



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Worpswede diesen Bebauungsplan Nr. 26 "Walter-Bertelsmann-Weg", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, beschlossen.

Worpswede, den 02.01.2017
gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 24.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26, 1. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Worpswede, den 02.01.2017
gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Planunterlage
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 29.01.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotikkeit ist einwandfrei möglich.

Osterholz-Scharmbeck, den 15.12.2016
gez. Thorenz (Schwenke) Bürgermeister

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahner Straße 190
28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax.: (0421) 45 46 84
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 18.05.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 24.06.2016 bis 25.07.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Worpswede, den 02.01.2017
gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Worpswede hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Worpswede, den 02.01.2017
gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 26.01.2017 rechtsverbindlich geworden.

Worpswede, den 31.01.2017
(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 .....

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten
Bebauungsplan Nr.
Gemeinde Worpswede



Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

- WA Allgemeine Wohngebiete
MI Mischgebiete

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

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ
z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
FH, TH Firsthöhe, Traufhöhe

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

- o Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
a Abweichende Bauweise
Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünflächen

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)

- Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (L-Landschaftsschutzgebiet)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtliche Übernahme)

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Mischgebiet (MI)
Innerhalb des Mischgebietes sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die in Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Die maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen wird innerhalb des Mischgebietes auf 9,00 m begrenzt. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,5 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird innerhalb des Mischgebietes auf 7,00 m begrenzt. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Bauweise
3.1 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).
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen (Kronentraufbereich) sind Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO in Form von Gebäuden sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 Bau NVO).

4. Anzahl der Wohnungen
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren selbständig benutzbaren Gebäuden, ist für diesen Baukörper jeweils eine Wohnung pro selbständig benutzbarem Gebäude zulässig.

5. Geh- und Fahrrechte
Das im Bebauungsplan vorgesehene Geh- und Fahrrecht (GF) dient dem Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Begünstigt werden die jeweiligen Anlieger.

6. Grünordnung
6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6.2 Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist spätestens in der auf das Inkrafttreten des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode mit Laubbäumen und Sträuchern der unten aufgeführten Liste zu bepflanzen. Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze pro 1,5 x 1,5 m festgesetzt. Zusätzlich sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mindestens sechs großkronige Laubbäume anzupflanzen. Es sind Gehölze der folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume: Hochstamm, 8-10 cm Stammumfang
Sträucher: 60-100 cm, 4 Triebe, verpflanzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Artenliste: Steleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Sandbirke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schiele (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus).
Die neu zu pflanzenden Gehölzbestände sowie der bereits vorhandene Baum- und Strauchbestand sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
In den gesondert gekennzeichneten Kronentraufbereichen sind jegliche Versiegelungen sowie die Anlage von Versickerungseinrichtungen (Mulden, Rigolen etc.) unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Nachrichtliche Hinweise

Landschaftsschutzgebiet
Im Bereich des Landschaftsschutzgebietes OHZ Nr. 13 "Worpswede" sind Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen, die der Landschaftsschutzgebietsverordnung widersprechen, unzulässig.

Baumschutzsatzung der Gemeinde Worpswede
Auf die Satzung zum Schutz des Baum- und Gehölzbestandes innerhalb des Gebietes der Ortschaft Worpswede wird hingewiesen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 31.08.2015