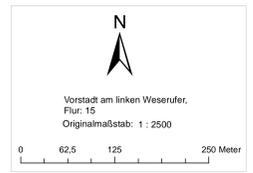
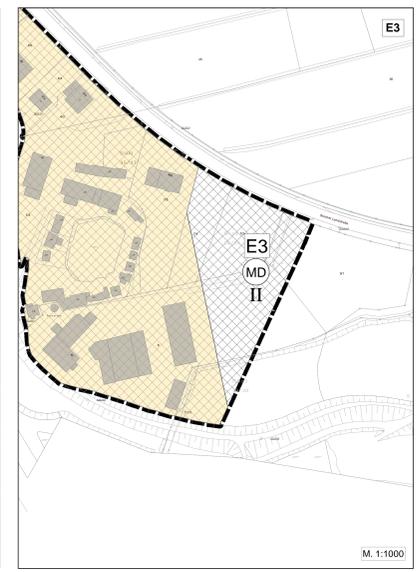


Vorstellung der Änderungen am Ortsgesetz

12. Klarstellungs- und Entwicklungsortsgesetz

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB

zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen für ein Gebiet in Bremen – Strom entlang der Stromer Landstraße



12. Klarstellungs- und Entwicklungsortgesetz nach § 34 Abs. 4 Satz Nr. 1 und 2 BauGB

für ein Gebiet in Bremen - Strom entlang der Stromer Landstraße
(Bearbeitungsstand: 04.06.2024)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung (§ 34 Abs. 5 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs. 2 der Bauartungsverordnung -BauNVO-)
- Flächen des tatsächlichen Innenbereichs (Klarstellungsgesetz, Schraffur rein informativ)
- Dorfgebiete, Entwicklungsflächen (E1-E6) (§ 5 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse, maximales Maß bei den Entwicklungsflächen E1 bis E6 (§ 20 BauNVO)
- Grünflächen (§ 34 Abs. 5, § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
 - Private Grünflächen, Gärten (G1 bis G6), innerhalb der Entwicklungsflächen E1 bis E6

Textliche Festsetzungen für die Entwicklungsflächen E1 - E6

1. Im Geltungsbereich des Entwicklungsgesetzes nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit den Entwicklungsflächen E1 bis E6 wird ein Dorfgebiet festgesetzt.
2. Im festgesetzten Dorfgebiet für die Entwicklungsflächen E1 - E6 sind die nicht in die örtliche Struktur passenden Vergnügungsstätten sowie Tankstellen unzulässig.
3. Die privaten Grünflächen G1 bis G6 in den Entwicklungsflächen E1 bis E6 sind als Garten- und Freifläche zu erhalten. Zulässig sind auch die Beweidung der Flächen durch Kleintiere sowie das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen. Als bauliche Nutzung sind zulässig:
 - transparente Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2,00 m,
 - bauliche Anlagen im Rahmen der üblichen Gartenutzung, wie Gartenlauben, Schutzrütten und Gewächshäuser mit einer Bruttogrundfläche bis zu 10 m², soweit sie insgesamt
 - eine maximale Firsthöhe von 3,50 m und eine Traufhöhe von 2,50 m nicht überschreiten und
 - ohne Unterkellerung errichtet werden,
 - Kleinställe und -unterstände,
 - Bienenfreistände,
 - Sonstige Anlagen, die der Gartenutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen.
4. Anpflanzung
 - 4.1 Je angefangene 10 m² Bodenversiegelung sind mindestens 3,5 m² Gehölzfläche (Sträucher, Hecken, Bäume) auf den übrigen Grundstücksflächen anzulegen.
 - 4.2 Für Neupflanzungen sind landschaftstypische Gehölze oder auch Gehölze der Bauergärten zu wählen.

Örtliche Bauvorschrift gem. § 86 Bremische Landesbauordnung für die Entwicklungsflächen E1 - E6

5. Im Geltungsbereich des Entwicklungsgesetzes sind nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Mansardendächer zulässig. Nebeneinrichtungen können zugelassen werden. Die aufgeführten Dachformen haben auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufzuweisen. Flachgeneigte Dächer sind zulässig, sofern eine Begrünung nach den Maßgaben des Dachbegrünungsgesetzes erfolgt. Von der Dachform kann abgewichen werden, wenn dadurch eine vollständige Nutzung der Dachfläche mit PV-Anlagen erfolgen soll. Für Nebengebäude (z.B. Garagen, landwirtschaftliche Gebäude, Einstellhallen, etc.) sind alle Dachformen zugelassen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Rechtsvorschriften, nicht abschließend:
Baugesetzbuch (BauGB)
Bauartungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, geändert durch Art. 2 Bauandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung (PlanZV)
Bremisches Naturschutzgesetz (BremNatSchG)

HINWEISE

Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht auszuschließen. Im Geltungsbereich dieses Ortsgesetzes ist daher mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Baumaßnahmen und Bepflanzungen haben die Schutzabstände zu Hochwasserschutzanlagen gem. § 75 f. BremWG zu berücksichtigen.



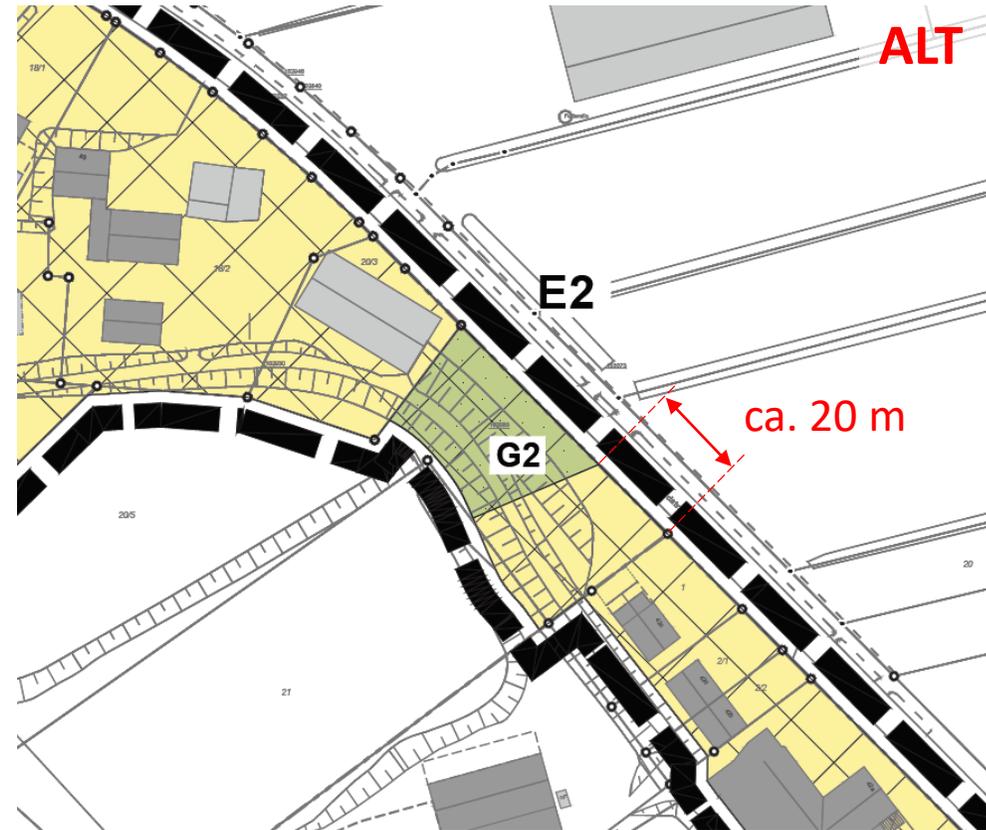
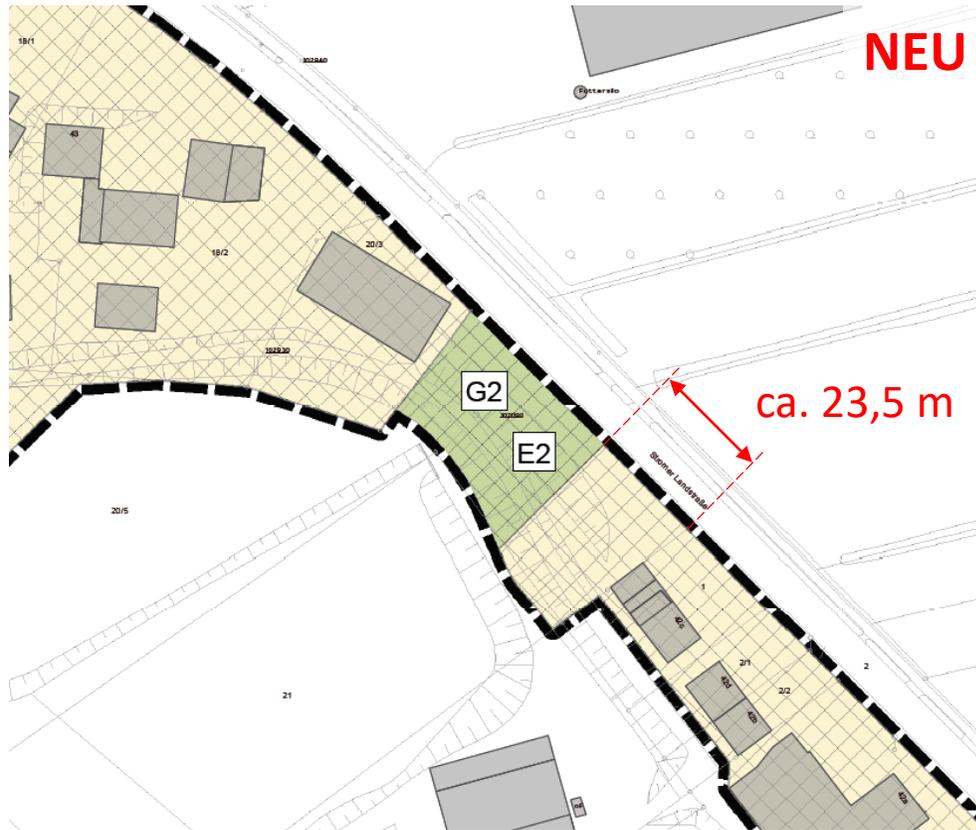
Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Bremen,
Im Auftrag Senatorrat

Dieses Innenbereichsgesetz (Klarstellungs- und Entwicklungsgesetz) hat bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Bremen, Senatorin

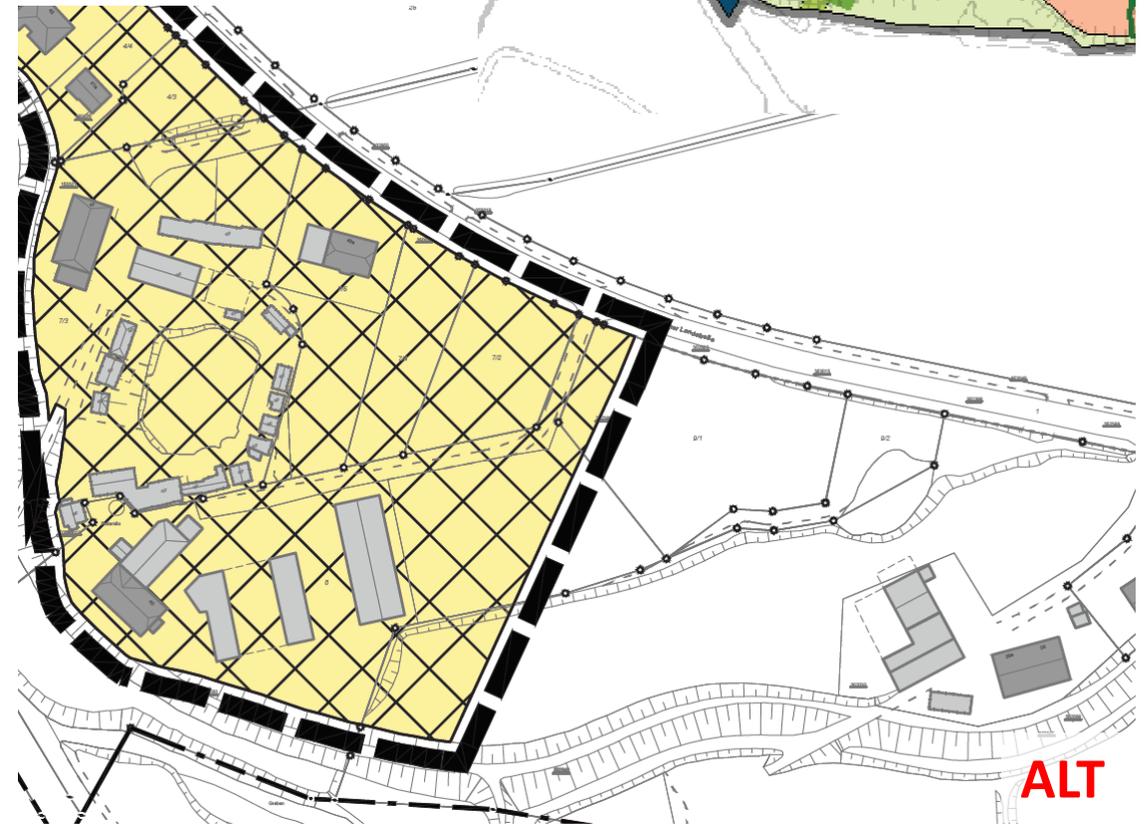
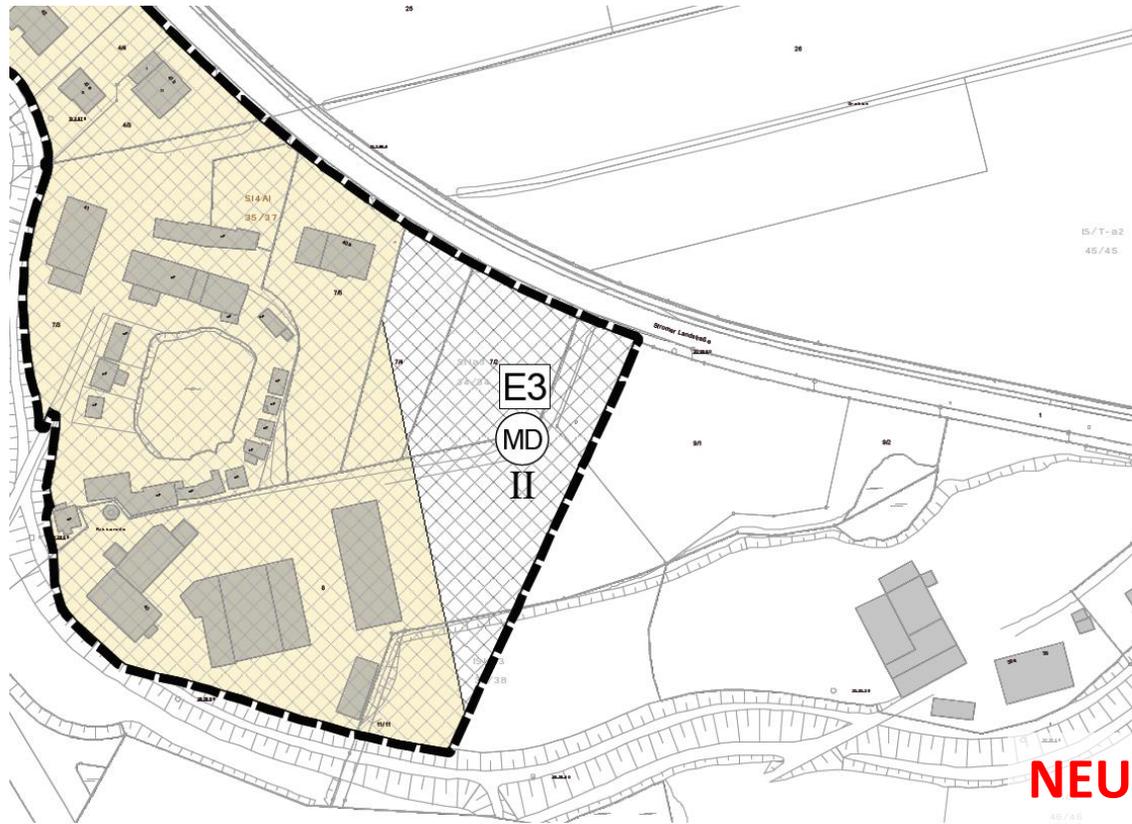
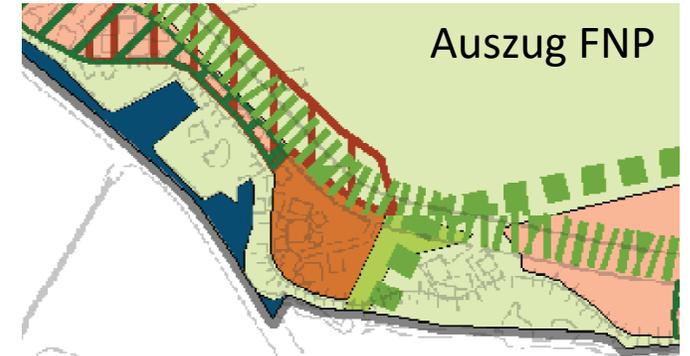
Dieser Übersichtsplan hat der Stadtbürgerschaft bei ihrem Beschluss vom zum 12. Ortsgesetz über ein Entwicklungsgesetz vorgelegen.
Bremen, Ausfertigung vom Präsidenten des Senats i.V. Bürgermeisterin

Bekanntmachung des Ortsgesetzes im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom Seite
Bearbeitet: Valdivia
Gezeichnet: Schlüter 04.06.2024
12. Klarstellungs- und Entwicklungsgesetz
Verfäher: Meier

Planzeichnung: Anpassung Grünfläche G2



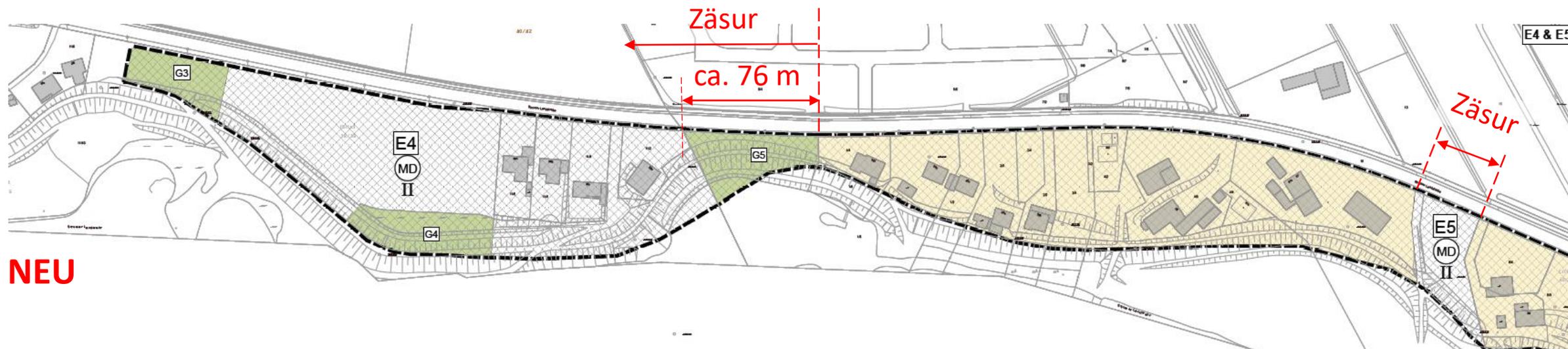
Planzeichnung: Entwicklungsfläche E3



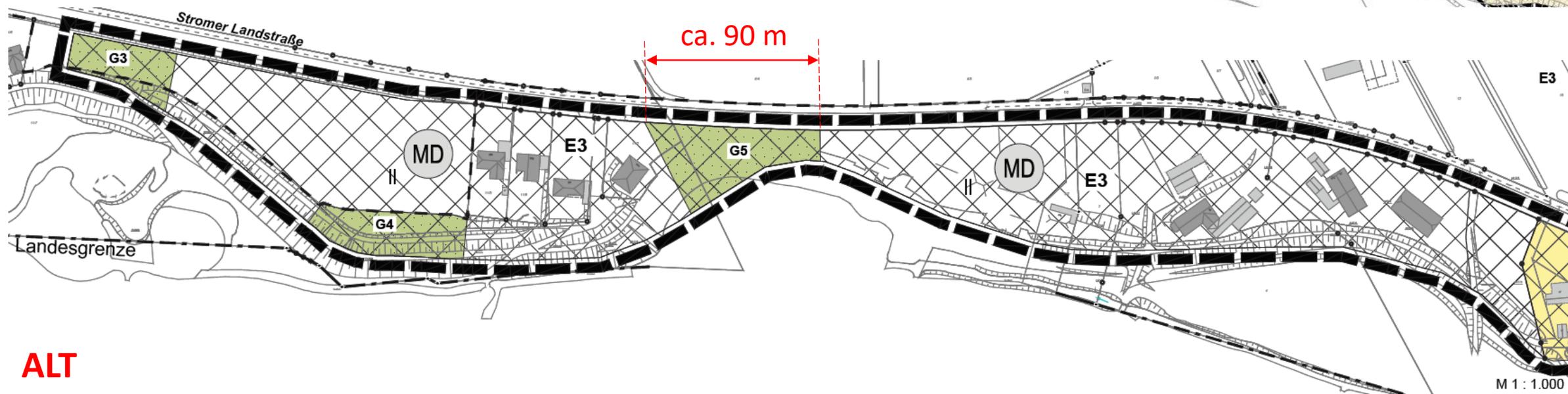
Planzeichnung: Entwicklungsfläche E3



Planzeichnung: Anpassung Entwicklungsfläche E4



NEU

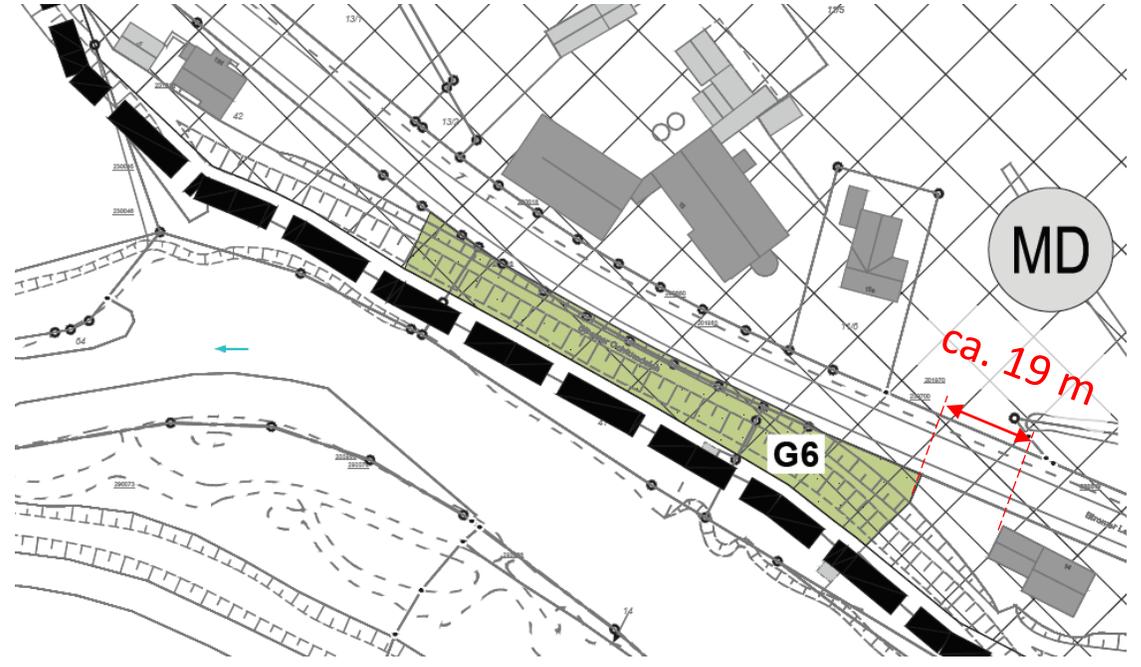


ALT

Planzeichnung: Anpassung Grünfläche G6



NEU



ALT

Textliche Festsetzungen: 3. private Grünflächen

Die privaten Grünflächen G1 bis G6 in den Entwicklungsflächen E1 bis E6 sind als Garten- und Freifläche zu erhalten. Zulässig sind auch die Beweidung der Flächen durch Kleintiere sowie das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen. Als bauliche Nutzung sind zulässig:

- transparente Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2,00 m,
- bauliche Anlagen im Rahmen der üblichen Gartennutzung, wie Gartenlauben, Schutzhütten und Gewächshäuser mit einer Bruttogrundfläche bis zu 10 m², soweit sie insgesamt
 - eine maximale Firsthöhe von 3,50 m und eine Traufhöhe von 2,50 m nicht überschreiten und
 - ohne Unterkellerung errichtet werden,
- Kleintierställe und –unterstände
- Bienenfreistände,
- Sonstige Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen.

NEU

Private Grünflächen in den Entwicklungsflächen E1 bis E4 sind von Bebauung freizuhalten.

Eine Versiegelung ist auf den Flächen nach Satz 1 nicht zulässig, ausgenommen sind Gebäude und Anlagen im Bestand sowie die notwendigen Zufahrten (auch für hinter liegenden Grundstücke/ Grundstücksteile).

Nebenanlagen dürfen innerhalb der festgesetzten Grünflächen im Rahmen der üblichen Gartennutzung gem. § 61 Bremische Landesbauordnung (verfahrensfreie Bauvorhaben) errichtet werden.

Gewächshäuser, Schutzhütten, Gartenlauben gem. § 61 Bremische Landesbauordnung, transparente Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m (z.B.

Weidezäune), die Beweidung und die dazugehörigen Kleintierställe und Unterstände, Bienenstände, die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, sind zulässig.

ALT

Textliche Festsetzungen: 4. Anpflanzung

- 4.1 Je angefangene 10 m² Bodenversiegelung sind mindestens 3,5 m² Gehölzfläche (Sträucher, Hecken, Bäume) auf den übrigen Grundstücksflächen anzulegen.
- 4.2 Für Neupflanzungen sind landschaftstypische Gehölze oder auch Gehölze der Bauerngärten zu wählen.

Ergänzung in der Begründung:

Von den Festsetzungen zu den Anpflanzungen kann abgewichen werden, wenn aufgrund von bestehenden Pflanzungen auf dem Baugrundstück die notwendigen Neupflanzungen nicht in vollem Umfang umsetzbar sind.

NEU

Örtliche Bauvorschrift gem. § 86 Bremische Landesbauordnung für die Entwicklungsflächen E1 – E6

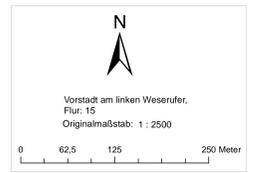
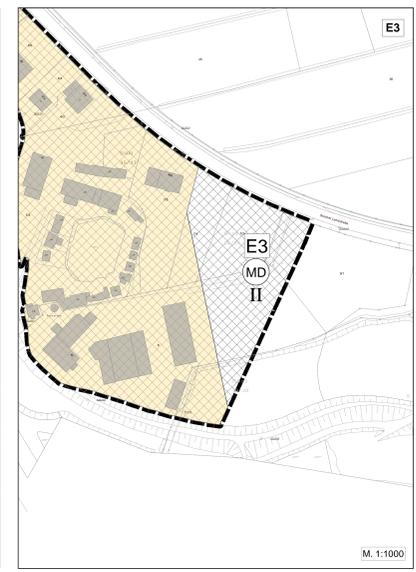
5. Im Geltungsbereich des Entwicklungsortsgesetzes sind nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Mansardendächer zulässig. Nebenfirstrichtungen können zugelassen werden. Die aufgeführten Dachformen haben auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufzuweisen. Flachgeneigte Dächer sind zulässig, sofern eine Begrünung nach den Maßgaben des Dachbegrünungsortsgesetzes erfolgt.
- Von der Dachform kann abgewichen werden, wenn dadurch eine vollständige Nutzung der Dachfläche mit PV-Anlagen erfolgen soll.
- Für Nebengebäude (z.B. Garagen, landwirtschaftliche Gebäude, Einstellhallen, etc.) sind alle Dachformen zugelassen.

} **NEU**

Seite 8: Flächennutzungsplan 2015



Entwurf einer Stellungnahme 12. Ortsgesetz Bremen Strom | Beiratssitzung 03.11.2022



12. Klarstellungs- und Entwicklungsortgesetz nach § 34 Abs. 4 Satz Nr. 1 und 2 BauGB

für ein Gebiet in Bremen - Strom entlang der Stromer Landstraße
(Bearbeitungsstand: 04.06.2024)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung (§ 34 Abs. 5 des Baugesetzbuches - BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 2 der Bauartungsverordnung - BauVVO)
 - Flächen des tatsächlichen Innenbereichs (Klarstellungsgesetz, Schraffur rein informativ)
 - Dorfgebiete, Entwicklungsflächen (E1-E6) (§ 5 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse, maximales Maß bei den Entwicklungsflächen E1 bis E6 (§ 20 BauNVO)
- Grünflächen (§ 34 Abs. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Private Grünflächen, Gärten (G1 bis G6), innerhalb der Entwicklungsflächen E1 bis E6

Textliche Festsetzungen für die Entwicklungsflächen E1 - E6

1. Im Geltungsbereich des Entwicklungsgesetzes nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit den Entwicklungsflächen E1 bis E6 wird ein Dorfgebiet festgesetzt.
2. Im festgesetzten Dorfgebiet für die Entwicklungsflächen E1 - E6 sind die nicht in die örtliche Struktur passenden Vergnügungsstätten sowie Tankstellen unzulässig.
3. Die privaten Grünflächen G1 bis G6 in den Entwicklungsflächen E1 bis E6 sind als Garten- und Freifläche zu erhalten. Zulässig sind auch die Beweidung der Flächen durch Kleintiere sowie das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen. Als bauliche Nutzung sind zulässig:
 - transparente Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2,00 m,
 - bauliche Anlagen im Rahmen der üblichen Gartenutzung, wie Gartenlauben, Schutzrütten und Gewächshäuser mit einer Bruttogrundfläche bis zu 10 m², soweit sie insgesamt
 - eine maximale Firsthöhe von 3,50 m und eine Traufhöhe von 2,50 m nicht überschreiten und
 - ohne Unterkellerung errichtet werden,
 - Kleinställe und -unterstände,
 - Bienenfreistände,
 - Sonstige Anlagen, die der Gartenutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen.
4. Anpflanzung
 - 4.1 Je angefangene 10 m² Bodenversiegelung sind mindestens 3,5 m² Gehölzfläche (Sträucher, Hecken, Bäume) auf den übrigen Grundstücksflächen anzulegen.
 - 4.2 Für Neupflanzungen sind landschaftstypische Gehölze oder auch Gehölze der Bauergärten zu wählen.

Örtliche Bauvorschrift gem. § 86 Bremische Landesbauordnung für die Entwicklungsflächen E1 - E6

5. Im Geltungsbereich des Entwicklungsgesetzes sind nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Mansardendächer zulässig. Nebeneinrichtungen können zugelassen werden. Die aufgeführten Dachformen haben auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufzuweisen. Flachgeneigte Dächer sind zulässig, sofern eine Begrünung nach den Maßgaben des Dachbegrünungsgesetzes erfolgt. Von der Dachform kann abgewichen werden, wenn dadurch eine vollständige Nutzung der Dachfläche mit PV-Anlagen erfolgen soll. Für Nebengebäude (z.B. Garagen, landwirtschaftliche Gebäude, Einstellhallen, etc.) sind alle Dachformen zugelassen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Rechtsvorschriften, nicht abschließend:
Baugesetzbuch (BauGB)
Bauartungsverordnung (BauVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, geändert durch Art. 2 Bauandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeicherverordnung (PlanZV)
Bremisches Naturschutzgesetz (BremNatSchG)

HINWEISE

Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht auszuschließen. Im Geltungsbereich dieses Ortsgesetzes ist daher mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Baumaßnahmen und Bepflanzungen haben die Schutzabstände zu Hochwasserschutzanlagen gem. § 75 f. BremWG zu berücksichtigen.



Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Bremen,
Im Auftrag Senatorrat

Dieses Innenbereichsgesetz (Klarstellungs- und Entwicklungsgesetz) hat bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Bremen, Senatorin

Dieser Übersichtsplan hat der Stadtbürgerschaft bei ihrem Beschluss vom zum 12. Ortsgesetz über ein Entwicklungsgesetz vorgelegen.
Bremen, Ausfertigung vom Präsidenten des Senats i.V. Bürgermeisterin

Bekanntmachung des Ortsgesetzes im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom Seite

Bearbeitet: Valdivia
Gezeichnet: Schlüter 04.06.2024
Verfahren: Meier
12. Klarstellungs- und Entwicklungsgesetz