

Gemeinde Worpswede

"Ortskern Worpswede", vorhabenbezogene 4. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift

- Abschrift -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Worpswede diese vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Ortskern Worpswede", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Worpswede, den 06.05.2014

L.S.

gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 16.12.2009 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 "Ortskern Worpswede", 4. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Worpswede, den 06.05.2014

L.S.

gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Planunterlage

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

© Jahr 2006
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Planverfasser

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara Vahrer Straße 190
Tel.: (0421) 43 533 9-0 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 45 49 84 E-Mail: info@instara.de
28309 Bremen

Bremen, den 25.09.2006 / 27.11.2006 / 25.03.2013 / 04.09.2013 / 12.12.2013 / 28.01.2014 L.S. gez. D. Renneke (instara)

1. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 23.04.2013 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 03.06.2013 bis 02.07.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Worpswede, den 06.05.2014

L.S.

gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 06.11.2013 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 23.12.2013 bis 24.01.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Worpswede, den 06.05.2014

L.S.

gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Worpswede hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.05.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Worpswede, den 06.05.2014

L.S.

gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Worpswede, den

(Schwenke) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Worpswede, den

(Schwenke) Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Worpswede, den

(Schwenke) Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr. 33
Gemeinde Worpswede

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

MI Mischgebiete

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

- z.B. 0,83 Geschosflächenzahl / GFZ, als Höchstmaß
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ
- z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

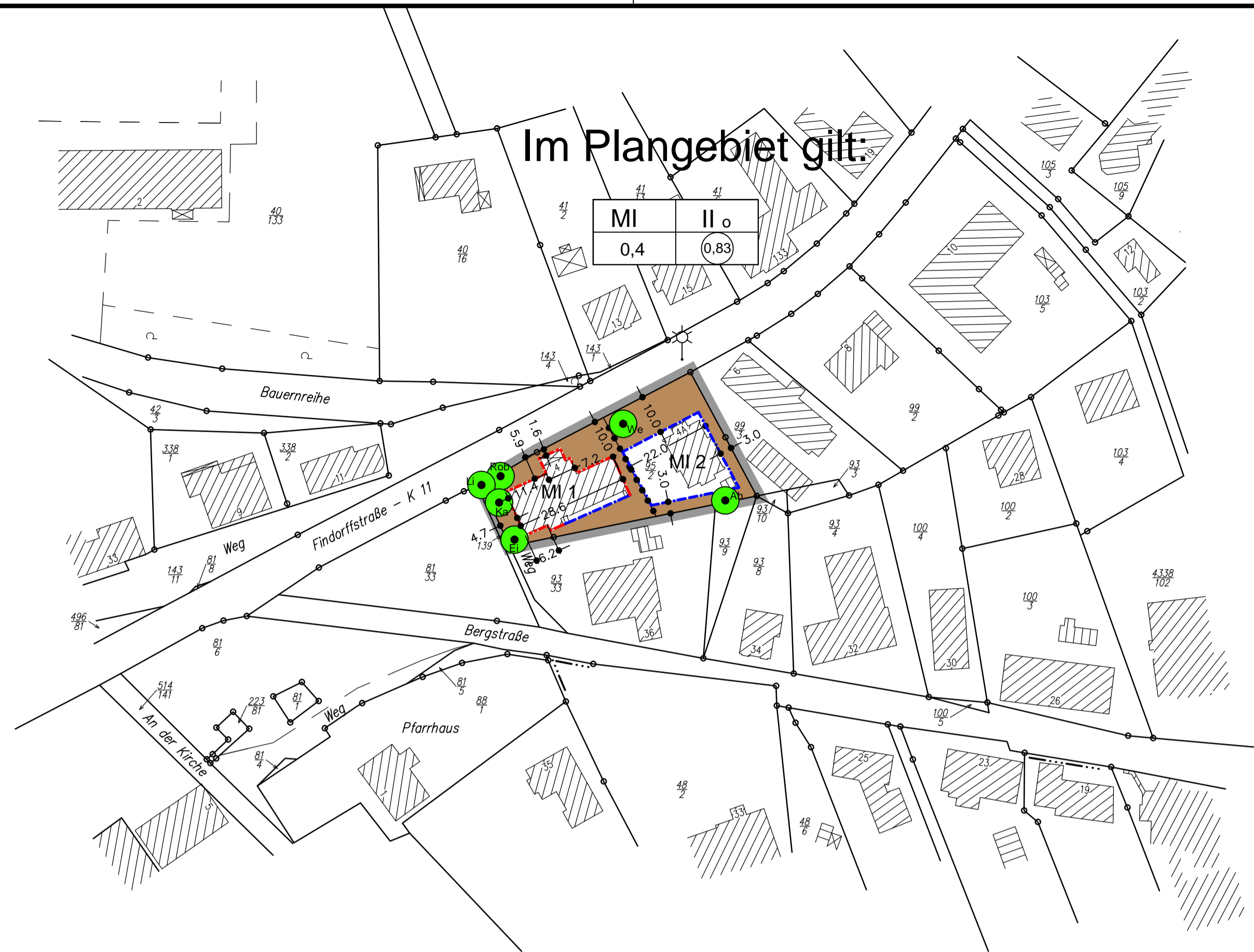
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

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
- Höhenfestpunkt

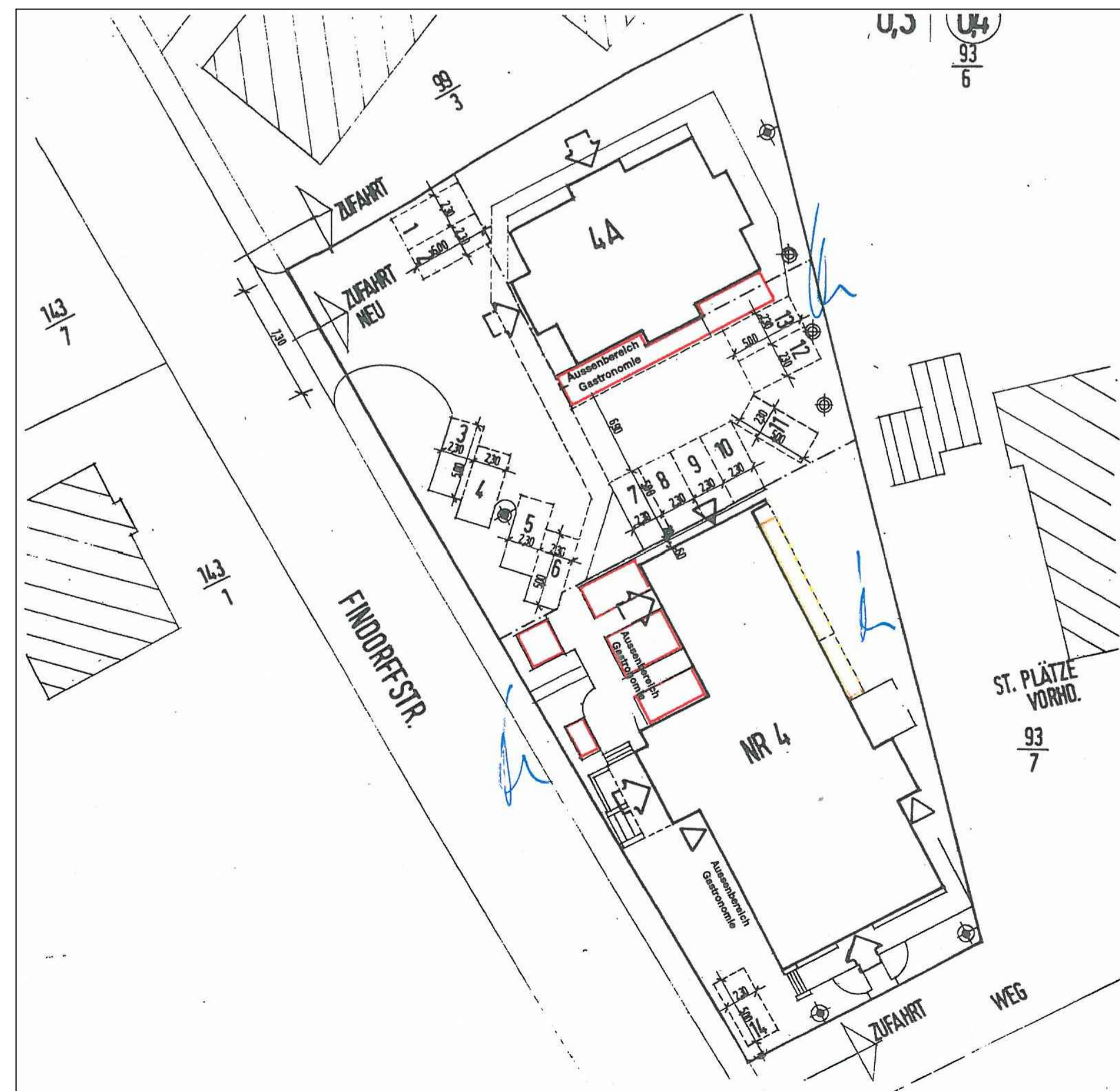
NORDEN M 1:1.000



Im Plangebiet gilt:

MI 1 0,4
MI 2 0,83

Vorhaben- und Erschließungsplan



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
1.1 Innerhalb des Mischgebietes MI1 ist eine Nutzung durch Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Fläche von insgesamt maximal 160 m² zulässig, hiervon max. 110 m² innerhalb und max. 50 m² außerhalb der Gebäude (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Schank- und Speisewirtschaften in Form von Imbissen, Schnellrestaurants u. ä. sind unzulässig (§ 6 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
1.2 Innerhalb des Mischgebietes MI2 ist eine Nutzung durch Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Fläche von insgesamt maximal 50 m² zulässig, hiervon max. 25 m² innerhalb und max. 25 m² außerhalb der Gebäude (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Schank- und Speisewirtschaften in Form von Imbissen, Schnellrestaurants u. ä. sind unzulässig (§ 6 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
1.3 Im Rahmen der festgesetzten Baugebiete 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**
2.1 Die Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen etc. ausnahmsweise überschritten werden bis einer maximalen GRZ von 0,7. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.
2.2 Bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in sämtlichen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
2.3 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) wird im Mischgebiet MI1 auf maximal 13 m und im Mischgebiet MI2 auf maximal 10,5 m begrenzt. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 0,5 m können zugelassen werden. Als Bezugsgröße gilt der in der Planzeichnung definierte Höhenpunkt innerhalb des Flurstückes der vorgelagerten Erschließungsstraße (Findorffstraße).
- Erhaltenswerter Baumbestand**
Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25b BauGB zu erhalten. Bei notwendiger Entfernung ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB eine Neupflanzung vorzunehmen.

Gestalterische Festsetzungen

(örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem § 84 NBauO)

- Dachformen, Dachneigungen**
Innerhalb des Planungsgebietes sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° - 50° zulässig.
- Baumaterialien**
2.1 Innerhalb des Planungsgebietes sind für alle baulichen Anlagen für die Außenfassaden als Grundmaterial nur Verblend- bzw. Klinker-, Kalksandstein- und Putzmauerwerk in rot/rotbrauner, weißer und beiger Farbgebung sowie Fachwerk zulässig. Daneben sind Holzverkleidungen sowie eine Holzbauweise zulässig.
2.2 Für die Dacheindeckung baulicher Anlagen sind nur Reetdächer sowie Tonziegel und Betondachsteine in rot/rotbraun und anthrazit/schwarz zulässig.
- Ausnahmen**
Ausgenommen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 1, 2.1 und 2.2 sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO mit nicht mehr als 50 cbm umbautem Raum.
- Einfriedungen**
In den straßenseitigen Bereichen sind nur Einfriedungen mit Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuchen, Liguster, Feldahorn) und aus Holz (naturfarben, dunkelbraun, dunkelgrün; Pforten und Tore sind auch in weißer Farbe möglich) bis zu einer Höhe von max. 0,80 m, gemessen OK-Gelände, zulässig.
- Werbeanlagen**
5.1 Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
5.2 Werbeanlagen sind nur in einem Abstand von max. 1,00 m zu den Gebäuden und in einer Fläche von max. 1,00 qm zulässig. Für straßenseitig zurückspringende Häuser oder Einrichtungen werden Werbeanlagen bis max. 1,00 m von der Grundstücksgrenze in einer Größe bis max. 0,3 qm zugelassen.
5.3 Fremdwerbung an Gebäuden bzw. auf den Grundstücken wird ausgeschlossen.
Schaufenster in einer Breite von über 1,50 m müssen nach max. 1, 50 m eine senkrechte Untergliederung in einer Breite von mind. 0,10 m erhalten.
- Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt.

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990.