

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN 110

zwischen

MP Grund GmbH & Co. KG
Gerhard-Rohlfs-Straße 62b
28757 Bremen
vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten
Geschäftsführer [REDACTED]

- nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt -

und

der Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch
die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
vertreten durch das Bauamt Bremen-Nord,
Gerhard-Rohlfs-Straße 62; 28757 Bremen,

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Errichtung von 16 Einfamilienhäusern in Form von drei Reihenhäuserzeilen in dem Plangebiet zwischen den Straßen Fährer Flur und Martin-Ecks-Straße in Bremen-Vegesack. Das Plangebiet hat eine Fläche von knapp 0,5 ha und umfasst das brachliegende Baugrundstück eines ehemaligen Bauunternehmens sowie Teilflächen einer aufgegebenen Gärtnerei. Zudem werden Bereiche eines öffentlichen Fuß- und Radweges überplant, so dass dieser geringfügig in seiner Lage verlegt werden muss.

Für das Vertragsgebiet wird ein Planaufstellungsverfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Dies ist der dazugehörige Durchführungsvertrag. Die Baumaßnahme soll auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 110 und nach den Bestimmungen dieses Vertrages realisiert werden.

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Grundlage für das Vorhaben ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan 110 mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Entwurf in Anlage 1). Mit den Gebäudeansichten (Anlage 2) und der Baubeschreibung (Anlage 3) werden das Vorhaben und die damit verbundenen Maßnahmen konkretisiert.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens entsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplan 110 und den Regelungen dieses Vertrages mit Anlagen.
- (3) Die Vorhabenträgerin führt die Maßnahmen nach §§ 3 bis 7 im eigenen Namen und für eigene Rechnung durch.

§ 2 Vertragsgebiet

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 110 liegenden Flächen. Darüber hinaus enthält dieser Durchführungsvertrag Bestimmungen, die sich auf Grundstücke außerhalb des Plangebiets beziehen.
- (2) Das geplante Vorhaben wird auf dem im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Vorhabengrundstück durchgeführt (Stand 08.09.2021 folgende Flurstücke: 75/11, 75/12, 75/13, 75/14, 75/15, 75/18 sowie Teile des Flurstücks 74 der Gemarkung VR 165).
- (3) Die Vorhabenträgerin hat für die unter Absatz 2 genannten Flächen einen Grundstückskaufvertrag unterschrieben. Verkäuferin der zur Vorhabenrealisierung benötigten Teile des Flurstücks 74 ist die Stadtgemeinde Bremen.
- (4) Die Vorhabenträgerin ist bereit und in der Lage, das Vorhabengrundstück entsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans 110 zu bebauen.

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst die Errichtung von drei Reihenhauszeilen mit insgesamt 16 Wohneinheiten sowie einem Garagenhof, der über die Straße Fährer Flur erschlossen ist. Die Reihenhäuser werden mit zwei Vollgeschossen und Satteldach errichtet. Zur Nahwärmeversorgung der Reihenhäuser entsteht eine Technikzentrale mit einer Holzpellettheizung. Zwischen dem Garagenhof und dem Fuß- und Radweg werden Fahrradabstellplätze sowie eine Sammelstellfläche für Müllgefäße für den Tag der Müllabfuhr hergestellt.

§ 4 Erschließungsmaßnahmen

- (1) Die zur Erschließung des Vorhabens notwendigen Maßnahmen beinhalten
 1. die Herstellung einer öffentlichen Wendeanlage an der Straße Fährer Flur,
 2. die Wiederherstellung des öffentlichen Fuß- und Radweges zwischen der Straße Fährer Flur und der Martin-Ecks-Straße nach Fertigstellung der Reihenhausbauung.
 3. die Herstellung der zur Erschließung erforderlichen Überfahrten
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die gem. Absatz 1 zur Erschließung des Vorhabens notwendigen Maßnahmen in einem noch zu schließenden Erschließungsvertrag mit dem Amt für Straßen und Verkehr zu regeln und in eigenem Auftrag die Kosten für die Maßnahmen zu übernehmen. Die Baugenehmigung kann erst erteilt werden, wenn die Erschließung nach Abschluss des Erschließungsvertrages gesichert ist.

§ 5 Durchführungsverpflichtung, Durchführungsfristen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 12 Monaten nach Bekanntmachung des Beschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 110 einen Erschließungsvertrag über die Erschließungsmaßnahmen nach § 4 zu schließen und für das Vorhaben nach § 3 einen oder mehrere genehmigungsfähige Bauanträge (soweit erforderlich) zu stellen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben nach § 3 sowie die Erschließungsmaßnahmen nach § 4 spätestens 36 Monate nach Erhalt der Baugenehmigung fertigzustellen. Die Beendigung der Bauarbeiten sind dem Bauamt Bremen-Nord schriftlich anzuzeigen.

- (3) Auf Antrag der Vorhabenträgerin kann die Stadt die Fristen der in Absatz 1 und 2 vereinbarten Durchführungsfristen angemessen verlängern, wenn die Vorhabenträgerin aus von ihr nicht zu vertretenden Gründen an ihrer Einhaltung verhindert ist. Die Möglichkeit der Kündigung nach § 11 Abs. 2 dieses Vertrags bleibt unberührt.

§ 6 Gebäudegestaltung, Außenanlagen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Wohngebäude entsprechend den Gebäudeansichten der Anlage 2 sowie der Baubeschreibung in Anlage 3.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur einheitlichen Herstellung der Außenanlagen zwischen dem Fuß- und Radweg und den Reihenhäusern sowie zur Anpflanzung der 17 im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. in der Planzeichnung dargestellten Bäume entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges innerhalb der ersten Vegetationsperiode nach Anzeige des Abschlusses der Bauarbeiten sowie Fertigstellung des Fuß- und Radweges durch Abnahme durch das Amt für Straßen und Verkehr Bremen.

§ 7 Gebäudeenergiestandard, Nahwärmeversorgung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die 16 Reihenhäuser mindestens nach dem Standard KfW-40 zu errichten. Die Einhaltung der Anforderung nach Satz 1 kann durch die Vorlage des GEG-Nachweises, entsprechend den KfW- oder BEG-Vorgaben, nach Prüfung durch einen von der KfW/BEG anerkannten Sachverständigen, mit den entsprechenden Angaben für das Bauvorhaben erfolgen. Die KfW-/BEG-Nachweise sind von der Vorhabenträgerin unaufgefordert vor Baubeginn dem Bauamt Bremen-Nord zusammen mit den Bauvorlagen einzureichen. Ebenso sind die KfW-/BEG-Nachweise und die Erfüllungserklärung unaufgefordert nach Fertigstellung des Gebäudes dem Bauamt Bremen-Nord vorzulegen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für die Nahwärmeversorgung des Vorhabens nach § 3 keine fossilen Energieträger und auch kein Biogas einzusetzen.

§ 8 Allgemeine Pflichten der Vorhabenträgerin

- (1) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, ihre Aufgaben in enger Zusammenarbeit mit der Stadt durchzuführen. Sie hat im Rahmen ihrer Aufgaben die notwendigen Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange zu führen.
- (2) Die Vorhabenträgerin wird die Stadt informieren, wenn sie beabsichtigt, die Durchführung des Vorhabens auf Dritte zu übertragen. Ihr ist bekannt, dass die Stadt die Zustimmung verweigern kann, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die fristgemäße Durchführung des Vorhabens gefährdet ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn für den zu übertragenden Teil eine notwendige Finanzierungsbestätigung nicht vorliegt oder der Übertragungsempfänger nicht über das Grundstück verfügen kann.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitervergabeverpflichtung weiterzugeben. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt ist zur Erklärung der Haftentlassung verpflichtet, wenn die Weitergabeverpflichtung zweifelsfrei zwischen der Vorhabenträgerin und dem Rechtsnachfolger vertraglich geregelt wurde.

§ 9 Sicherung der Vertragspflichten

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe für einen Verstoß gegen die in § 6 Abs. 3 getroffene Regelung zur Pflanzung von 17 Bäumen entlang des Fuß- und Radweges. Die Vertragsstrafe beträgt 500,00 Euro (i. W. fünfhundert Euro) für jeden Baum, der nicht fristgerecht gepflanzt wurde.
- (2) Werden die Verpflichtungen gemäß § 6 Abs. 3 dieses Vertrages auch nach Fälligkeit der Vertragsstrafe nicht in der darauffolgenden Pflanzperiode vertragsgerecht erfüllt, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin jeweils erneut zur Zahlung der in den Absatz 1 vereinbarten Vertragsstrafen. Die Verpflichtung endet jeweils mit der vertragsgemäßen Herstellung.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe für einen Verstoß gegen die in § 7 getroffene Regelung zum Gebäudeenergiestandard. Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin die Vereinbarung zum energieoptimierten Bauen bis zur Fertigstellung des letzten Reihenhauses nicht einhält oder die vorgesehenen Nachweise nicht oder nicht fristgerecht erbringt, kann die Stadtgemeinde Bremen eine Vertragsstrafe in Höhe von 40,00 Euro (i. W. vierzig Euro) je Quadratmeter Grundstücksfläche verlangen.
- (4) Kommt die Vorhabenträgerin ihren Verpflichtungen aus § 8 (Allgemeine Pflichten der Vorhabenträgerin) nicht nach, verpflichtet sie sich zur Zahlung einer einmaligen Vertragsstrafe von 50.000,00 Euro (i. W. fünfzigtausend Euro).
- (5) Die genannten Vertragsstrafen werden sofort fällig. Die Stadt weist darauf hin, dass sämtliche Verpflichtungen der §§ 3 und 6 dieses Vertrages zum Inhalt der Baugenehmigung gemacht und mit den Zwangsmitteln des Bauordnungsrechtes durchgesetzt werden können. Verstöße können mit Bußgeldern belegt werden.

§ 10 Kostentragung

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung, einschließlich der in den §§ 4 bis 7 näher bezeichneten Maßnahmen, in vollem Umfang. Dies betrifft auch solche Kosten, die entstehen, falls das Vorhaben nicht zur Durchführung kommt.
- (2) Die Vorhabenträgerin hat eine Finanzierungsbestätigung einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank vorgelegt.

§ 11 Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 110, Kündigung

- (1) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 110 gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Vertrag genannten Fristen durchgeführt wird. Die Entscheidung über die Aufhebung wird einseitig von der Stadt getroffen. Aus der Aufhebung können Ansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.
- (2) Wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Vertrag genannten Fristen durchgeführt wird, so kann die Stadt diesen Vertrag durch Erklärung an die Vorhabenträgerin kündigen. Dies setzt voraus, dass die Fristüberschreitung mehr als ein Jahr beträgt und dass die Stadt der Vorhabenträgerin vor Erklärung der Kündigung eine Nachfrist von mindestens zwei weiteren Jahren zur Fertigstellung des Vorhabens gesetzt hat. Aus der Kündigung können Ansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Die Möglichkeit der Aufhebung nach Abs. 1 bleibt unberührt.

§ 12 Hinweis auf eine mögliche Veröffentlichung nach dem Bremischen Informationsfreiheitsgesetz (BremIFG)

Eine Veröffentlichungspflicht des vorliegenden Vertrags nach dem Bremer Informationsfreiheitsgesetz besteht dann, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Veröffentlichungspflicht dieses Vertrags nach Maßgabe des § 11 Abs. 4a in Verbindung mit § 6b BremIFG gegeben sind („sonstiger Vertrag“ ab einem Gegenstandswert von 50.000,00 Euro). Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen wird dieser Vertrag nach Maßgabe der Vorschriften des BremIFG ohne Angabe von personenbezogenen Daten und Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen durch Bremen veröffentlicht. Unabhängig von einer möglichen Veröffentlichung kann der Vertrag Gegenstand von Auskunftsanträgen im Antragsverfahren nach dem BremIFG sein.

§ 13 Wirksamkeit des Vertrages

Dieser Vertrag wird mit Bekanntmachung des Beschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 110 als Satzung wirksam. Werden die Genehmigung bzw. die Genehmigungsfreistellung zur Errichtung von baulichen Anlagen auf der Grundlage des § 33 BauGB vorher erteilt, wird dieser Vertrag mit Bekanntgabe der Genehmigung bzw. der Genehmigungsfreistellung wirksam. Die Regelungen zur Kostentragung gemäß § 10 (Kostentragung) werden mit Unterzeichnung des Vertrages wirksam.

§ 14 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Parteien verpflichten sich, durch Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige, gültige Vorschriften zu ersetzen.
- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht eine notarielle Beurkundung erforderlich ist.

§ 15 Ausfertigungen, Anlagen

- (1) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Diesem Vertrag liegen folgende Anlagen bei, die jeweils als Anlage gekennzeichnet und unterschrieben sind:

Anlage 1	Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan 110
Anlage 2	Gebäudeansichten
Anlage 3	Baubeschreibung

Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die Anlagen des Absatz 2 vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

Die Anlagen werden jeweils ebenfalls unterschrieben oder paraphiert.

§ 16 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist - soweit gesetzlich zulässig - Bremen.

Bremen, den 29.....2021

Bauamt Bremen-Nord



.....
(kommissarischer Amtsleiter)

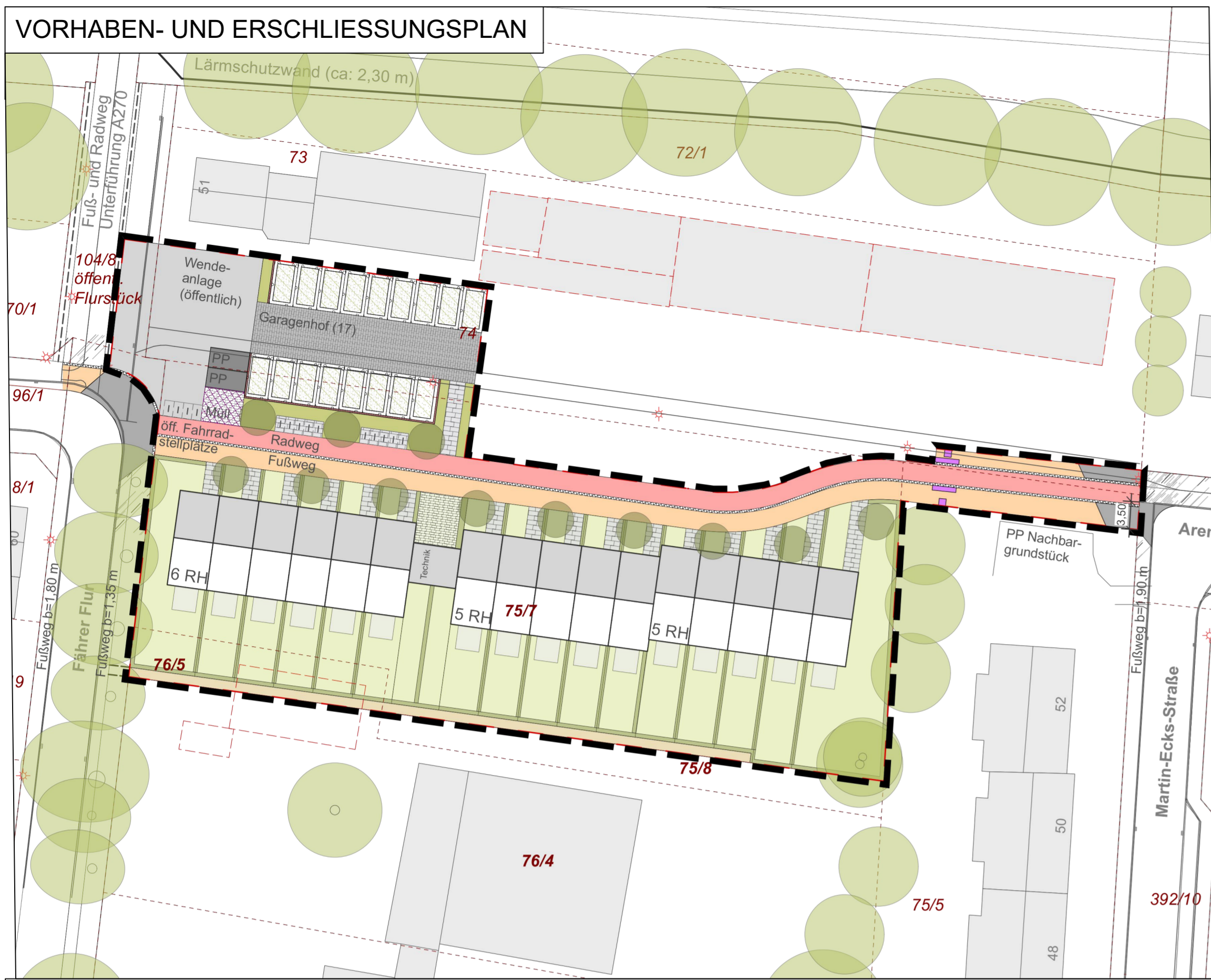


Bremen, den 27/09/.....2021

MP Grund GmbH & Co. KG

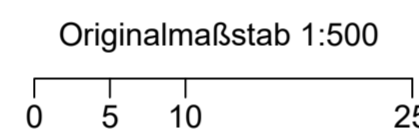
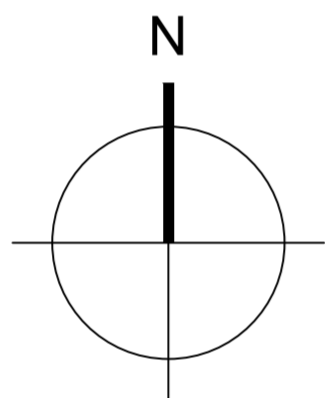


.....
(Geschäftsführer)



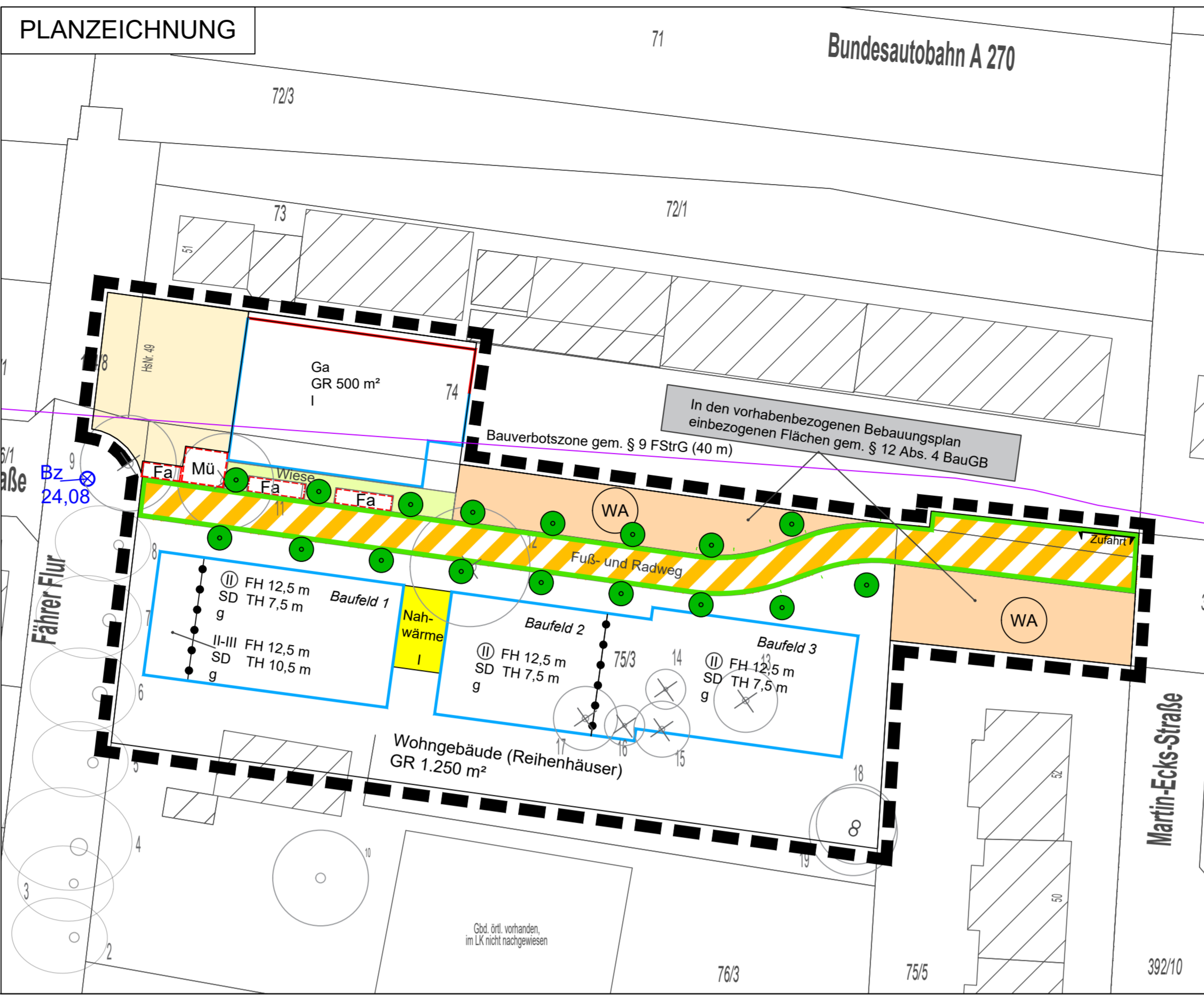
RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 Planzeichenverordnung (PlanZV)
 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSIG)
 Baumschutzverordnung Bremen
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
 Stellplatzortsgesetz Bremen (StellplOG)
 Begrünungsortsgesetz Bremen



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (Darstellungen ohne Normcharakter)

Legende	
	VEP Vorhabenbereich
	Flurstücksgrenze
	Rückbau Gebäude im Zuge Bauantragsverfahren KiTa
	Rückbau sonstige Gebäude
	Wendehammer
	öffentliche Parkplätze
	Überfahrten
	Gehweg, b= 2,50 m
	Radweg, b= 2,50 m
	taktile Leitelemente
	Großpflasterstreifen b=30cm
	Sicherheitsstreifen b= 0,30 m
	Anpassung an Bestands-pflasterflächen
	private Flächen
	Zufahrt Garagenhof
	Aufstellfläche Mülltonnen
	Betonsteinpflaster, Hauseingänge/ Zuwegungen
	private Terrassen
	Garagen mit Dachbegrünung; Fassade zu öffentlichen Verkehrsflächen geklinkert
	Dungewege
	Vegetation
	private Gärten
	Begrünung Garagenhof
	Baum, Bestand
	Baum, Planung
	Heckenpflanzung Planung



Die Planunterlage entspricht den Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters, insbesondere den Flurstücken und Gebäuden, und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsame Topografie, wie z. B. Bäume, vollständig nach. Stand vom: 08.05.2019

	Bremen, den
	Dipl.-Ing. Ulrich Eckardt
	Assessor des Vermessungs- und Liegenschaftswesens
	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung vom Landesamt GeoInformation Bremen vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.
 © GeoBasis-DE/ Landesamt GeoInformation Bremen (2021). (§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetz vom 16.10.1990 - Brem. GBl. S. 313)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
	Wohngebäude (mit Angabe der Gebäudetypologie)
	Garagenanlage
	Allgemeines Wohngebiet
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
GR 1.250 m ²	Maximale Grundfläche der Wohngebäude
GR 550 m ²	Maximale Grundfläche der gemeinschaftlichen Anlage für Garagen (GGa)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend
g	Geschlossene Bauweise
SD	Satteldach
FH 12,5 m	Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt
TH 7,5 m	Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt
BAULINIE, BAUGRENZEN	
	Baulinie
	Baugrenze
FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN	
	Nahwärme I Fläche für Versorgungsanlagen; hier Nahwärme mit Angabe der maximalen Geschossigkeit
VERKEHRSLÄCHEN	
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Zufahrt Grundstückszufahrt innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
GRÜNLÄCHEN	
	Private Grünfläche mit textlich definierter Zweckbestimmung (Wiese)
ANPFLANZUNG VON BÄUMEN	
	Anpflanzung von Bäumen (nach Abgang zu ersetzen)
SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
	Fa Umgrenzung von Flächen für Fahrradabstellanlagen (Fa)
	Mü Umgrenzung von Flächen für die Aufstellung von Müllgefäßen am Tag der Müllabholung
	Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung innerhalb des Baufeldes; hier unterschiedliche maximale Traufhöhen und Geschosshöhen sowie Abgrenzung unterschiedlicher Baufelder (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.2 und 4.3)
	Bz 24,08 m Bezugspunkt mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull (NHN) (bestehender eingemessener Kanaldeckel in der Straße Fährer Flur, außerhalb des Plangebiets liegend)
DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER	
	Bestandsbaum mit Baumnummer
	Bestandsbaum abgängig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Wohngebäude in Form von Reihenhäusern (Hausgruppen) mit maximal einer Wohneinheit je Reihenhäuser zulässig. Die §§ 12, 13 und 14 BauNVO sind sinngemäß anzuwenden.
- Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete, außerhalb des Plangebietes gelegene, Höhenbezugspunkt mit der Bezeichnung Bz. 24,08.
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude im Sinne der BremLBO handelt, auf eine Grundfläche von maximal 12 m² zu begrenzen. Hiervon ausgenommen sind Gebäude für Anlagen zur Erzeugung von Nahwärme und Elektrizität.
- Immissionsschutz
- Entlang der nördlichen, westlichen und östlichen Baugrenzen ist aufgrund von Verkehrslärm tags mit Beurteilungspegeln von > 50 bis ≤ 60 dB(A) zu rechnen. Daher ist in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung etc.) sicherzustellen, dass tags ein Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.
- In allen Dachgeschosszonen ist nachts entlang der nördlichen, westlichen und östlichen Baugrenzen sowie im 1. Obergeschoss entlang der nördlichen Baugrenzen der Baufelder 1 und 2 mit Beurteilungspegeln von > 50 bis < 55 dB(A) zu rechnen. Daher ist in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
- Entlang der nördlichen, westlichen und östlichen Baugrenzen der Erdgeschosszonen sowie entlang der nördlichen Baugrenze im 1. Obergeschoss des Baufeldes 3 ist nachts mit Beurteilungspegeln von > 45 bis ≤ 50 dB(A) zu rechnen. Daher ist in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
- Von den vorgenannten Festsetzungen Nr. 4.1 - 4.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- An den festgesetzten Standorten zur Anpflanzung von Bäumen ist je ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen ein Meter über der Erdoberfläche, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Abweichungen von dem festgesetzten Standort der Anpflanzung können bis zu 2 m zugelassen werden, wenn dies für die Errichtung von Zufahrten oder für die technische Erschließung erforderlich ist. Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume können auf die gemäß Baumschutzverordnung erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen angerechnet werden.
- Dächer von Garagen sind mit einer Dachbegrünung dauerhaft zu begrünen.
- Auf mindestens 285 m² der Gebäudedachflächen sind Photovoltaikanlagen nach dem Stand der Technik zu installieren.
- In den Kreuzungsbereichen der öffentlichen Verkehrsfläche "Fuß- und Radweg" mit den Straßen Fährer Flur und Martin-Ecks-Straße sind zur Freihaltung von Sichtdreiecken auf einer Länge von mindestens 5 m Einfriedungen dauerhaft auf eine Höhe von 0,8 m zu begrenzen.
- In der Anbauverbotszone sind Bauvorhaben nur mit der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 BremLBO)

- Festsetzungen nach § 86 Bremische Landesbauordnung
- Im Plangebiet dürfen die Außenwände der Wohngebäude nur in Klinker ausgeführt werden. Untergeordnet dürfen die Außenwände auch in hellem Putz oder in Holz in Naturfarben ausgeführt werden. Die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Seiten von Garagen sind ebenfalls in Klinker auszuführen.
- Von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbare Anlagen zur Aufbewahrung von Müllbehältern sind mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben oder einzuhausen, sofern diese nicht in das Hauptgebäude baulich integriert sind.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bauverbotszone gem. § 9 FStG (40 m) Bauverbotszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStG) mit Angabe der Entfernung zum äußeren südlichen Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn A270

HINWEISE

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung und die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben von den Festsetzungen unberührt. Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. eines jeden Jahres, sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

Im Planbereich kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und ggf. Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zu Stande gekommen.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 110 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan)

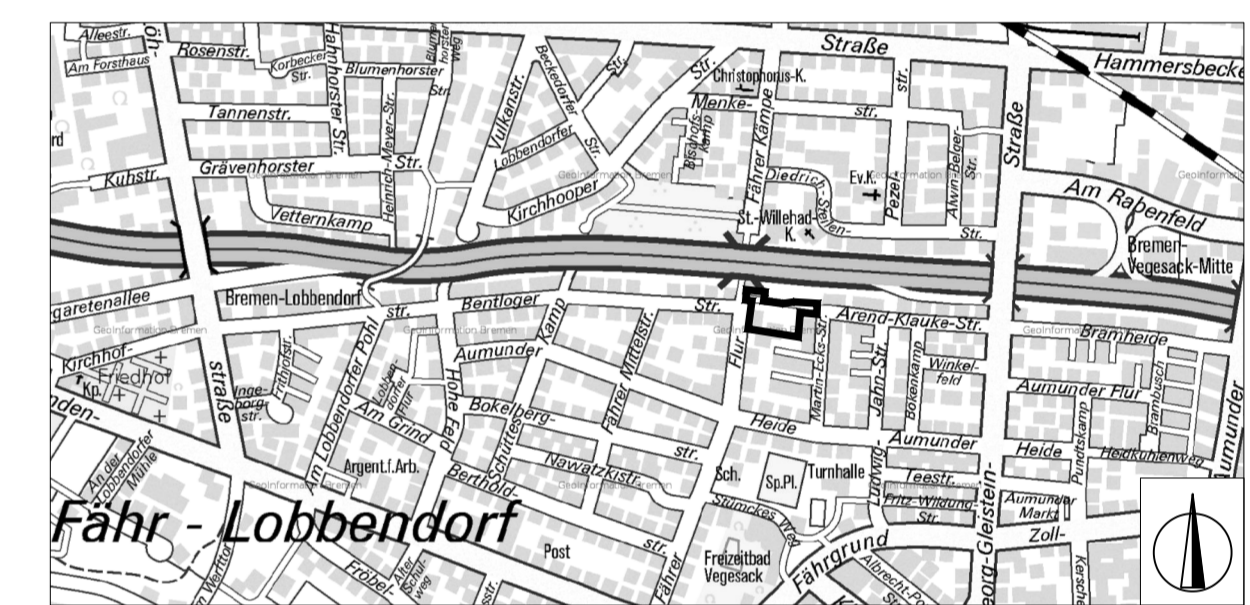
für die Errichtung von Wohngebäuden in Bremen-Vegesack zwischen der Straße Fährer Flur, der Bundesautobahn A270, der Martin-Ecks-Straße und dem Grundstück Fährer Flur Nr. 43

(Bearbeitungsstand: 27.07.2021)

Für Entwurf und Aufstellung: BPW Stadtplanung Baumgart Lemke Schlegelmilch Partnerschaftsgesellschaft mbB Osterstorsteinweg 70-71 28203 Bremen

Bremen, den
 Vorhabenträgerin: MP Grund GmbH & Co. KG Gerhard-Rohlf's-Str. 62B / Sedanplatz 28757 Bremen

Bremen, den



Übersichtsplan

	Bauamt Bremen-Nord
	Bremen, den
	kommissarischer Amtsleiter

Der Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und PlanSIG vom bis öffentlich online ausgelegen.

Bauamt Bremen-Nord Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des Senats am Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am

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

Planung: Kotte
 Bearbeitet: Lemke (BPW Stadtplanung) 16.04.2021 (o.A./T&B) 27.07.2021 (Ä.n.ö.A.)
 Verfahren: Walzner

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 110

VSG* = Absturzsicherung gemäß DIN 18008

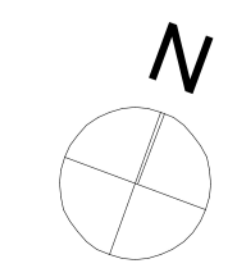


Ansicht Eingang



Ansicht Garten

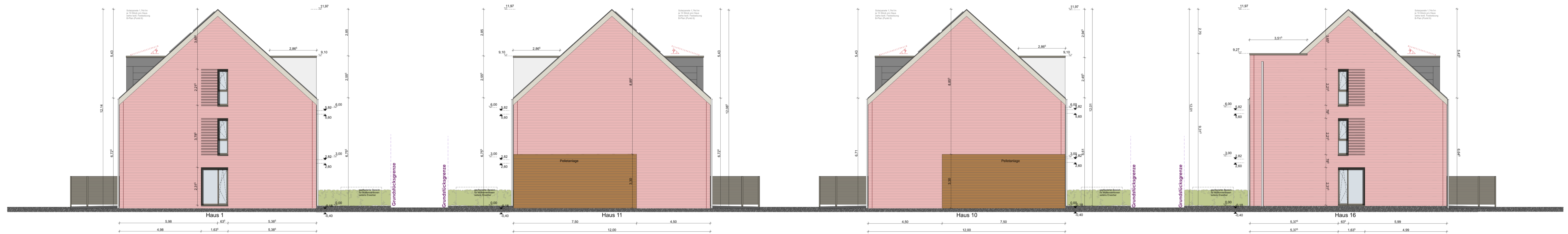
BAUANTRAG



BAUHERR MP Grund GmbH & Co. KG Gerhard-Rohlf's-Straße 62b 28757 Bremen Telefon 0421 69 89 32 0	PLANUNG M-Projekt GmbH & Co. KG Gerhard-Rohlf's-Straße 62b 28757 Bremen Telefon 0421 69 89 32 0 	PROJEKT 23.09.21 DATUM	BAUTEIL/PLANART Fährer Flur Fährer Flur/ Arend-Klauke Straße 28755 Bremen Ansicht Eingang Garten	PROJEKT-NR. 288		
		ZEICHNUNGS- NUMMER: 288	PROJEKT 04	L-PHASE AN	PLANTYP EI	BAUTEIL 31

UNTERSCHRIFT

UNTERSCHRIFT



Ansicht Haus 1

Ansicht Haus 10

Ansicht Haus 11

Ansicht Haus 16

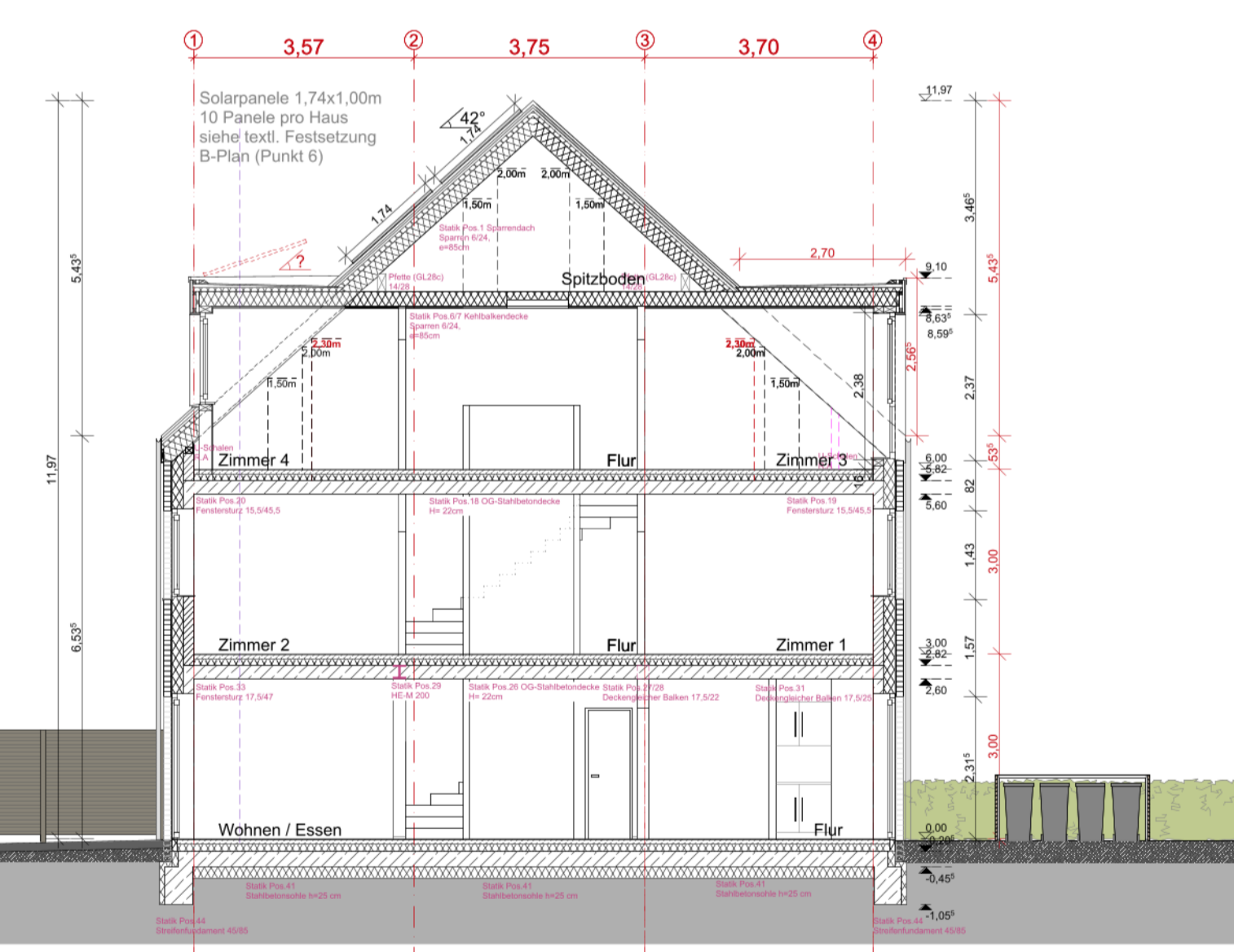
Dächerker (Außenwand):
 8 mm Elementverkleidung (Equitone natura, anthrazit N 251)
 40 mm Konterlattung, 40/60
 40mm Lattung, vertikal, als Unterkr. 40/40
 60 mm Holzfaserdämmplatten (DIN 6875 5 - WLG 035), regensicher
 200 mm (Wand) KVVW Zwischensparrendämmung glasvlieskaschiert, gem. WSNW, WLG 032 (DIN 4108) DZ, dk
 24 mm Lattung, als Unterkr. 24/48
 12,5 mm GK-Platte 1-lagig, gespachtelt (Q2)

Kehlbalkendecke:
 22 mm Raupspund
 240mm Konstruktionsholz (DIN 12524) / Zwischenparrendämmung gem. WSN (WLG040), DZ, dk
 24 mm Dampfsperre, umlaufend Luftdicht angeschl. Lattung als Unterkonstruktion, 24/48
 12,5mm GK-Platten 1-lagig, gespachtelt (Q2)

Wandaufbau 2-schalige Außenwand mit Kerndämmung:
 (zugelassenes Gesamtsystem):
 115 mm Verleitmauerwerk, wider Verband, Wienerberger Olina
 20 mm Fingerspalt / Luftschicht
 190 mm Wärmedämmung, Mineralwolle, WLG 032, WZ, Glasvlies kaschiert, gem. DIN 4108-10
 175mm Kalksandstein gem. Statik
 15 mm Innenputz

Fenster:
 Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung
 Farbton außen: RAL 7030, innen weiß
 (ggfls. Sonnenschutzverglasung gem. WSNW)
 Beschläge und Griffe - nach Angabe Architekt
 OG-DG - Verglasung unterhalb des Brüstungsriegels als Verbundsicherheitsglas

Hausbränlage:
 Blendrahmenfür mit einem Seitenstiel aus Kunststoff und Glasabschnitt in 2-Scheiben-Isolierverglasung einseitig
 Sicherheitschloss (Mehrfachverriegelung)
 Farbton außen: RAL 7030, innen: weiß



Schnitt A-A

Dach (Neigung 42°):
 Dachabdichtung Regelaufbau - Hinweis: Windlastzone III, (Ausführung hat zu erfolgen gem. Regelwerk Deutsches Dachdeckerhandwerk, mit allgem. bauaufsichtlichem Prüfzeugnis)
 63 mm Dachsteine (Fa. Nehrkamp, S-Planne, Granit, top 2090)
 40 mm Lattung, als Unterkr. 40/60
 30 mm Konterlattung, 30/50
 60 mm Holzfaserdämmplatten (DIN 68755 - WLG 035) regensicher
 240 mm KVH (DIN 12524) Zwischensparrendämmung gem. WSNW, WLG 032
 24 mm Kältemembran
 12,5 mm Lattung, als Unterkr. 24/48
 12,5 mm GK-Platte 1-lagig, gespachtelt (Q2)

Decke über OG:
 15 mm Fußbodenbelag (Erwerbserseitig)
 70 mm Zementestrich (schw. vert. gem. DIN 18560)
 PE-Folie (DIN 18560-4)
 30 mm Trittschalldämmung gem. SSNW
 65 mm Wärmedämmung gem. SSNW
 220 mm DES, dg
 Stahlbetondecke gem. Statik (Deckenuntersicht - Fugen verspachtelt (Q2))

Decke über EG:
 15 mm Fußbodenbelag (Erwerbserseitig)
 70 mm Zementestrich (schw. vert. gem. DIN 18560)
 PE-Folie (DIN 18560-4)
 30 mm Trittschalldämmung gem. SSNW
 65 mm Wärmedämmung gem. SSNW
 220 mm DES, dg
 Stahlbetondecke gem. Statik (Deckenuntersicht - Fugen verspachtelt (Q2))

Sohle:
 15 mm Fußbodenbelag (Erwerbserseitig)
 70 mm Zementestrich (schw. vert. gem. DIN 18560)
 PE-Folie (DIN 18560-4)
 30 mm Trittschalldämmung gem. WSNW gem. Schallschutznachweis, (WLG 035), DES, dg, sm
 90 mm Wärmedämmung gem. WSNW (WLG 035), DES, dg
 5 mm Abkantung Bauteilabdichtung, (DIN 18533)
 250 mm WU-Stahlbetonsohle gem. Statik, mit eisbegrenzender Bewehrung
 180 mm Perimeterdämmung, WLG 035, PB, wd, gem. DIN 4108-10
 10 mm Noppenbahn Sauberkeitsschicht mit Zulassung als Sauberkeitsschicht

BAUANTRAG



BAUHERR
 MP Grund GmbH & Co. KG
 Gerhard-Rohlfis-Straße 62b
 28757 Bremen
 Telefon 0421 69 89 32 0

PLANUNG
 M-Projekt GmbH & Co. KG
 Gerhard-Rohlfis-Straße 62b
 28757 Bremen
 Telefon 0421 69 89 32 0



23.09.21
 DATUM
 GEZEICHNET
 ZEICHNUNGS
 NUMMER:

PROJEKT
Fährer Flur
 Fährer Flur/ Arend-Klauke Straße
 28755 Bremen
 BAUTEIL/PLANART
Ansicht Giebel
Schnitt A-A

288

PROJEKT-NR.
 A1/1:100
 MASSTAB

VORABZUG
 18.05.2021

UNTERSCHRIFT

UNTERSCHRIFT

288_Nebau von 16 Reihenhäusern

Bauantrag Reihenhäuser 1-16
Fährer Flur/ Arend-Klauke-Straße
28755 Bremen



M PROJEKT GmbH & Co. KG
Gerhard Rohlf's Straße 62B
28757 Bremen

Baubeschreibung

Das zukünftige Quartier „Fährer Flur“ in Bremen-Nord umfasst ca. 4.350,00 m² Grundstücksfläche. Das städtebauliche Konzept sieht hier den Neubau von insgesamt 16 Reihenhäusern mit einem Garagenhof und einer Technikzentrale vor.

Auf dem Grundstück „Fährer Flur“, Flurstücke 75/7 und 76/5 in 28755 Bremen-Aumund entsteht der Neubau von 16 Reihenhäusern. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes 110.

Die 16 Reihenhäuser werden innerhalb einer Zeile in geschlossener Bauweise mit der Technikzentrale errichtet. Die Gebäude erscheinen als 2-geschossige Häuser, mit einer hoch liegenden Traufe und einem darüber liegenden Satteldach. Einzig das Eckhaus am Eingang in das neue Quartier erhält eine 3-geschossige Eckausbildung, um die Eingangssituation zu betonen.

Die Fassaden werden modern gestaltet, mit großen Fensteröffnungen und werden zweischalig, mit einem roten, ortstypischen Verblender hergestellt. Die Dächer erhalten anthrazit farbene Dachpfannen und als Sonderwunsch farbig darauf abgestimmte Dachgauben.

Einzelne Reihenhauseinheiten sind gem. Landesbauordnung der Gebäudeklasse 2 zuzuordnen – *BremLBO: § 2 Gebäudeklasse 2, Gebäude mit einer Höhe von bis zu 7,00m und nicht mehr als 2 Nutzungseinheiten.* Das Grundstück wird nicht real geteilt, sondern gem. WEG den Eigentümern anteilig zugewiesen.

Geplante Ausführung Reihenhäuser

320 Gründung Stahlbeton-Flachgründung, Streifenfundamente, gem. statischer Berechnung

330 Außenwände

331 Tragende Außenwände: 17,5 cm Kalksandstein

334 Außentüren/-fenster: Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung gem. Anforderungen EnEV

335 Außenwand-Bekleidung außen: Abdichtung im Sockelbereich, 11,5cm Verblendmauerwerk mit Kerndämmung gem. WSNW-Nachweis bekleidet (EnEV)

336 Außenwand-Bekleidung innen: Gips- oder Kalkzementputz (Q2)

288_Nebau von 16 Reihenhäusern

Bauantrag Reihenhäuser 1-16
Fährer Flur/ Arend-Klauke-Straße
28755 Bremen



M PROJEKT GmbH & Co. KG
Gerhard Rohlf's Straße 62B
28757 Bremen

340 Innenwände

- 341 Tragende Innenwände:** Kalksandstein d = 11,5 – 17,5 cm
- 342 Nicht tragende Innenwände:** Kalksandstein d = 11,5 cm oder Gipskarton-Montagewände
- 334 Innentüren:** Röhrenspantüren mit Holzmontagezargen
- 345 Innenwand-bekleidung:** Gips- oder Kalkzementputz (Q2)
Anstrich

350 Decken

- 351 Deckenkonstruktion:** Stahlbetondecken gem. statischer Berechnung
- 352 Deckenbeläge:** EG/OG: Estrich, teilweise Fliesen
OG/DG: Estrich, teilweise Fliesen
Bodenbeläge nach Wahl der Erwerber
- 353 Deckenbekleidungen:** EG: Verspachtelung der Fugen (Q2), Anstrich
OG: Verspachtelung der Fugen (Q2), Anstrich
- 359 Sonstiges – Treppen:** Stahlbetontreppenlauf mit aufgesetzten Holzstufen

360 Dächer

- 361 Dachkonstruktion:** Satteldach aus Konstruktionsvollholz gem. Statik
Erker aus konstruktionsvollholz gem. Statik
- 363 Dacheindeckung:** Unterspannbahn und Eindeckung mit Betondachsteinen
- 364 Dachbekleidungen:** Gipskartonbekleidung inkl. Wärmedämmung gem. Anforderungen
EnEV, Verspachtelung der Fugen (Q2)
Erkerbekleidung mit großformatigen Fassadentafeln
- 369 Dächer, sonstiges:** Gauben als Sonderwunsch der Erwerber, in Holzkonstruktion,
Bekleidung mit großformatigen Fassadentafeln

Außenliegende Entwässerung mit Regenrinnen und – Fallrohren aus
Zinkblech



400 Technische Anlagen

- | | |
|-----------------------------------|---|
| 410 Abwasser, Wasser | die Sanitär-Installation wird gem. den geltenden Richtlinien hergestellt, Wasser-Hausanschluss im EG. Ausstattung den Anforderungen der Nutzung entsprechend. |
| 420 Wärmeversorgung | Wärmeversorgung über ein Nahwärmenetz, Übergabestation im EG die Heizungs-Installation wird gem. den geltenden Richtlinien hergestellt. Die Wohnräume erhalten Flachheizkörper, weitere Ausstattung den Anforderungen der Nutzung entsprechend. |
| 430 Lufttechnische-Anlagen | die Lüftung erfolgt über eine zentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung |
| 440 Starkstrom-anlagen | die Elektro-Installation wird gem. den geltenden Richtlinien hergestellt, Strom-Hausanschluss im HAR. Auf den Dächern wird eine PV-Anlage errichtet. Ausstattung den Anforderungen der Nutzung entsprechend. |
| 500 Außenanlagen: | Hausgarten in ortstypischer Gestaltung. Die Zuwegung sowie die Stellplätze werden gepflastert in ungebundener Bauweise mit Betonsteinpflaster. |

Änderungen der Konstruktion und Ausstattung bleiben vorbehalten.

Aufgestellt: 28757 Bremen, den 23.09.2021

Architekt

Bauherr

ERSTE ERGÄNZUNG DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGS
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN 110

zwischen

MP Grund GmbH & Co. KG
vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer [REDACTED]
Gerhard-Rohlf's-Straße 62b
28757 Bremen

und der

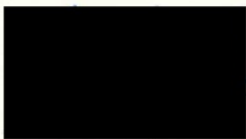
Freien Hansestadt Bremen,
vertreten durch die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung,
Stadtplanung, Bauordnung Nord (Bauamt Bremen-Nord)
Gerhard-Rohlf's-Straße 62
28757 Bremen

Gemäß § 5 Absatz 3 des Durchführungsvertrags vom 27.09.2021 vereinbaren die Parteien,
die in § 5 Absatz 2 des Durchführungsvertrags vom 27.09.2021 geregelte Durchführungsfrist
von 36 Monaten um weitere 24 Monate auf insgesamt 60 Monate zu verlängern.

Im Übrigen bleiben die Regelungen des Durchführungsvertrages vom 27.09.2021 unberührt.

Bremen, 5.2.2024

Die Senatorin für Bau, Mobilität und
Stadtentwicklung, Stadtplanung, Bauord-
nung Nord (Bauamt Bremen-Nord)



Bremen, 01/02/2024

MP Grund GmbH & Co. KG

