

## Gemeinde Worpswede

### "Bauernreihe", 3. 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. 34 "Bauernreihe", 3. Änderung bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.  
 Worpswede, den 15.07.2015

gez. Schwenke  
(Schwenke)  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 16.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Bauernreihe", 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Worpswede, den 15.07.2015

gez. Schwenke  
(Schwenke)  
Bürgermeister

**Planunterlage**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
 © Jahr 2014 LGLN

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 01.03.2014). 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 16.07.2015

gez. Bruns  
Ö. b. v. I. Thorenz & Bruns

**Planverfasser**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
 instara  
 Vahner Straße 190 28309 Bremen  
 Tel.: (0421) 45 67 2-0 Internet: www.instara.de  
 Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

gez. Burkhard Lichtblau  
(instara)

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 16.10.2014 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 15.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.04.2015 bis 22.05.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Worpswede, den 15.07.2015

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 14.07.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Worpswede, den 15.07.2015

gez. Schwenke  
(Schwenke)  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
 Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 25.01.2016 rechtsverbindlich geworden.  
 Worpswede, den 25.01.2016

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

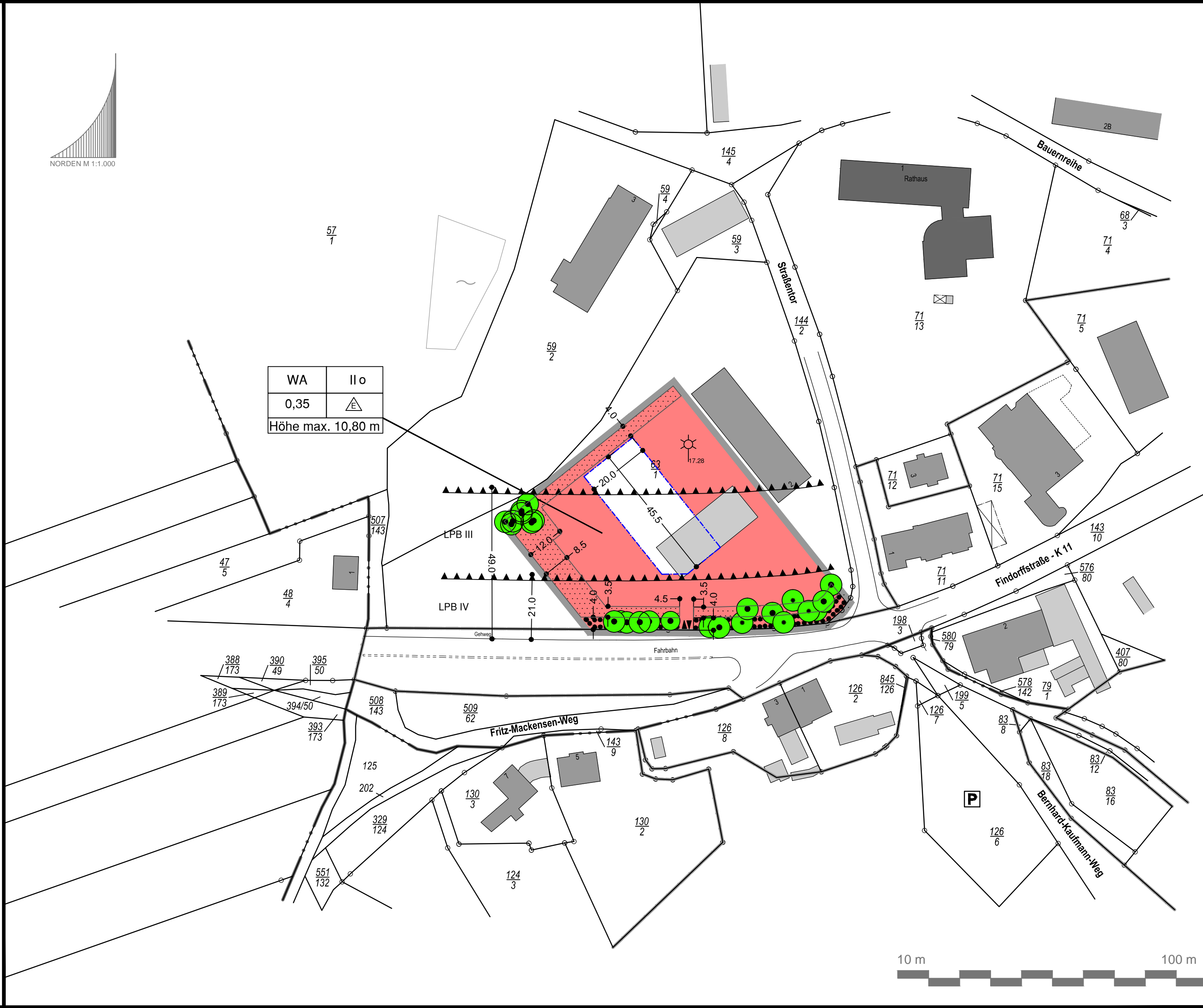
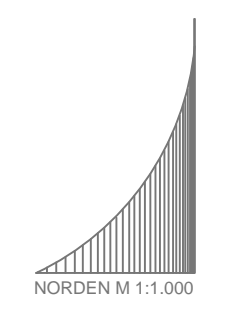
**Beglaubigung**  
 Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.  
 Worpswede, den .....

(Schwenke)  
Bürgermeister

## Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- z.B. 0,35 Grundflächenzahl/GRZ  
 z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise  
 E nur Einzelhäuser zulässig  
 - - - - - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- ▼▲ Bereich Ein- und Ausfahrt
- 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 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)
- Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)
- ☀ Höhenfestpunkt (17,28 m ü NNH)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (LBP = Lärmpegelbereiche)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



WA	II o
0,35	E
Höhe max. 10,80 m	



## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
 Allgemeines Wohngebiet (WA)  
 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**  
 2.1 Grundflächenzahl  
 Die Grundflächenzahl wird auf 0,35 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird auf 50 v. H. begrenzt (§ 19 Abs. 4 BauNVO).  
 2.2 Maximale Höhe der baulichen Anlagen  
 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 10,80 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt (Höhe: 17,28 m NNH)).
- Erhaltenswerter Gehölzbestand**  
 3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten.  
 3.2 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der gesamte Gehölzbestand zu erhalten.  
 3.3 Bei Abgang des festgesetzten Gehölzbestandes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Nachpflanzung mit Gehölzen gleicher Art vorzunehmen. Die Entfernung eines Baumes ist nur aufgrund einer Befreiung gemäß § 31 BauGB zulässig und im laufenden Baugenehmigungsverfahren im Einvernehmen mit der Gemeinde zu klären. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine Nachpflanzung mit einem Gehölz gleicher Art vorzunehmen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 In den gesondert gekennzeichneten Kronentraufbereichen sind nur wasserdurchlässige Versiegelungen zulässig. Bauliche Anlagen, Abgrabungen und Auffüllungen über 30 cm sind nicht zulässig. Die im Bestand vorhandenen baulichen Anlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Grundstücksein- und ausfahrten**  
 Grundstücksein- und -ausfahrten sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- Immissionsschutz**  
 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO baulicher Schallschutz entsprechend der DIN 4109 Abschnitt 5 (Stand 11/1989) vorzusehen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w.res.)	
		Wohn- und Übernachtsräume	Bürräume und ähnliches [1]
III	61 - 65 dB	35	30
IV	66 - 70 dB	40	35

1 An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Im Lärmpegelbereich III sind besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sowie dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone etc.) zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden für schutzbedürftige Innenräume, wenn deren Fenster mit schalldämmten Lüftungsöffnungen versehen sind und für Außenanlagen, wenn durch bauliche Vorkehrungen gewährleistet werden kann, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu erbringen. Im Lärmpegelbereich IV sind dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone etc.) nicht zulässig. Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden.

## Örtliche Bauvorschrift

- Dachformen, Dachneigung, Hauptfirstrichtung, Baumaterialien**  
 1.1 Dachformen und Dachneigungen  
 Innerhalb des Plangebietes sind nur Sattel-, Walm- und Mansard-Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 40° und 50° zulässig. Von den gestalterischen Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO, mit nicht mehr als 50 m² umbautem Raum, ausgenommen.  
 1.2 Hauptfirstrichtungen  
 Innerhalb des Plangebietes ist die Hauptfirstrichtung für bauliche Anlagen, mit der Ausnahme von Nebenanlagen in Form von Gebäuden, auf eine Nordwest-Südost-Ausrichtung festgelegt. Eine Unterbrechung der Trauflinie durch Zwerchhäuser ist auf einer maximalen Länge von 35% der Traufe zulässig.  
 1.3 Baumaterialien  
 Innerhalb des Plangebietes sind für die Außenfassaden baulicher Anlagen als Grundmaterial nur Verblend- bzw. Klinkermauerwerk / -fassaden in den Farben rot bzw. rot-braun sowie Kalksandstein- und Putzmauerwerk / -fassaden in weißer und beiger Farbgebung zulässig. Daneben sind Holzverkleidungen im Obergeschoss von Hauptgebäuden in den Farbgebungen natur, blaugrün bzw. honigfarben zulässig. Außenfassaden von Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind ausschließlich aus Holz in den Farbgebungen natur, blaugrün bzw. honigfarben zulässig. Für die Dacheindeckung baulicher Anlagen sind nur Reetdächer sowie Tonziegel und Betondachsteine in rot/rotbraun oder anthrazit/schwarz zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.  
 1.4 Photovoltaikanlagen  
 Photovoltaikanlagen sind im Plangebiet ausschließlich auf den nach Südwesten ausgerichteten Dachflächen zulässig. Die Photovoltaikanlagen sind in rechteckigen Flächen so zusammenzufassen, dass ruhige Dachflächen entstehen bzw. verbleiben.  
 1.5 Von den vorstehenden Regelungen sind Ausnahmen aus denkmalschutzrechtlichen Gründen zulässig.
- Einfriedrungen**  
 Grundstückseinfriedrungen sind nur mit heimischen Laubgehölzen (z. B. Hainbuchen, Liguster, Feldahorn) oder aus Holz (naturfarben, dunkelbraun, dunkelgrün) bis zu einer Höhe von max. 0,80 m, gemessen ab Oberkante Gelände, zulässig.
- Werbeanlagen**  
 3.1 Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig.  
 3.2 Werbeanlagen sind nur in einem Abstand von max. 1,00 m zu den Gebäuden und in einer Fläche von max. 1,00 m² zulässig. Für straßenseitig zurückspringende Häuser oder Einrichtungen (Abstand mind. 10 m) werden Werbeanlagen bis max. 7,50 m von der Grundstücksgrenze in einer Größe bis max. 0,30 m² zugelassen.  
 3.3 Fremdwerbung (Werbung, die in keinem sachlichen Zusammenhang zur Stätte der Werbung steht) an Gebäuden bzw. auf den Grundstücken wird ausgeschlossen.  
 3.4 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. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Es gilt die Bauutzungsverordnung (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 11.06.2013.

## Nachrichtliche Hinweise

**Beseitigung des Niederschlagswassers**  
 Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

**Kampfmittel**  
 Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

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

**Denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht**  
 In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Baudenkmale. Auf § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) wird hingewiesen.