

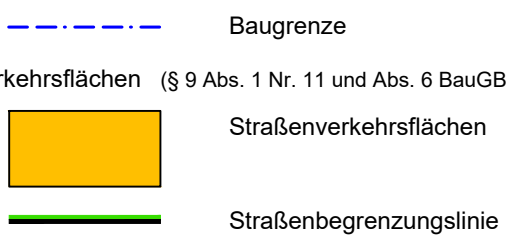
Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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



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

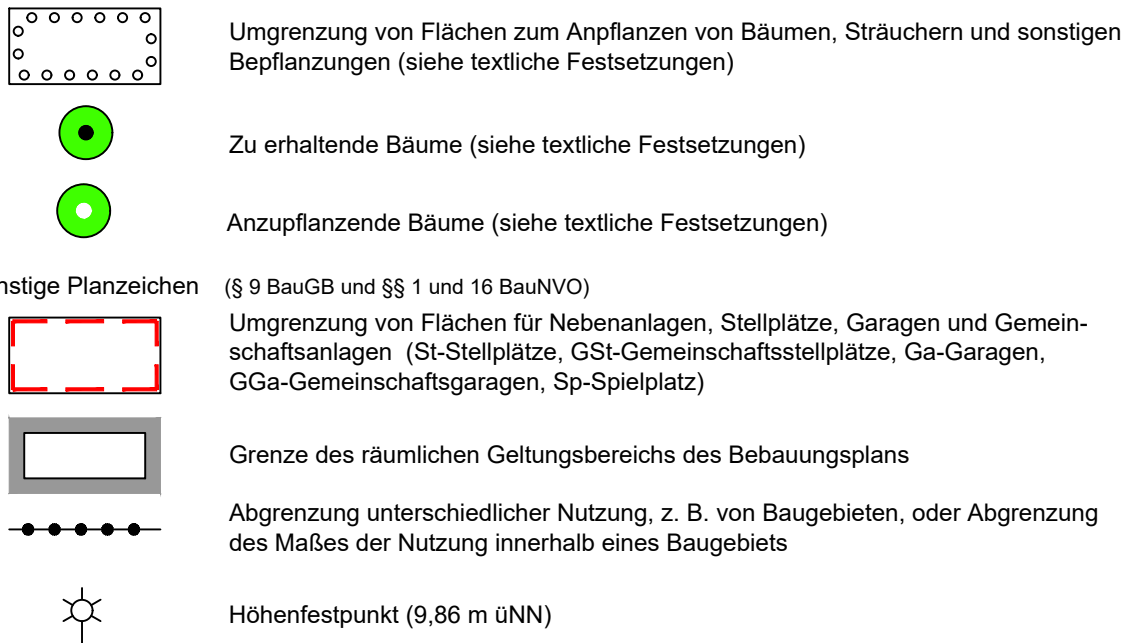


Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe textliche Festsetzungen)

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
- a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

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)



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“**

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, in denen Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Körperpflegeartikel, Tabakwaren, Blumen und Zeitschriften usw. verkauft werden.
Randsortimente z. B. Haushaltswaren, Geschenkartikel, Kleidung sind bis zu einem Anteil von 10 v. H. der gesamten Verkaufsfläche zulässig.
Die maximal zulässige Verkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ beträgt insgesamt 1.810 m², davon im Sondergebiet SO2 1.100 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittel-discounter, inklusive der vorstehend genannten Randsortimente.
 - Werbeanlagen**

Pro Gebäude sind nur maximal zwei Werbeanlagen unmittelbar am Gebäude zulässig, die eine Gesamtgröße von insgesamt 10 qm nicht überschreiten dürfen. Zusätzlich ist eine feststehende Werbeanlage zulässig.
- Maß der baulichen Anlagen**
 - Überschreitung der Grundflächenzahl**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserundurchlässig z. B. mit breitflügig verlegtem Natursteinpflaster, Rasensteinen, Schotterrassen o. ä. befestigt sind, Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
 - Maximale Höhe baulicher Anlagen**

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 9,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt (Höhe: 8,86 m üNN).
 - Abweichende Bauweise**

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen können die Gebäude ohne Grenzabstand errichtet werden. Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- Grünordnung**
 - Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB). Die Mindestpflanzenanzahl wird auf eine Pflanze je 1,5 x 1,5 m festgesetzt. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Errichtung von Anlagen zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung (z. B. Rigolen, Sickermulden) zulässig.
 - Anlage von Baumreihen**

Die entlang der Findorffstraße zeichnerisch festgesetzten Bäume sind als Sommer- oder Winterlinden zu pflanzen. Die entlang der Grenzen der Flurstücke 12/22 und 11/24, auf dem Flurstück 12/22 zeichnerisch festgesetzten Bäume sind als Eichen, Linden oder Kastanien zu pflanzen. Die Mindestpflanzenanzahl beträgt 14 - 16 cm.
Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Abgänge sind an der selben Stelle oder in einem Radius von bis zu 3,0 m durch gleichartige Gehölzarten zu ersetzen.
 - Stellplatzbegrünung**

Auf dem Flurstück 12/20 ist bei den in Doppelreihen angeordneten Stellplätzen zwischen den Stellplätzen pro 6 Stellplätze standortheimischen Bäumen (z. B. Eiche, Eberesche, Hainbuche, Ahorn) mit einem Mindestumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Abgänge sind an der selben Stelle oder in einem Abstand bis zu 3,0 m durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.
 - Anpflanzung von Hecken**

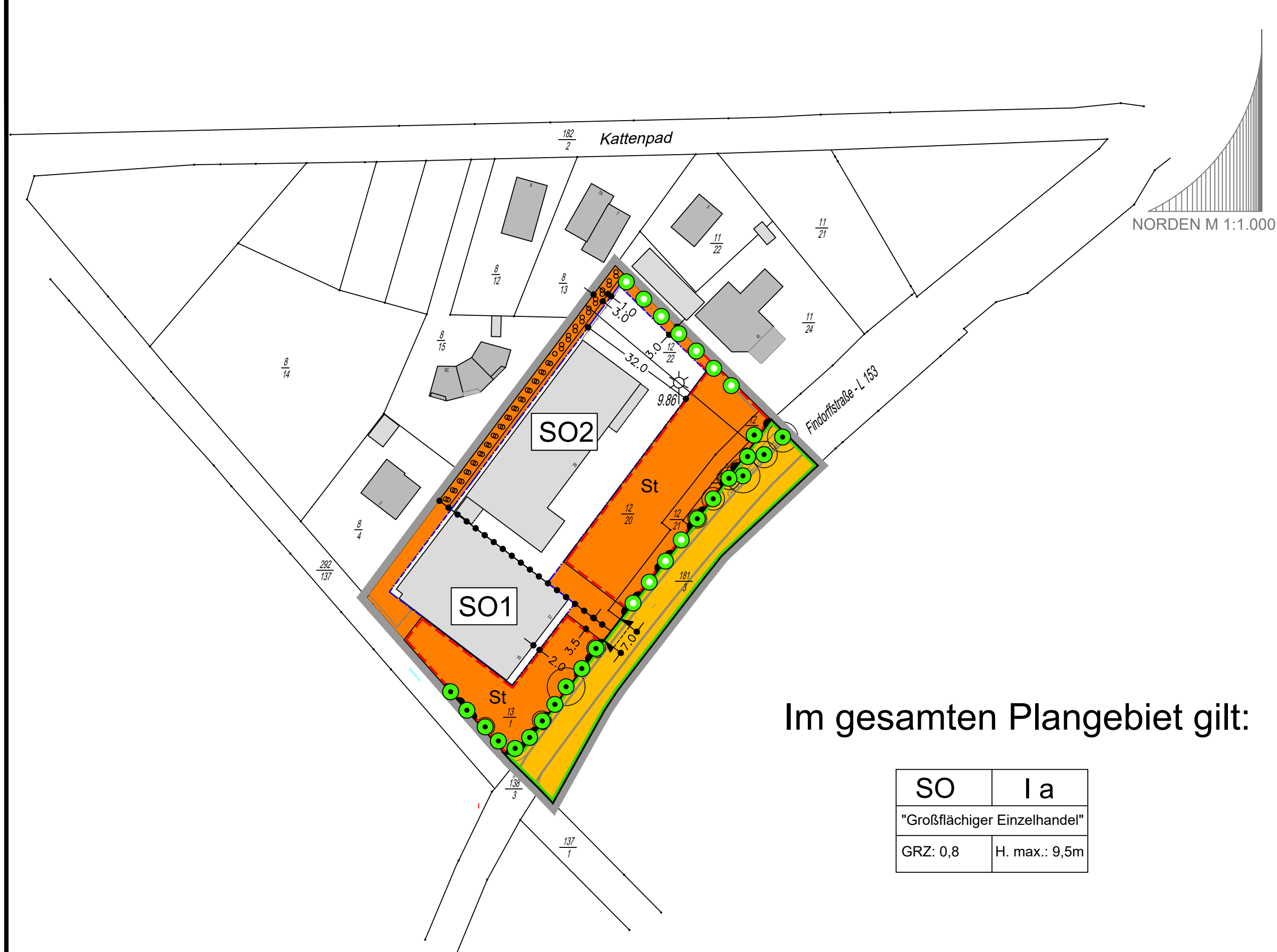
In dem Sondergebiet 2 (SO 2) ist zwischen der festgesetzten Fläche für Stellplätze und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Findorffstraße“ sowie dem Flurstück 11/24 eine einreihige Laubgehölzhecke (4 Pflanzen pro lfd. Meter, Qualität: verpflanzte Sträucher 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm) der Arten Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Rotbuche (Fagus sylvatica) oder Weißdorn (Crataegus spec.) durch den Grundstückseigentümer anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Grundstückszufahrten sind zulässig.
 - Erhalt von Einzelbäumen**

Die festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Bei Abgang ist eine artgleiche Nachpflanzung an ungefähr gleicher Stelle vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
- Zulässigkeit von Nebenanlagen in Form von Gebäuden**

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (SO1 und SO2)“ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 14 BauNVO).
- Grundstückzufahrten**

Von der Findorffstraße aus sind maximal zwei Zu- und Ausfahrten und nur innerhalb des dafür vorgesehenen Bereiches zulässig.
- Oberflächenentwässerung**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.



Im gesamten Plangebiet gilt:

SO	I a
"Großflächiger Einzelhandel"	
GRZ: 0,8	H. max.: 9,5m

Fortsetzung Textliche Festsetzungen

- Schallschutzeinrichtung**
 - In Verlängerung der nordwestlichen Gebäudewand baulicher Anlagen im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (SO2)“ ist nach Nordosten ein 3,0 m hoher Schallschutzzaun zu errichten, dessen Höhe an der Grenze zum Flurstück 11/24 auf 1,8 m zu vermindern ist. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung kann zugelassen werden, wenn durch die Verlängerung des Baukörpers eine vergleichbare schallabschirmende Wirkung erzielt werden kann. Ein entsprechender Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.
 - Die Fahrgassen der Stellplatzanlagen sind mit fugenlos verlegten Pflastersteinen anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Nachrichtliche Hinweise

- Baumschutzsatzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Einkaufsmarkt Findorffstraße“, 2. Änderung, liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung für die Ortschaft Worpsswede vom 17.10.1997. Nach § 4 Abs. 1 der Baumschutzsatzung ist es z. B. verboten, geschützte Einzelbäume, Baumgruppen oder Teile von Baumgruppen ohne vorherige Genehmigung durch die Gemeinde zu entfernen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Weiterbestand zu beeinträchtigen. Verstöße gegen diese Satzung werden als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet.
- Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten**

Im Kronentraufbereich von Gehölzen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen 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.
- Bodendenkmalpflege**

Bodendenkmale mit geschichtlicher Bedeutung sind meldepflichtig und bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.
- Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Mienen etc.) gefunden werden, sind die zuständige Polizeienstelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst.

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 20.10.2015.

Bebauungsplan

50

Gemeinde Worpsswede

"Einkaufsmarkt Findorffstraße", 2. 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 Worpsswede diesen Bebauungsplan Nr. 50 "Einkaufsmarkt Findorffstraße", 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Worpsswede, den 09.02.2018

L. S.

gez. Schwenke
(Schwenke)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpsswede hat in seiner Sitzung am 22.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50, 2. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Worpsswede, 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 2013



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 14.11.2012). 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.

Scheeßel, den 05.03.2018

L. S.

gez. D. Mittelstädt
Ö. b. v. I. Mittelstädt / Schröder

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von



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 29.04.2013 / 18.08.2016 / 26.09.2016 / 18.10.2016 / 08.12.2017

gez. D. Renneke
(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpsswede hat in seiner Sitzung am 08.12.2017 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 06.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 17.07.2017 bis 17.08.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Worpsswede, den 09.02.2018

L. S.

gez. Schwenke
(Schwenke)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Worpsswede 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.

Worpsswede, 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. Der Bebauungsplan ist damit am 03.03.2018 rechtsverbindlich geworden.

Worpsswede, 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.

Worpsswede, den

(Schwenke)
Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Worpsswede, den

(Schwenke)
Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.
Gemeinde Worpsswede 50