

Präambel	
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) sowie der §§ 58, 91, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Worswede diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Ortskern Worswede", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den untenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen:	
Worswede, den 19.11.2008	
L.S.	gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worswede hat in seiner Sitzung am 26.06.2008 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Ortskern Worswede" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.	
Worswede, den 19.11.2008	
L.S.	gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister
Planunterlage	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 27.05.2008). 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 10.12.2008	
L.S.	gez. Gehrmann (Gehrmann)
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Otterndorf Katasteramt Osterholz-Scharmbeck	
Planverfasser	
Die 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von	
gez. C. Kountchev	
Planungsgruppe Kountchev Schwachhauser Heerstraße 1 28203 Bremen Tel.: 0421/243 9771 + 165 2390 Fax: 0421/ 243 9759 E-Mail: Pkountchev@t-online.de	
Bremen, den 03. September 2008	
Beschleunigtes Verfahren / Öffentliche Auslegung	
Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit öffentlicher Bekanntmachung am 02.07.2008 vom 29.07.2008 bis einschließlich 29.08.2008 und zusätzlich im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 14.07.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worswede hat in seiner Sitzung am 26.06.2008 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.07.2008 bis einschließlich 29.08.2008 gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	
Worswede, den 19.11.2008	
L.S.	gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde Worswede hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.11.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Worswede, den 19.11.2008	
L.S.	gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister
Inkrafttreten	
Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.12.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 12.12.2008 rechtsverbindlich geworden.	
Worswede, den 12.12.2008	
L.S.	gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister
Verletzung von Vorschriften	
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.	
Worswede, den	
L.S.	(Schwenke) Bürgermeister
Beglaubigung	
Diese Ausfertigung der 5. Änderung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.	
Worswede, den	

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
In Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO wird die in Allgemeinen Wohngebieten (WA) allgemein zulässige Nutzung - Schank- und Speisewirtschaften - im Allgemeinen Wohngebiet (WA) als nicht zulässig festgesetzt.
- Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen**
Zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO).
- Gehölzschutz**
Die als zu erhalten festgesetzte Eiche und die "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" sind durch geeignete Pflegemaßnahmen zu erhalten. Bei Abgang oder Schädigung von Bäumen, Gehölzen oder Teilen einer Hecke ist eine standortheimische Nachpflanzung vorzunehmen.
- Neuanpflanzung**
In Abstimmung auf die geplanten Grundstückszufahrten ist im straßenseitigen Grundstücksbereich eine Baumreihe aus drei Laubbäumen (Linde oder Stieleiche, Hochstamm, 10 - 12 cm Stammumfang, 2 - 3 x verpflanzt) spätestens innerhalb der auf die Innutzungsnahme der Gebäudeanlagen folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) vom Grundstückseigentümer fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder Schädigung ist eine artgleiche Nachpflanzung vorzunehmen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56, 91, 97 und 98 NBauO)

- Dachgestaltung**
 - Im Plangebiet sind die Hauptdächer baulicher Anlagen nur als Sattel-, Walml- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 30 und 50° quer zur Hauptachse zulässig.
 - Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist mit roten, rotbraunen oder anthrazit-schwarzen Ton- bzw. Betondachpfannen oder weicher Bedachung - Reet - vorzunehmen. Die Farben der Ton- und Betondachpfannen müssen sich im Spektrum der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach RAL 840 HR bewegen.

RAL 2001 Rotorange	RAL 3003 Rubinrot	RAL 7015 Schiefergrau
RAL 3000 Feuerrot	RAL 3009 Oxidrot	RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 3001 Signalrot	RAL 3011 Braunrot	RAL 7021 Schwarzgrau
RAL 3002 Karminrot	RAL 8012 Rotbraun	
 - Die Verwendung engobierter (glasierter) Dachsteine ist ausschließlich in Form matter engobierter Dachpfannen zulässig.
- Fassadengestaltung**
Als Fassadenmaterial sind nur Verblend- bzw. Klinker, Kalksandstein- und Putzmauerwerk in rot / rotbrauner, weißer und beiger Farbgebung sowie Fachwerk zulässig. Daneben sind Holzverkleidungen und eine Holzbaugewebe zulässig.
 - Ausgenommen von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung sind:**
 - Solaranlagen,
 - Wintergärten,
 - Krüppelwalme und Walme,
 - untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer) sowie
 - Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) bis zu maximal 50 m² umbautem Raum.
- Einfriedungen**
Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur Einfriedungen mit Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Feldahorn) und aus Holz (naturfarben, dunkelbraun, dunkelgrün; Pforten und Tore sind auch in weißer Farbgebung möglich) bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m, gemessen über OK-Gelände, zulässig.

Landkreis Osterholz Gemeinde Worswede Gemarkung Worswede Flur 15

Maßstab 1 : 1000

Grundlage der Präsentation sind die Angaben des amtlichen Vermessungswesens.

Die Verwendung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002 NGVBl. 2003 S.5.

Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für schriftliche Ausfertigungen übernommen.
Herausgeber:
Katasteramt Osterholz-Scharmbeck
Az.: L4 - 144/2008

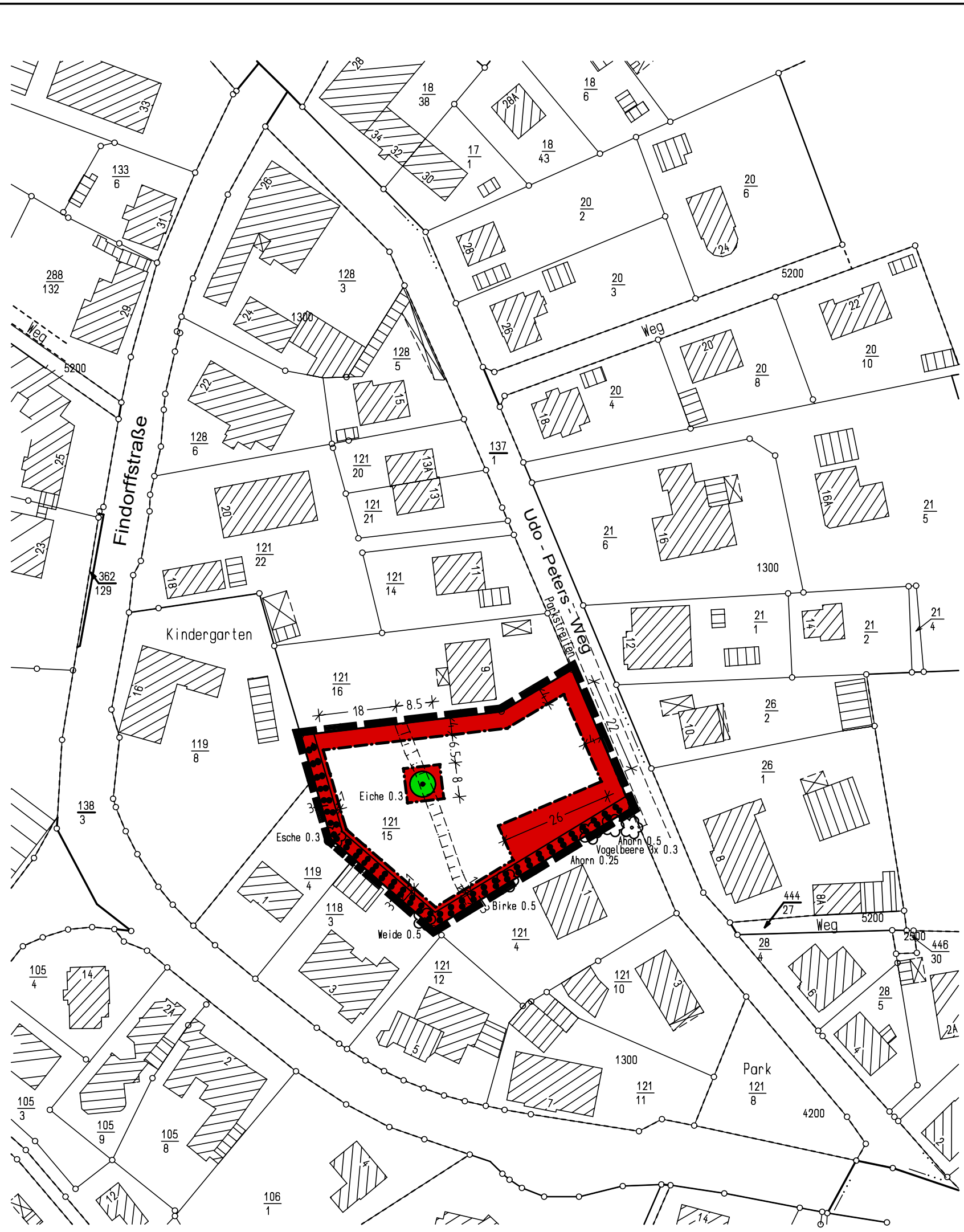
Osterholz-Scharmbeck, den 27.05.2008

Die Topografie ist nicht Bestandteil der Liegenschaftskarte.

Im Geltungsbereich gilt:

WA	I
0,25	o

Behörde für Geoinformation,
Landentwicklung und Liegenschaften
Otterndorf
-Katasteramt Osterholz-Scharmbeck-



Nachrichtliche Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO von 1990 (Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132)) zur Anwendung.
- Schutz von Bäumen und Sträuchern**
 - Bei Bauarbeiten im Kronentraufbereich der katasterseitig vermessenen Gehölze und festgesetzten "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" (siehe Planzeichnung) 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.
 - Im Plangebiet gilt die Satzung über den Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Worswede (Baumschutzsatzung).
- 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 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (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.
- Kampfmittel**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

Planzeichenerklärung (gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

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

0,25	Grundflächenzahl / GRZ
I	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

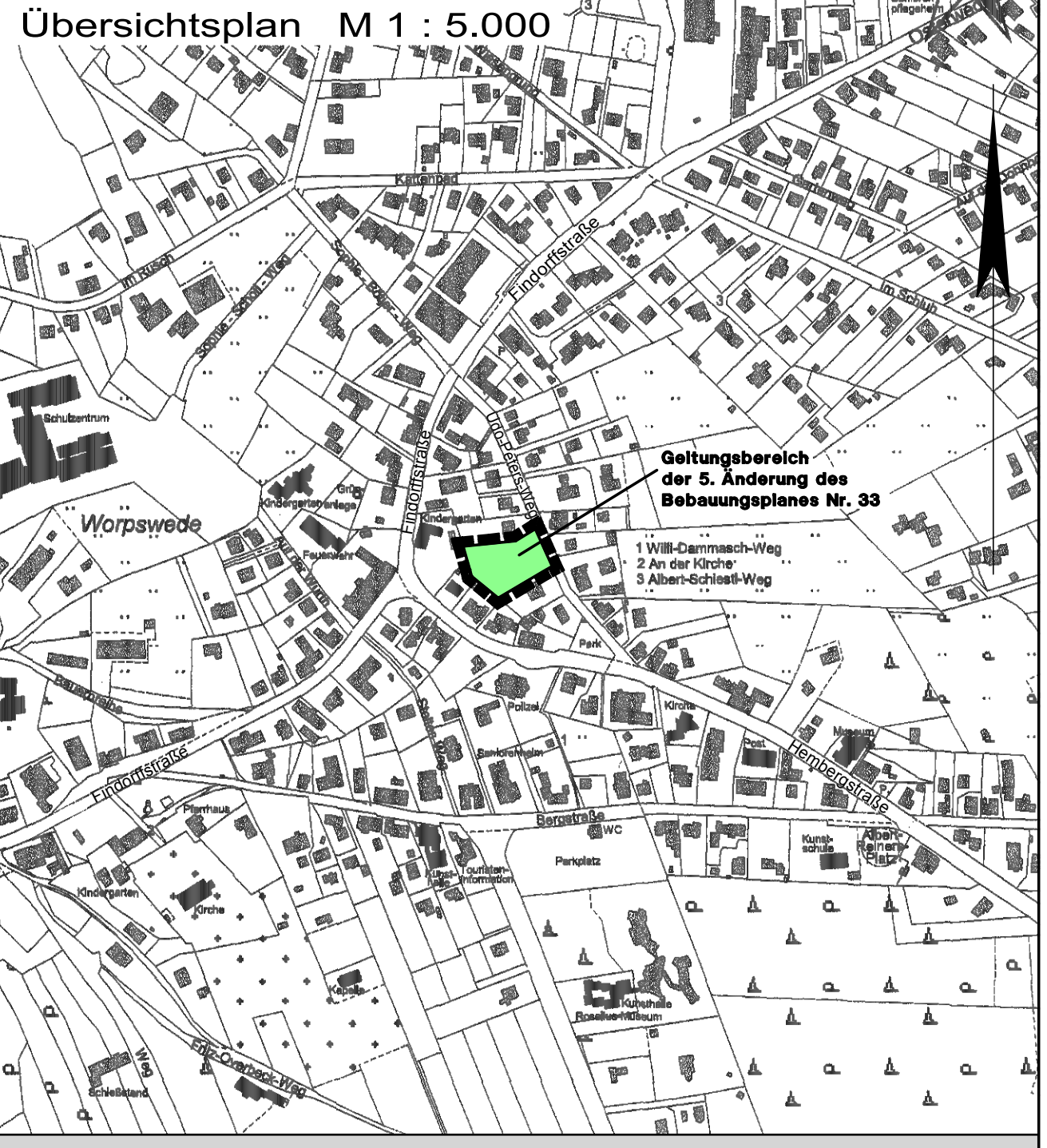
O	Offene Bauweise
---	Baugrenze
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

	Erhaltung: Bäume
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
--	--

GEMEINDE WORSWEDE

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Ortskern Worswede" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



ABSCHRIFT Rechtskräftig seit: 12. Dezember 2008