIKES MIETEN ODER AUCH DIE CAR-SHARING-ANGEBOTE NUTZEN

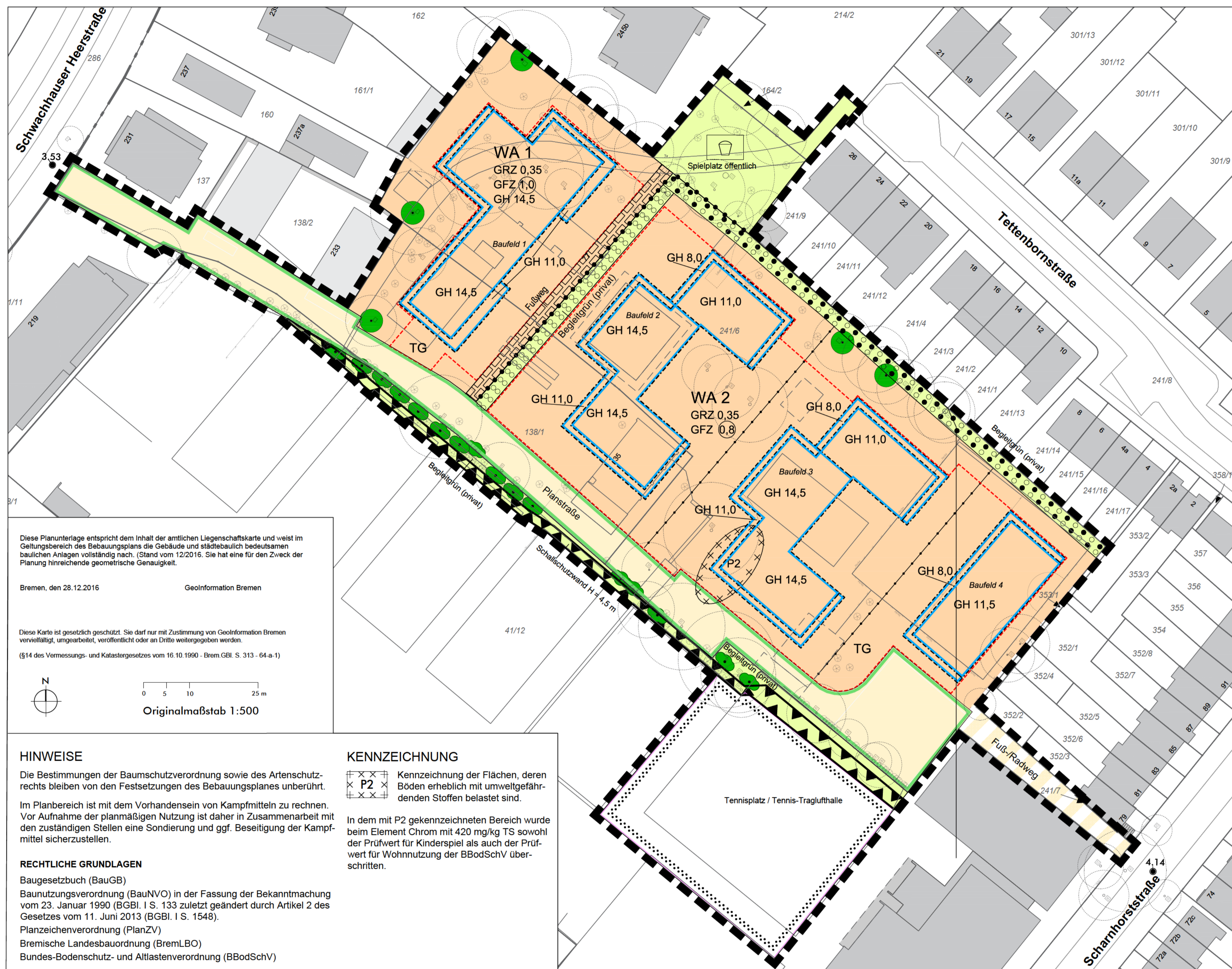
**WOHNPAK SCHWACHHAUSER HEERSTRASSE 235 - BREMEN**

HPI HELKEN PLANUNGS- & IMMOBILIENGESELLSCHAFT & CO.KG



WOHNPAK SCHWACHHAUSER HEERSTRASSE 235 - BREMEN

HPI HELKEN PLANUNGS- & IMMOBILIENGESELLSCHAFT & CO.KG



Diese Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Gebäude und städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach. (Stand vom 12/2016. Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, den 28.12.2016  
Geoinformation Bremen

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von Geoinformation Bremen vervielfältigt, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.  
(§14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 16.10.1990 - Brem GBl. S. 313 - 64-a-1)

Originalmaßstab 1:500

**HINWEISE**

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt. Im Planbereich ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und ggf. Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

**RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)).  
Planzielenverordnung (PlanZV)  
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)  
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

**KENNZEICHNUNG**

⊗ Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

P2 In dem mit P2 gekennzeichneten Bereich wurde beim Element Chrom mit 420 mg/kg TS sowohl der Prüfwert für Kinderspiel als auch der Prüfwert für Wohnnutzung der BBodSchV überschritten.

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**BAUGRENZEN**

— Baugrenze

**ERHALTUNG UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

● Erhaltung von Bäumen (nach Abgang zu ersetzen)

● Erhaltung von Gehölzstreifen (nach Abgang zu ersetzen)

○ Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen (nach Abgang zu ersetzen)

○ Anpflanzung von Hecken (nach Abgang zu ersetzen)

**GRÜNFLÄCHEN**

● Öffentliche Grünfläche mit textlich definierter Zweckbestimmung: Spielplatz

● Private Grünfläche mit textlich definierter Zweckbestimmung: Begleitgrün (privat)

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

WA Allgemeines Wohngebiet

● Fläche für Sportanlagen mit textlich definierter Zweckbestimmung: Tennisplatz / Tennis-Tragluft Halle

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

GH 14,5 Maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt

**VERKEHRSFLÄCHEN**

● Öffentliche Verkehrsfläche

● Fuß-/Radweg Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

— Straßenbegrenzungslinie

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

● Mit der Allgemeinheit dienenden Gehrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belastende Flächen

▲ Immissionschutzstreifen hier: Lärmschutzwand/-wall (Höhe = 4,5 m)

TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TG)

● Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen

3,53 Höhenpunkt in Metern über NormalNull (informatorisch)

Baufeld 1 Bezeichnung von Baufeldern (informatorisch)

— Abgrenzung von Baufeldern (informatorisch)

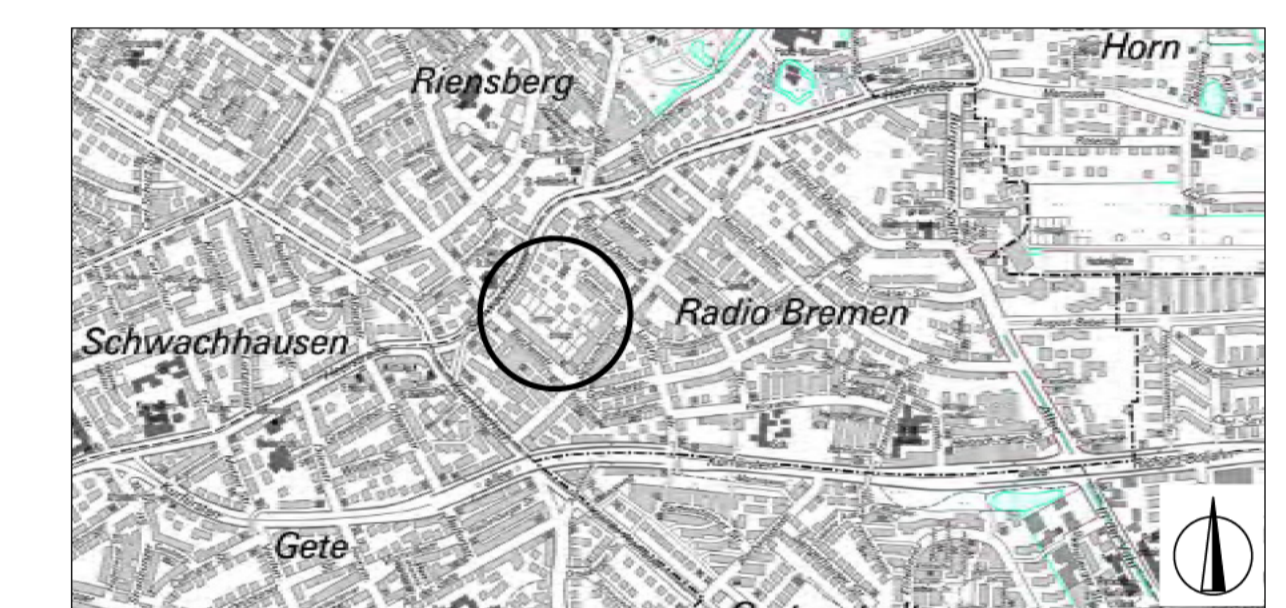
**Textliche Festsetzungen**

- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist für die Errichtung von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.
- Balkone, Terrassen und Überdachungen bis zu einer Tiefe von 3,0 m sind planungsrechtlich zulässig und werden nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone und Terrassen ist zulässig, wenn die Tiefe je Balkon und je Terrasse nicht mehr als 3 m beträgt und die Breite je Balkone und je Terrasse auf maximal 10 m begrenzt ist.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von oberirdischen Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.
- Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Höhe der vor der jeweiligen Fassade liegenden öffentlichen Verkehrsfläche "Planstraße", gemessen an der Mittelachse der jeweiligen Fassade.
- Die maximale Gebäudehöhe kann für die Errichtung einer Attika um bis zu 0,5 m überschritten werden.
- Es sind nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Stellplätze und Garagen sind nur unterirdisch innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Sie sind vollständig unterirdisch anzulegen, ein Überschreiten der Oberkante der Tiefgarage gegenüber der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. Geländeoberkante (Innenhof) ist unzulässig. Stellplätze für Carsharing sind auch oberirdisch sowie außerhalb der für Tiefgaragen vorgesehenen Flächen zulässig.
- Innerhalb der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung "Tennisplatz / Tennis-Tragluft-halle" ist die Errichtung einer Tennis-Tragluft-halle zulässig. Die Errichtung ist auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 30. April begrenzt.
- Lärmschutzfestsetzungen
- 12.1 Innerhalb des festgesetzten Immissionschutzstreifens ist eine 4,5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Das Schalldämmmaß der Lärmschutzwand muss mindestens 25 dB (Rw > 25 dB) betragen.
- 12.2 Eine Wohnnutzung ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn die Lärmschutzwand gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12.1 funktionsgerecht hergestellt ist.
- 12.3 Tagsüber ist aufgrund von Sportlärm mit Lärmwerten von > 50 dB(A) bis 60 dB(A) zu rechnen. Daher ist durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
- 12.4 Entlang der südwestlichen Baugrenzen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baufeldern 1, 2 und 3 ist in Folge von Sportlärm ab einer Höhe von 10 m mit Außenlärmmerten von > 55 bis 57 dB(A) zu rechnen. Daher ist für einen hausnahen Freibereich je Wohnung (bspw. Terrasse, Balkon) entweder durch Orientierung zur lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird.
- 12.5 Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen in den Nummern 12.3-12.4 hat im Einzelfall zu erfolgen.
13. Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Hecken sind auf voller Länge Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen mit einer Mindesthöhe von 1,30 m, gemessen über der angrenzenden Erdoberfläche, herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
14. Innerhalb der Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen sind die bestehenden Bäume dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen sowie die weiteren Flächen auf der gesamten Länge als Baum- und Strauchhecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Bestehende Gehölzbestände können einbezogen werden. Nach Abgang der zu erhaltenden Bäume ist ein neuer Baum gleicher Art mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in einem Meter Höhe über der Erdoberfläche, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
15. Einfriedungen von Baugrundstücken zu öffentlichen Flächen sowie zu privaten Erschließungswegen sind nur als standortgerechte heimische Laubhecken mit einer Höhe von bis zu maximal 1,8 m, gemessen über der Erdoberfläche, zulässig. Zäune sind nur durch Hecken verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m, gemessen über der Erdoberfläche, zulässig. Im Bereich von Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sind zur Freihaltung von Sichtdreiecken Einfriedungen auf eine Höhe von 0,8 m zu begrenzen.
16. Die Dächer von Hauptgebäuden und Tiefgaragen sind dauerhaft zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht der Begrünung muss bei Tiefgaragen mindestens 25 cm betragen. Ausgenommen von der Begrünung sind Terrassen und Wege zu Hauseingängen.
17. Die tragenden Konstruktionen der Dachflächen von Hauptgebäuden sind statisch so auszubilden, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist.
18. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- In dem mit P2 gekennzeichneten Bereich ist bei zukünftigen Tiefbauarbeiten durch geeignete technische Maßnahmen (z.B. Bodenaustausch) dauerhaft sicherzustellen, dass die aufgefundenen Verunreinigungen keine Gefahr für die Schutzgüter darstellen. Bis zu einer Sanierung ist die derzeitige Versiegelung in diesem Bereich zu erhalten.
19. Festsetzungen nach § 85 Bremische Landesbauordnung
- 19.1 Im Plangebiet dürfen die Außenwände der Gebäude nur in grauem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 7023, 7026, 7030, 7038) oder hellem Putz (in Annäherung an die RAL Farben 9001, 9003) gestaltet werden.
- 19.2 In dem gesamten Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als Flachdächer oder als flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° auszuführen.
- 19.3 Technische Anlagen und Aufbauten auf den Dachflächen sind mindestens 2 m von den Außenwänden abzurücken.
- 19.4 Oberirdische Aufstellplätze für Müllbehältern sind in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren, sofern ein Sichtschutz nicht durch die Einfriedungen gegeben ist.

**Bebauungsplan 2391**

für ein Gebiet in Bremen-Schwachhausen zwischen Schwachhauser Heerstraße und Scharnhorststraße, südlich der Tettenbornstraße

(Bearbeitungsstand: 25.01.2017)



Übersichtsplan

○ Für Entwurf und Aufstellung  
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Bremen, den  
Im Auftrag  
Senatsrat

Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Im Auftrag .....

Dieser Plan hat im Ortsamt Schwachhausen/Vahr vom ..... bis ..... ausgelegen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Im Auftrag .....

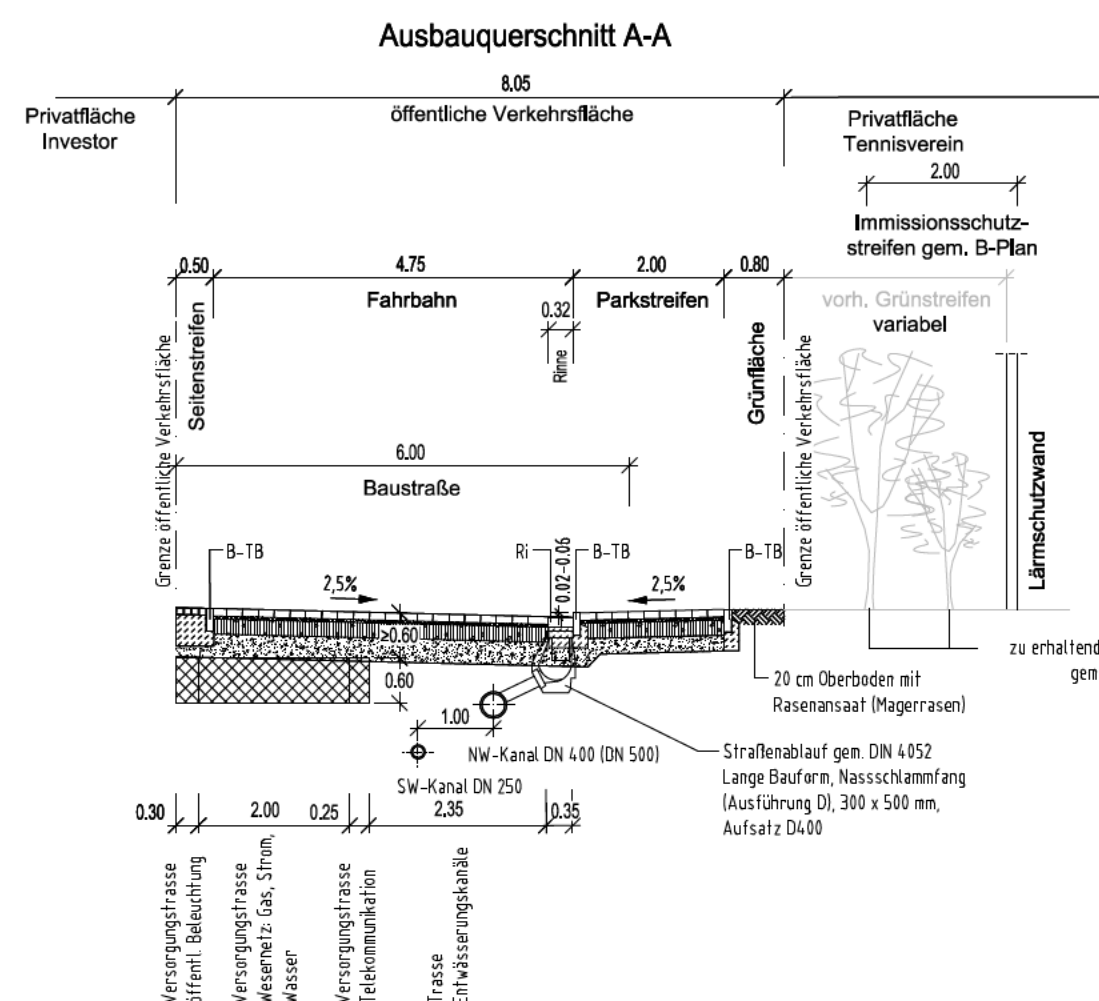
Beschlossen in der Sitzung  
des Senats am .....

○ Senator  
○ Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ..... Seite .....

Planung: Petry  
Bearbeitet: Lemke (BFW baumgart-partner)  
Verfahren: Brünjes

**Bebauungsplan**



**Fahrbahn (Mischverkersfläche): BK 1,0**  
 10 cm Betonempflaster 21/10,5 cm, grau, ohne Fase, DIN 18501, gem. ZTV Pflaster-SiB 06  
 4 cm Bettung 0/8, gem. TL Pflaster-SiB 06  
 20 cm Schottertragschicht 0/32, Mineralgemisch E<sub>v2</sub> ≥ 150 MPa, gem. ZTV SoB SiB 04/07  
 31 cm Schicht aus frostunempfindlichem Material, F1, SE / SW, gem. ZTV SoB-SiB 04/07, E<sub>v2</sub> ≥ 100 MPa  
 OK Planum E<sub>v2</sub> ≥ 45 MPa

**Baustraße**  
 6 cm Asphalttragschicht CS 0/22, 145 kg/m<sup>2</sup>, B 50/70  
 20 cm Schottertragschicht 0/32, Mineralgemisch E<sub>v2</sub> ≥ 150 MPa, gem. ZTV SoB SiB 04/07  
 31 cm Schicht aus frostunempfindlichem Material, F1, SE / SW, gem. ZTV SoB-SiB 04/07, E<sub>v2</sub> ≥ 100 MPa  
 OK Planum E<sub>v2</sub> ≥ 45 MPa

Ri: Betonsteinrinne: Betonempflaster 16/16/14 cm nach DIN EN 1338, (grau) 2-reihig auf Beton C 16/20  
 B-TB: Betoniefbord: T 10/30 cm nach DIN 438 / DIN EN 1340 in Beton mit Betonrückenstütze C 16/20

**Parkstreifen: BK 0,3**  
 10 cm Betonempflaster 21/10,5 cm, anthrazit/grau, ohne Fase DIN 18501, gem. ZTV Pflaster-SiB 06  
 4 cm Bettung 0/8, gem. TL Pflaster-SiB 06  
 20 cm Schottertragschicht 0/32, Mineralgemisch E<sub>v2</sub> ≥ 120 MPa, gem. ZTV SoB SiB 04/07  
 21 cm Schicht aus frostunempfindlichem Material, F1, SE / SW, gem. ZTV SoB-SiB 04/07, E<sub>v2</sub> ≥ 100 MPa  
 OK Planum E<sub>v2</sub> ≥ 45 MPa

**Seitenstreifen:**  
 10 cm Betonempflaster 21/10,5 cm, grau, ohne Fase, nach DIN EN 1338, 4-reihig, auf Beton C16/20

Es ist die Anlage zur Baubeschreibung (AZB-HB Jan 18) des Amtes für Straßen und Verkehr (Bremen) einzuhalten.

**außerhalb Schnittführung**

**Geh- / Radweg**  
 8 cm Betonempflaster 21/10,5 cm, grau/rot, ohne Fase DIN 18501, gem. ZTV Pflaster-SiB 06  
 4 cm Bettung 0/8, gem. TL Pflaster-SiB 06  
 15 cm Schottertragschicht 0/32, Mineralgemisch E<sub>v2</sub> ≥ 80 MPa, gem. ZTV SoB SiB 04/07  
 13 cm Schicht aus frostunempfindlichem Material, F1, SE / SW, gem. ZTV SoB-SiB 04/07, E<sub>v2</sub> ≥ 80 MPa  
 OK Planum E<sub>v2</sub> ≥ 45 MPa

**Überfahrten für Fahrzeuge bis / über 7,5 t zul. Gesamtgewicht**  
 10 cm Betonempflaster 25/25 cm, grau, ohne Fase, DIN 18501, gem. ZTV Pflaster-SiB 06 (Radweg in Überfahrt: 21/10,5 cm, rot)  
 4 cm Bettung 0/8, gem. TL Pflaster-SiB 06  
 15 cm / 25 cm Schottertragschicht 0/32, Mineralgemisch E<sub>v2</sub> ≥ 120 MPa, gem. ZTV SoB SiB 04/07  
 11 cm Schicht aus frostunempfindlichem Material, F1, SE / SW, gem. ZTV SoB-SiB 04/07, E<sub>v2</sub> ≥ 100 MPa  
 OK Planum E<sub>v2</sub> ≥ 45 MPa

**Kita Vorfläche**  
 10 cm Betonempflaster 21/10,5 cm, heidebraun, ohne Fase, DIN 18501, gem. ZTV Pflaster-SiB 06  
 4 cm Bettung 0/8, gem. TL Pflaster-SiB 06  
 20 cm Schottertragschicht 0/32, Mineralgemisch E<sub>v2</sub> ≥ 120 MPa, gem. ZTV SoB SiB 04/07  
 21 cm Schicht aus frostunempfindlichem Material, F1, SE / SW, gem. ZTV SoB-SiB 04/07, E<sub>v2</sub> ≥ 100 MPa  
 OK Planum E<sub>v2</sub> ≥ 45 MPa

Maßstab 1 : 100

**Legende:**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 2391
- Grenze Geltungsbereich Erschließungsgebiet
- Grenze öffentliche Verkehrsfläche
- Baugrenze
- Abbruch
- vorhandene Bäume
- zu fällende Bäume
- zu erhaltene Bäume gemäß B-Plan
- geplante Bäume
- Betoniefbord
- voraussichtlich Rinneverlauf mit Straßenablauf
- geplante Grundstückszufahrt
- Rampensteine, T=75 cm (Fertigelemente)
- Fahrbahn - Mischverkehrsfläche / Seitenstreifen
- Parkplatz
- Radweg
- Gehweg
- Geh- und Radweg
- Kita-Vorfläche
- Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Bereitstellungsfläche für Abfallbehälter (private Fläche)
- Überfahrten
- Blindenleitsystem
- Lärmschutzwand



Index	Änderung	Genehmigt/ASV	Name	Datum

Entwurfsvorbereitung Verkehrsanlagen:

**M+O Bremen**  
 Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH

PARKSTRASSE 123, 28209 BREMEN TEL.: 0421 / 340 68-0 FAX: 0421 / 340 68-20

01615	Datum	Zeichen
bearbeitet	13.02.2018	
gezeichnet	13.02.2018	

Erschließungsträger:

**HPI** Helken Planungs- und Immobilien GmbH & Co. KG  
 Oberneulander Landstraße 99, 28359 Bremen, Tel. 0421 / 259895, Fax: 0421 / 259813

Bremen, den .....

Projekthalt und Titel

**Erschließung  
 B-Plan 2391 / Erschließung 1014  
 in Bremen Schwachhausen  
 Lageplan / Ausbauquerschnitt  
 - Entwurf -**

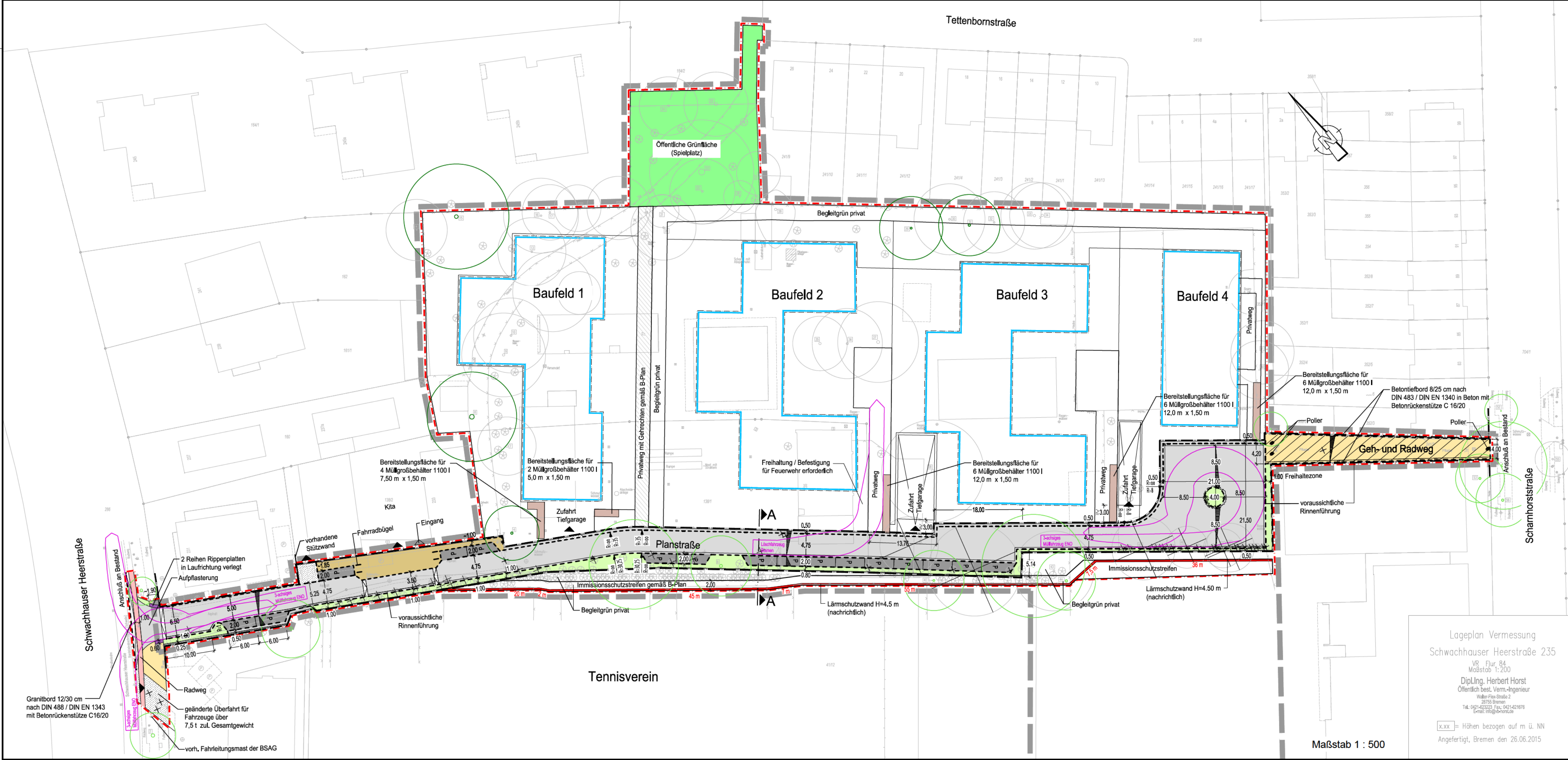
Anlage Nr :  
 Blatt Nr: 1  
 Maßstab: 1 : 500/  
 1 : 100

**FREIE HANSESTADT BREMEN**  
 Amt für Straßen und Verkehr

Zur Bauausführung genehmigt

Bremen, den .....

Amtsleitung



Lageplan Vermessung  
 Schwachhauser Heerstraße 235  
 VR - Flur, 84  
 Maßstab 1:200  
 Dipl.-Ing. Herbert Horst  
 Öffentlich best. Verm.-Ingenieur  
 Wulke-Fine Straße 2  
 28753 Bremen  
 Tel. 0421 423222 Fax: 0421-421818  
 Email: hho@bvh.de

x... = Höhen bezogen auf m ü. NN  
 Angefertigt, Bremen den 26.06.2015

Maßstab 1 : 500

Schwachhauser Heerstraße  
**Schwachhauser-Heerstraße**

Schwachhauser Heerstraße

Schwachhauser Heerstraße

Schwachhauser Heerstraße

Schwachhauser Heerstraße

Schwachhauser Heerstraße

Öffentliche Grünfläche  
(Spielplatz)

Baufeld 1

Baufeld 10

Baufeld 3

Baufeld 20

4

8

16

18

2

6

12

**Rosemarie-Pohl-Weber-Straße**  
Hausnummern vergeben / **reserviert**

Tennisverein

Planstraße

Lärmschutzwand H=4,5 m  
(nachrichtlich)

Lärmschutzwand H=4,50 m  
(nachrichtlich)

Tettenbornstraße



1

Hausnummern BP2391  
Maßstab: 1:200

SKUMS 63  
21.10.2020