

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Worpswede diesen Bebauungsplan Nr. 73 „Hüttenbuscher Straße Nr. 10/12“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Worpswede, den 23.12.2009 L.S. gez. Schwenke  
Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Otterndorf  
-Katasteramt Osterholz-Scharmbeck-

Osterholz-Scharmbeck, den 07.01.2011 gez. Kratz  
Katasteramt Osterholz-Scharmbeck

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 21.12.2009 gez. Th. Aufleger  
(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 09.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Worpswede, den 23.12.2009 L.S. gez. Schwenke  
Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 23.09.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 07.10.2009 bis 09.11.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Worpswede, den 23.12.2009 L.S. gez. Schwenke  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Worpswede hat den Bebauungsplan Nr. 73 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.12.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Worpswede, den 23.12.2009 L.S. gez. Schwenke  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... in der Wüme-Zeitung und im Osterholzer Kreisblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 73 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Worpswede, den ..... Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 73 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 73 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Worpswede, den ..... Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Worpswede, den ..... GEMEINDE WORPSWEDE  
Der Bürgermeister

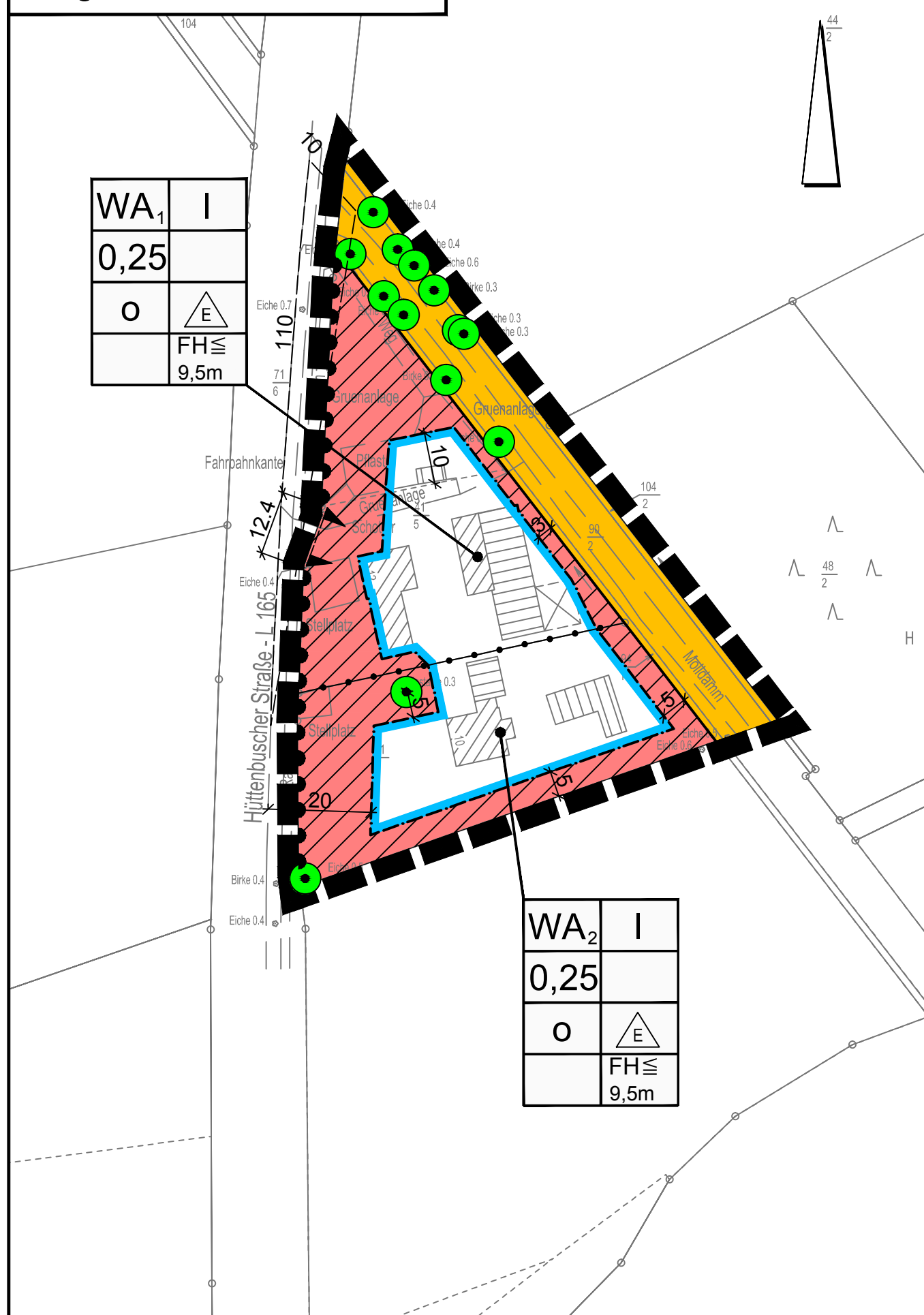
## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

**Baunutzungsverordnung (BaunVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

## Es gilt die BauNVO 1990



Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Otterndorf  
-Katasteramt Osterholz-Scharmbeck-

Landkreis Osterholz

Gemeinde Worpswede  
Gemarkung Hüttenbusch  
Flur 5  
Maßstab 1:1000

Grundlage der Präsentation sind die Angaben des amtlichen Vermessungswesens.  
Die Verwendung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002 (NOVB. 2003 S. 5).  
Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für unschriftliche Ausfertigungen übernommen.  
Herausgeber:  
Katasteramt Osterholz-Scharmbeck  
Az. LA-384/007  
Osterholz-Scharmbeck, den 27.11.2007  
Die Topographie ist nicht Bestandteil der Liegenschaftskarte.

## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind die in Allgemeinen Wohngebieten (WA) nachstehend zulässigen Nutzungen:
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellennicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung**  
Firsthöhe  
2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die maximal zulässige Firsthöhe der Hauptdächer baulicher Anlagen auf 9,5 m begrenzt. Als Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine) können im Einvernehmen mit der Gemeinde bis zu 1,0 m zugelassen werden. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der Hüttenbuscher Straße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks.  
Überschreitung der zulässigen Grundfläche  
2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.
- Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen**  
Zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Hüttenbuscher Straße und deren straßenseitiger Baugrenze sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO).
- Gehölzschutz**  
Die als zu erhalten festgesetzten Laubbäume - Eichen, Birke, Kastanie - (siehe Planzeichnung) sind durch geeignete Pflegemaßnahmen zu erhalten. Bei Abgang oder Schädigung eines Baumes ist eine artgleiche Nachpflanzung vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
 Allgemeines Wohngebiet  
0,25 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH ≤ 9,5m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe)
- Maß der baulichen Nutzung**
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Offene Bauweise
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Einfahrtbereich
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - zu erhaltender Baum
- Sonstige Planzeichen**
  - Sichtdreieck (110/10)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Örtliche Bauvorschriften

- Dachgestaltung**
  - Im Plangebiet sind die Hauptdächer der baulichen Anlagen nur als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 15° und 60° quer zur Hauptachse zulässig.
  - Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist mit roten, rotbraunen, braunen oder anthrazit-schwarzen Ton- bzw. Betondachpfannen oder weicher Bedachung – Reit – vorzunehmen. Die Farben der Ton- bzw. Betondachpfannen müssen sich im Spektrum der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach RAL 840 HR bewegen:

RAL 2001 Rotorange	RAL 3011 Braunrot
RAL 3000 Feuerrot	RAL 8012 Rotbraun
RAL 3001 Signalrot	RAL 8004 Kupferbraun
RAL 3002 Karminrot	RAL 7015 Schiefergrau
RAL 3003 Rubinrot	RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 3009 Oxidrot	RAL 7021 Schwarzgrau
  - Die Verwendung engobierter (glasierter) Dachsteine ist ausschließlich in Form matter engobierter Dachpfannen zulässig.
- Ausgenommen von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung sind**
  - Solaranlagen,
  - Wintergärten,
  - Krüppelwalme und Walme,
  - untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer) sowie
  - Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) sowie gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile.
- Ordnungswidrigkeiten (Bußgeldtatbestand)**  
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung Nr. 1.1 und 1.2 (bauordnungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2) zuwiderhandelt (§ 91 Abs. 3 NBauO). Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## Hinweise

- Baunutzungsverordnung**  
Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132)) zur Anwendung.
- Schutz von Bäumen und Sträuchern**  
Bei Bauarbeiten im Kronenbereich der katasterseitig vermessenen Gehölze (siehe Planzeichnung) sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil: Landschaftsgestaltung – Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ (RAS – LG 4) zu beachten.
- Bodendenkmalpflege**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Osterholz unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
- Kampfmittel**  
Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbesitzungsdezernat direkt zu benachrichtigen.
- Bauliche Anlagen an Straßen**  
Längs der L 165 (Hüttenbuscher Straße) ist in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, der § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStRG) zu beachten. Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 1 u. 2 NStRG, d. h. im Abstand von 40 m bis zum befestigten Fahrbahnrand der L 165, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße 165 zu beeinträchtigen. Die Straßenbaubehörde ist auch nach Rechtskraft des Planvorhabens bezüglich der Genehmigung von Werbeanlagen in jedem Einzelfall zu beteiligen. Das eingetragene Sichtdreieck ist von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m (einzelne Bäume ausgenommen) freizuhalten.

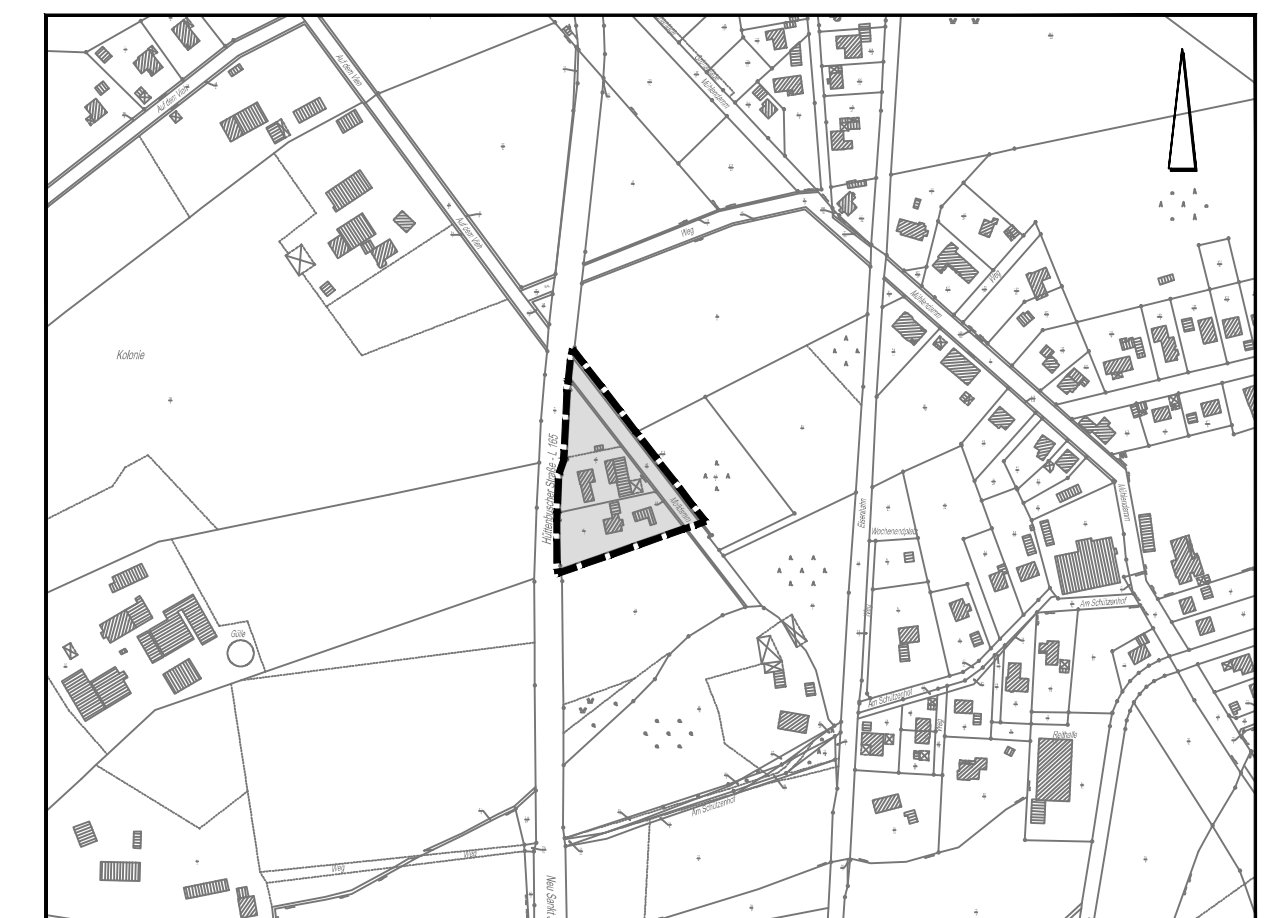
# Gemeinde Worpswede

## Landkreis Osterholz

# Bebauungsplan Nr. 73

## "Hüttenbuscher Straße 10/12"

mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M 1 : 25.000

Dezember 2009

M 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3667  
Telefon 0441/97174-0  
Internet: www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg  
Telefax 0441/97174-73  
E-Mail: info@nwp-ol.de