

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Gemeinde Worswede

"Gewerbegebiet Autohaus Schade" - Abschrift -



Präambel
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Worswede diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 "Gewerbegebiet Autohaus Schade", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als, Satzung beschlossen.
 Worswede, den 17.07.2012
 L.S. gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worswede hat in seiner Sitzung am 30.11.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 81 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.04.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Worswede, den 17.07.2012
 L.S. gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © Jahr 2011 LGLN
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Otterndorf
 Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.09.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Osterholz-Scharmbeck, den 20.08.2012
 L.S. gez. Thorenz O. b. V. I. Thorenz & Bruns

Planverfasser
 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
 Vahrer Straße 180 28309 Bremen
 Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
 Fax: (0421) 45 46 9-4 E-Mail: info@instara.de
 Bremen, den 29.09.2011/17.10.2011/14.06.2012
 L.S. gez. D. Renneke (instara)

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worswede hat in seiner Sitzung am 30.11.2011 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung, sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 07.05.2012 bis 08.06.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Worswede, den 17.07.2012
 L.S. gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Worswede hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.07.2012 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Worswede, den 17.07.2012
 L.S. gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Inkrafttreten
 Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
 Worswede, den
 (Schwenke) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
 Worswede, den
 (Schwenke) Bürgermeister

Beglaubigung
 Diese Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.
 Worswede, den
 (Schwenke) Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
 Alle Rechte vorbehalten
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81
 Gemeinde Worswede

Planzeichenerklärung
 (gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

GE Gewerbegebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe textliche Festsetzungen)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)

Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (N-Naturschutzgebiet, L-Landschaftsschutzgebiet, ND-Naturdenkmal)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen)

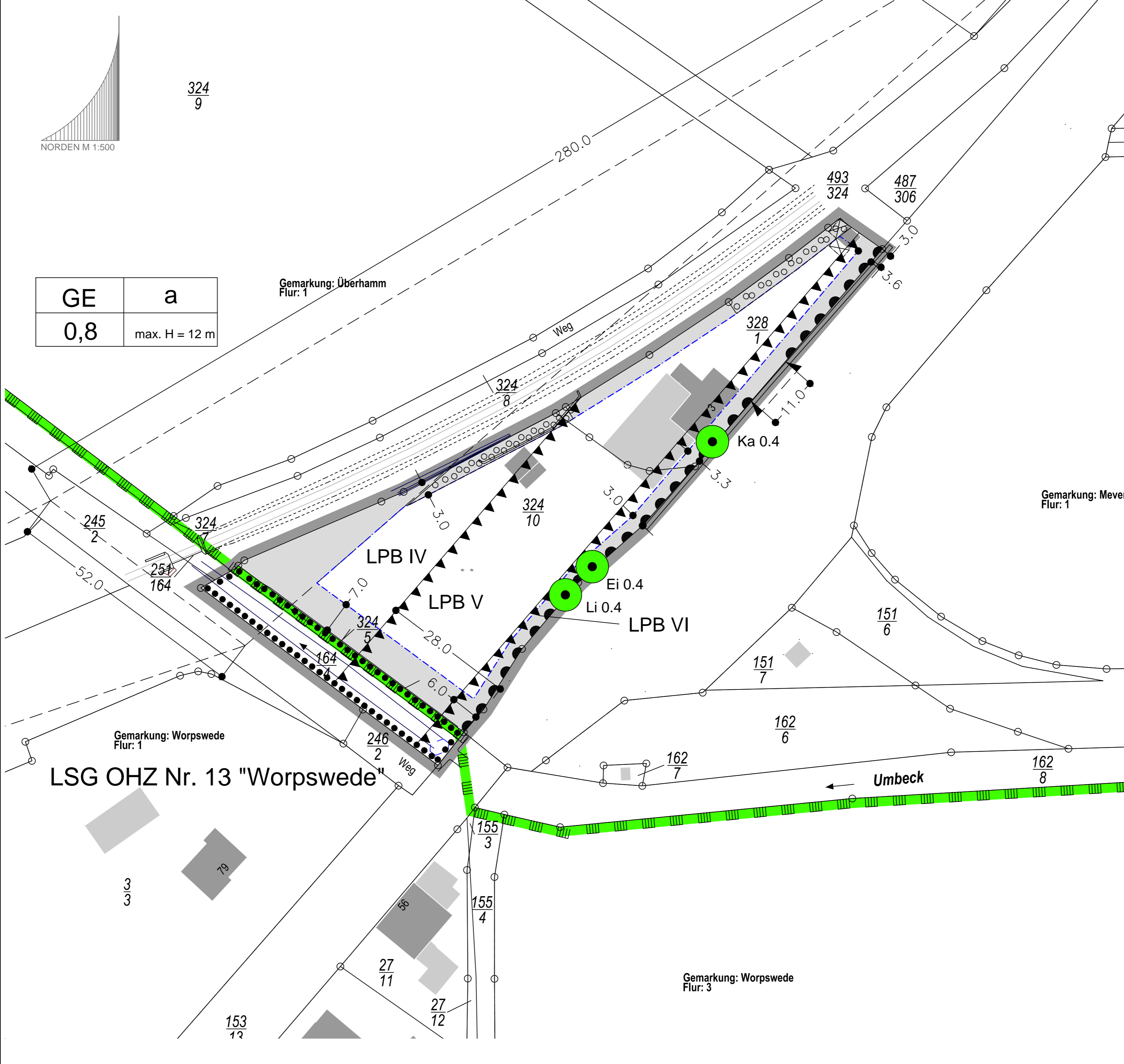
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Sichtdreieck

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Innerhalb Gewerbegebietes sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind allgemein zulässig.
 - Im Rahmen des festgesetzten Baugebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB), Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 12,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Abluft und Filteranlagen) bis zu 2,0 m können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmittelle der Mevenstedter Straße (L 153), Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
 - Abweichende Bauweise**
 Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
 - Immissionsschutz**
 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO baulicher Schallschutz entsprechend der DIN 4109 Abschnitt 5 (Stand 11/1989) vorzusehen. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schalldämmenden Lüftungsöffnungen notwendig.
- | Lärmpegelbereich (LPB) | Außenpegel Lr (außen) | resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w.res.) | |
|------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|---------------------------|
| IV | 66 - 70 dB | Wohn- und Übernachtungsräume | Büroräume und ähnliches 1 |
| V | 71 - 75 dB | 40 | 35 |
| VI | 76 - 81 dB | 45 | 40 |
| | | 50 | 45 |
- 1 An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten**
 Entlang der der Mevenstedter Straße (L 153) sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig, ausgenommen der in der Planzeichnung festgesetzt Einfahrtbereich.
 - Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern**
 Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind zweireihige (Abstand innerhalb der Pflanzreihen 1,5 m, Reihenabstand 1,0 m), freiwachsende Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (z. B. Salweide (Salix caprea), Asch-Weide (Salix cinerea), Ohrweide (Salix aurita), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)) der Qualität „verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm“ durch den Vorhabenträger anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25b). Darüber hinaus sind pro festgesetzter Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mindestens zwei Bäume der Art Hainbuche (Carpinus betulus) der Qualität „Hochstamm mit 8-16 cm Stammumfang“ anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen den Bäumen ist mindestens ein Pflanzabstand von 7 m einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25b).
 - Einfriedrungen**
 - Entlang der zur Mevenstedter Straße (L 153) hin ausgerichteten Grundstücksgrenze ist, mit Ausnahme des in der Planzeichnung festgesetzten Einfahrtbereichs, dauerhaft ein durchgehende Einfriedrungen herzustellen. Im Bereich des Räumstreifens an der Umbeck ist für die Durchfahrt von Raumfahrzeugen der Einbau einer verschließbaren Durchfahrt (Tor) zulässig.
 - Entlang der zur Bahnstrecke (Flurstück 493/324) hin ausgerichteten Grundstücksgrenze ist dauerhaft ein durchgehende Einfriedrungen herzustellen. Im Bereich des Räumstreifens an der Umbeck ist für die Durchfahrt von Raumfahrzeugen der Einbau einer verschließbaren Durchfahrt (Tor) zulässig.
 - Eine zur Umbeck hin gelegene Einfriedung ist so zu errichten, dass sie im Fall von erforderlichen wasserbaulichen Maßnahmen (Havariefall) problemlos entfernt werden kann.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.
 Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011.



Nachrichtliche Hinweise

Sichtdreiecke
 Die gekennzeichneten Sichtdreiecke sind längs dem Bahngleis in einem Höhenbereich von 1,5 m bis 4,0 m über Schienenoberkante und längs der Straße in einem Höhenbereich von 1,0 m bis 2,5 m über Straßenoberkante von Bebauung, Bepflanzung oder abgestellten Gegenständen (Fahrzeugen) auf Dauer freizuhalten.

Kampfmittel
 Die Zentrale Polizeidirektion Abteilung 5 - Besondere Dienste- Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass eine Auswertung von Luftbildern zwecks Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition im Plangebiet noch nicht erfolgt ist. Sie behält sich vor, auch zu einem späteren Zeitpunkt auf erkennbare Kriegseinwirkungen hinzuweisen.

Räumstreifen
 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern liegt der Räumstreifen der Umbeck.

Abstand zum Andreaskreuz
 Bei der Anlegung einer Zufahrt im Plangebiet entlang des Umbeckwegs ist der erforderliche Sicherheitsabstand von 30 m zwischen Andreaskreuz und Zufahrt einzuhalten.

Landschaftsschutzgebiet
 Entlang der Umbeck verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes OHZ Nr. 13 „Worswede“, in dem die Bestimmungen der Landschaftsschutzgebietverordnung (LSG - VO) einzuhalten sind.

Bauverbotszone
 Entlang der Landesstraße 153 ist eine Bauverbotszone einzuhalten, die sich an der zur Landesstraße gelegenen äußeren Gebäudekante der bestehenden Gebäude orientiert. Innerhalb der Bauverbotszone gelten die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 (1) NStrG.