



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 Worpswede diesen Bebauungsplan Nr. 7 "Südhang", 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Worpswede, den

(Schwenke)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 05.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7, 3. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Worpswede, den

(Schwenke)
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.“



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 15.01.2013). 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

Ö. b. V. I. Thorenz & Bruns

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von



Vahrer Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax: (0421) 45 46 84
28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 25.06.2013

(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 05.12.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a, Abs.2, i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.05.2013 bis 07.06.2013 gemäß § 13a, Abs. 2, i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Worpswede, den

(Schwenke)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Worpswede hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Worpswede, den

(Schwenke)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Worpswede, den

(Schwenke)
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Worpswede, den

(Schwenke)
Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Worpswede, den

(Schwenke)
Bürgermeister

Im Plangebiet gilt:

WR	I	△
0,15	(0,2)	

NORDEN M 1:1.000



Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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



Reine Wohngebiete

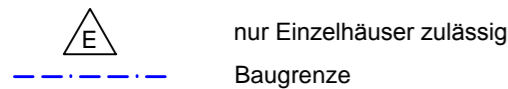
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. (0,2) Geschossflächenzahl/GFZ, als Höchstmaß

z.B. 0,15 Grundflächenzahl/GRZ

z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

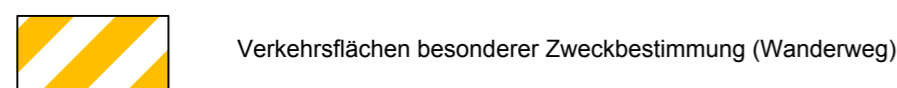
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wanderweg)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Einfahrtbereich

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. Die zulässige Größe der Baugrundstücke beträgt mindestens 1.600 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- 1.2. Bei Baugrundstücken, die vor dem 21.05.1986 bereits vorhanden waren und kleiner sind als 1.600 m², beträgt die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen 200 m². Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind bei diesen Grundstücken nicht mitzurechnen.

2. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- Mit Ausnahme von Obstgehölzen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB der gesamte Baumbestand ab 15 cm Stammdurchmesser (gemessen 1,0 m über Geländeoberkante zu erhalten). Innerhalb der durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen können zu erhaltende Bäume ausnahmsweise entfernt werden, wenn eine angemessene Bebauung im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung dies zwingend erfordert (§ 31 Abs. 1 BauGB). Die Prüfung erfolgt im Einzelfall durch die zuständige Verwaltungsbehörde.

3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- Das Befahren der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Wanderweg" mit motorisiertem Individualverkehr ist ausschließlich zur Erschließung des Flurstückes 27/36 gestattet.

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 12.04.2011.

Nachrichtliche Hinweise

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 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (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.

Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten im Kronenraumbereich der festgesetzten Gehölze 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.

Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und angrenzende Bereiche liegen keine auswertbaren Luftbilder für den Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich vor. Sollten bei Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel (Granaten, Bomben, Minen u.ä.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.