



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
1.1 Mischgebiet MI gemäss § 6 BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig:
 - § 6 Abs. 2 Nr. 1 Wohngebäude,
 - § 6 Abs. 2 Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
 - § 6 Abs. 2 Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - § 6 Abs. 2 Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe
 - § 6 Abs. 2 Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - § 6 Abs. 2 Nr. 6 Gartenbaubetriebe.
- 1.2 Im Mischgebiet MI sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in Abwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Im Gewerbegebiet GE sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen (§ 8 Abs. 2 BauNVO Nr. 1 bis 3) zulässig.
- 1.4 Anlagen für sportliche Zwecke gemäss § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind im Gewerbegebiet GE nicht zulässig.
- 1.5 Im Gewerbegebiet GE ist ein(e) Wohn-/Wohnhaus für Aufsichts- und Berechtigten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäss § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.
- 1.6 Im Gewerbegebiet GE sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäss § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.7 Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.8 Im Gewerbegebiet GE sind Flächen für die Regenwasserrückhaltung zulässig.

2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der 6,50 m breiten, gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 4-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerie	2 j. v. S. 80/120
<i>Carpinus betulus</i>	Heirbuche	3 j. v. S. 80/100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Cornus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Euonymus europaea</i>	Pflaumenhütchen	2 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohreweide	1 j. v. S. 50/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,50 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen. Die Errichtung eines Walls innerhalb des Pflanzstreifens ist zulässig.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist alleseitig zum Schutz vor Verbis 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung des Betriebsgeländes ist nur an der dem inneren Bereich des Pflanzgebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Pflanzgebiet. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Austfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

3. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der 6,5 m breiten, gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB, festgesetzten Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand durch den Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten und durch Neuanpflanzungen zu einer 6,5 m breiten Strauch-Baumhecke zu entwickeln. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

Die Artenauswahl, die Qualität der Pflanzen, der Pflanzverband, die Einzäunung und die Umsetzung der Anpflanzungen sind der textlichen Festsetzung Nr. 2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu entnehmen.

HINWEISE

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)
Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

BELEUCHTUNG
Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmer Farbtemperatur ≤ 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiete
- Gewerbegebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

MI	Art der baulichen Nutzung
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
II a	Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche
OK=12m	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	abweichende Bauweise

Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß

Flächen zum Anpflanzen/ zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

PRÄAMBEL
AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HÄT DER RAT DER STADT BREMERVÖRDE DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 127, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BREMERVÖRDE, DEN _____
BÜRGERMEISTER

STADT BREMERVÖRDE
BEBAUUNGSPLAN NR. 127
"GEWERBEGBEIT BRV-MEHEDORF"
Vorentwurf

