

## Gemeinde Worpswede

"Ortskern Worpswede", 13. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift

- Abschrift -



### 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. 33 "Ortskern Worpswede", 13. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Worpswede, den 09.02.2018

L. S.

gez. Schwenke  
(Schwenke)  
Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 06.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Ortskern Worpswede", 13. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Worpswede, den 09.02.2018

L. S.

gez. Schwenke  
(Schwenke)  
Bürgermeister

### Planunterlage

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

© Jahr 2016



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung 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 21.06.17). 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 01.03.2018

L. S.

gez. Wedelich  
(Katasteramt Osterholz-Scharmbeck)

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

**instara**

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

L. S.

Bremen, den 31.07.2017

gez. D. Renneke  
(instara)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 06.09.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.10.2017 bis 10.11.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Worpswede, den 09.02.2018

L. S.

gez. Schwenke  
(Schwenke)  
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 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 08.02.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Worpswede, den 09.02.2018

L. S.

gez. Schwenke  
(Schwenke)  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Bebauungsplan ist damit am 03.03.2018 rechtsverbindlich geworden.

Worpswede, den 03.03.2018

L. S.

gez. Schwenke  
(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

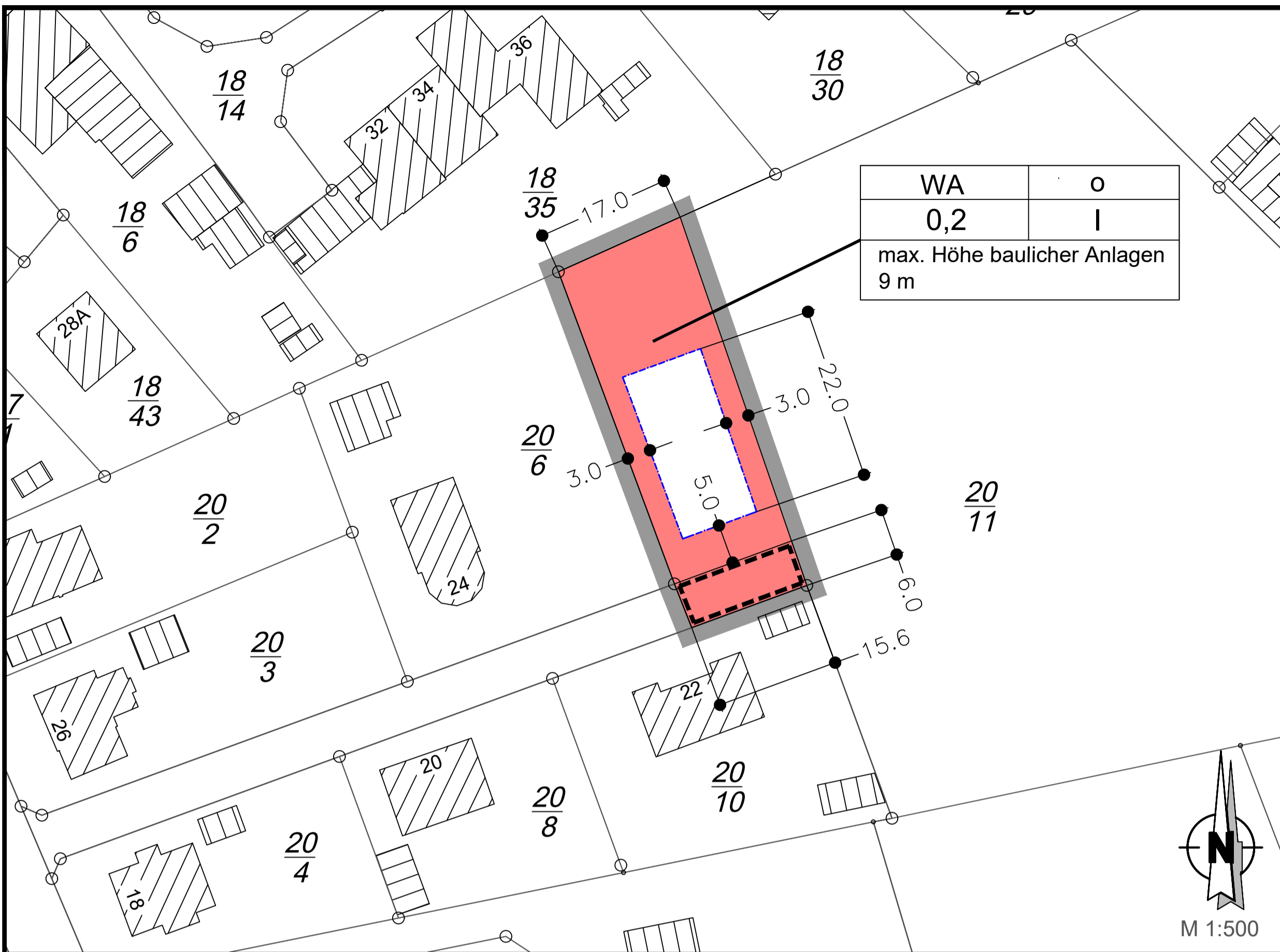
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Worpswede, den .....

(Schwenke)  
Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Alle Rechte vorbehalten

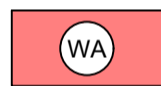
Bebauungsplan Nr.  
Gemeinde Worpswede



### Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung

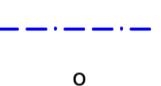


Allgemeine Wohngebiete

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

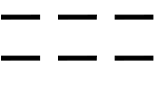
z.B. 0,2 Grundflächenzahl/GRZ  
z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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



Baugrenze  
Offene Bauweise

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



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

1.2 Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 9 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der privaten Erschließungsstraße innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

#### 3. Grünordnung

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine einreihige Laubgehölzhecke aus den Arten Hainbuche, Liguster, Weißdorn oder Feldahorn (4 Pflanzen pro laufenden Meter) durch den Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Inbetriebnahme des Wohngebäudes folgenden Pflanzperiode anzupflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch gleichartige Nachpflanzungen an ungefähr gleichem Standort zu ersetzen.

#### 4. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Das im Bebauungsplan vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

- Begünstigt werden
- die Anlieger und
  - die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung)

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.07.2017.

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017.

### Gestalterische Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 23.07.2014)

#### 1. Dachformen, Dachneigungen

Innerhalb des Planungsgebietes sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° - 50° zulässig.

#### 2. 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 Holzbaubeise zulässig.  
2.2 Für die Dacheindeckung baulicher Anlagen sind nur Reetdächer sowie Tonziegel und Betondachsteine in rot/rotbraun und anthrazit/schwarz zulässig.

#### 3. 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 cm umbautem Raum.

#### 4. 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.

#### 5. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### Nachrichtliche Hinweise

#### Baumschutzsatzung der Gemeinde Worpswede

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

#### Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden.

#### Bodendenkmalpflege

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als Untere Denkmalschutzbehörde, dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 NDSchG). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

#### Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei Erdarbeiten kampf- und Luftkampfmittel (Granaten, Bomben, Mienen u. ä.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.