

# Planzeichenerklärung

(gem. Planz. V. 90)

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,2 (z.B. 0,2) Grundflächenzahl | (z.B. 1) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
 H Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß (über Straße)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 offene Bauweise

## 3. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Hofzufahrt, privat

## 4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## 5. Schema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Gebäudehöhe als Höchstmaß	Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	

# Festsetzungen durch Text:

- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist die entspr. §4 (2) BauNVO allg. zulässige Nutzung der Nr. 2, Schank- und Speisewirtschaften, nicht zulässig.
- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die entspr. §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 - 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- Gebäudehöhe: Die zulässige max. Höhe baulicher Anlagen beträgt 10 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), untergeordnete Gebäudebauteile (Schornsteine, etc.) dürfen die festgesetzten max. Gebäudehöhen um max. 1m überschreiten.
- Traufhöhe: Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Oberfläche der Dachhaut mit der Außenseite der aufgehenden Außenwand) muss auf mindestens 2/3 der Trauflänge zwischen 2,0 m und 4,5 m liegen (§ BauNVO). Von allen Festsetzungen zur Traufhöhe ausgenommen sind die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern sowie untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Giebeln und Vordächer). Von der Festsetzung zur Mindesttraufhöhe ausgenommen sind Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).
- Erdgeschossfußbodenhöhe: Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) beträgt maximal 0,5 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
- Bezugshöhe für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der Schulstraße (§ 18 Abs. 1 BauNVO); Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks. Die im Bebauungsplan dargestellten Laubbäume und die Gemeine Kiefer (Pinus silvestris) ab einem Stammdurchmesser von 0,2 m sind dauerhaft zu erhalten. Alle den Wuchs und das Wurzelwerk beeinträchtigenden Maßnahmen, insbesondere Erdarbeiten, Zerstörung des Unterwuchses, Anwendungen von Pflanzenschutzmitteln, Versiegelungen oder andere schädigende Nutzungen sind im Umkreis von mindestens 2,0 m, gemessen vom äußeren Rand des Kronentraufbereiches unzulässig. Für Schutz- und Pflegemaßnahmen sind die RAS-LP 4 sowie die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), zu beachten und anzuwenden. Bei Abgang sind die entsprechenden Gehölze an gleicher Stelle nachzupflanzen. (Pflanzqualität Höchststamm 3 xv, StD 10-12 cm).
- Die entstehenden Gebäude und Nebengebäude sind außerhalb des Kronenbereichs zu erhaltender Bäume und mit einem ausreichenden Abstand zu Strauch- und Feldhecken festzulegen.
- Auf den neu einzumessenden Baugrundstücken sind pro 300 qm Grundstücksfläche ein Baum (Laubbaum oder ein Obstbaum der Pflanzenauswahlhilfe) und pro 200 qm Grundstücksfläche 2 standortgerechte, heimische Sträucher der folgenden Pflanzenauswahlhilfe zu pflanzen:  
**Laubbäume** z.B.: Eberesche - Sorbus aucuparia, Feldahorn - Acer campestre, Hainbuche - Carpinus betulus, Sandbirke - Betula pendula, Stieleiche - Quercus robur  
**Sträucher** z.B.: Haselnuss - Corylus avellana, Schlehe - Prunus spinosa, Weißdorn - Crataegus monogyna, Hundrose - Rosa canina  
**Obstbäume** z.B.: Apfel: Gravensteiner, Alkmene, roter, grüner Boskop, Jonagold, Holsteiner Cox, James Grieve, Elstar  
**Kirschen** z.B.: Hedelfinger Riesenkirsche, Dönissens Gelbe, Regina, Schattenmorelle  
**Birnen** z.B.: Williams Christ, Gellerts Butterbirne  
**Pflaumen** z.B.: Wangenheims Frühzweitsche, Hauszweitsche  
 Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Wohngebäudes folgenden Pflanzperiode fertig zustellen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Pflanzungen wieder herzustellen

# Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 :

- Dachneigung: Im Plangebiet sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 15° und 60° zulässig. Bei Krüppelwalmen sind auch steilere Dachneigungen zulässig.
- Als Dacheindeckung sind nur matt-anthrazitfarbene, matt-braune und matt-ziegelrote Pfannen sowie Reet zulässig.
- Ausgenommen von den örtlichen Bauvorschriften 1 und 2 sind Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze, Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.
- Fassadengestaltung: Im Plangebiet ist als Material für die Außenfassaden baulicher Anlagen nur Verblend- bzw. Klinker-, Kalksandstein- und Putzmauerwerk in rot-rotbrauner, weißer und/oder beiger Farbgebung sowie Fachwerk und Holz zulässig.  
 Zur Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur standortheimische Laubgehölzhecken (wie z.B. Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn), auch mit integriertem Drahtzaun, bis zu einer Höhe von 1,2m zulässig.

## Hinweise:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die BauNVO von 1990.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Auf den Grundstücken darf nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser entsprechend dem ATV- Regelwerk A 138 versickert bzw. verrieselt werden. Sickerschächte sind unzulässig. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten oder öffentlichen Verkehrsflächen oder anderen befestigten Flächen darf nur breitflächig oder in Mulden versickert werden. Dies ist erlaubnisfrei. Die Flächen, von denen das Oberflächenwasser versickert oder verrieselt werden soll, dürfen in keinem Fall mit Pflanzenschutzmitteln o. ä. behandelt werden.
- Die Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz sind einzuhalten.  
 • Im Vorfeld vorgesehener Schnittmaßnahmen und Rodungen von Bäumen und Gehölzbeständen ist dafür Sorge zu tragen, dass die Bestimmungen des § 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz) eingehalten werden. Daher sind die zu fallenden Bäume vor einer Beseitigung durch fachkundige Personen artenschutzrechtlich zu überprüfen.  
 • Ist nicht auszuschließen, dass sich Habitate besonders oder streng geschützter Tierarten in diesen Bäumen befinden, so ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz unverzüglich zu informieren, um die weitere Vorgehensweise zu erörtern.  
 • Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten Bau vorbereitende Maßnahmen im zeitigen Frühjahr erfolgen.

# PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB, des §84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Worpswede den Bebauungsplan Nr.87 "Nördlich Schulstraße", Hüttenbusch, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.  
 Worpswede, den 18.05.2016

Siegel

gez. Schwenke

(Schwenke)  
Bürgermeister

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 13.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr.87 - im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Worpswede, den 18.05.2016

gez. Schwenke

(Schwenke)  
Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 13.05.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.87 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 21.10.2015 bis einschließlich 20.11.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.10.2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB statt.  
 Worpswede, den 18.05.2016

gez. Schwenke

(Schwenke)  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Worpswede hat den Bebauungsplan Nr. 87 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.03.2016 gemäß § 10 BauGB als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.  
 Worpswede, den 18.05.2016

gez. Schwenke

(Schwenke)  
Bürgermeister

## Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 87 ist gemäß § 10 BauGB am 27.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 87 ist damit am 27.05.2016 rechtsverbindlich geworden.  
 Worpswede, den 27.05.2016

gez. Schwenke

(Schwenke)  
Bürgermeister

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

### ingenieurgemeinschaft für räumliche planung

majcher, scheidt und partner  
 lärchenring 7b, 26133 oldenburg, tel. 0441-40599414  
 Oldenburg, den 26.04.2016



gez. majcher  
 dipl.-ing. dirk majcher  
 stadt- und regionalplaner SRL

## Planunterlage

Kartengrundlage, Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 © 2014  
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung  
 Niedersachsen Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.02.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osterholz Scharmbeck, den 02.05.2016

gez. Bruns

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vermessungsbüro  
 Dipl.-Ing. R. Thorenz & Dipl.-Ing. C. Bruns  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
 Rathausstraße 3 27711 Osterholz-Scharmbeck

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. \_\_ sind Verletzungen von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 87 nicht geltend gemacht worden.  
 Worpswede, den

(Schwenke)  
Bürgermeister

## Beglaubigung

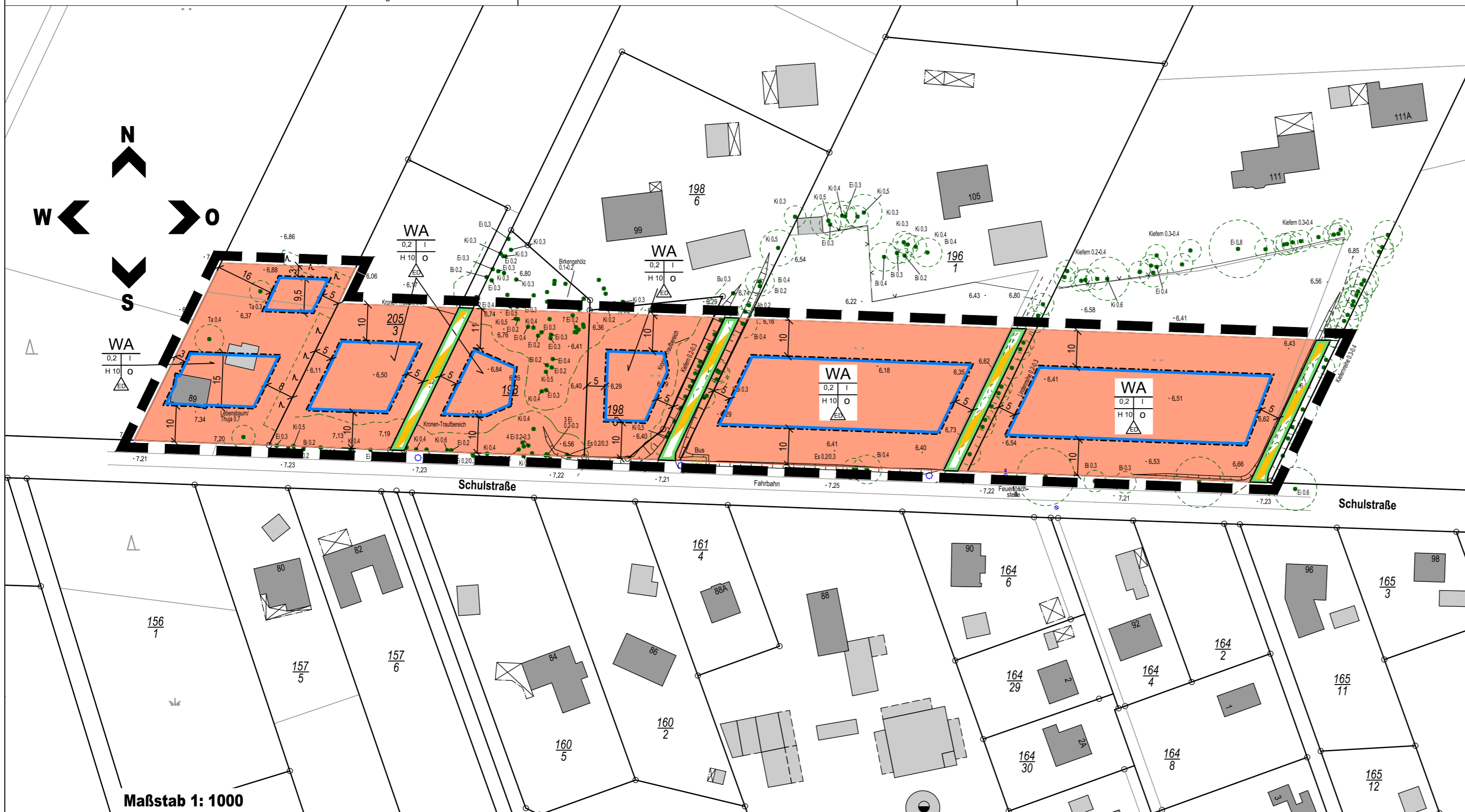
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.  
 Worpswede, den 18.05.2016

(Schwenke)  
Bürgermeister

# Gemeinde Worpswede

**Bebauungsplan Nr. 87 - Ausfertigung -**  
**"Nördlich Schulstraße", Hüttenbusch**  
**mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**

(Bebauungsplan der Innenentwicklung entspr. § 13a BauGB)



Maßstab 1: 1000