

**Planzeichenerklärung**

- (gem. Planz. V. 90)
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)
  - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,4 (z.B. 0,4) Grundflächenzahl II (z.B. II) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - H Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß (über Straße)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - Baugrenze
  - offene Bauweise
- 3. Verkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich
- 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Spielplatz
- 5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 und Abs. 4 BauGB)
  - Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwall)
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 7. Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Bereichs des Bebauungsplans
  - Immissionsschutzzone I, II, III, IV, V
- 8. Schema der Nutzungsschablone
 

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Grenze des räumlichen Bereichs des Bebauungsplans	Gebäudehöhe als Höchstmaß	Bauweise

**Festsetzungen durch Text:**

1. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die entspr. §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 - 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
2. Bezugshöhe für die festgesetzten max. Gebäudehöhen ist die Oberkante der Fahrbahnmittelle der jeweiligen Erschließungsstraße (§ 18 Abs. 1 BauNVO); Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks.
3. Untergeordneten Gebäudebauteile (Schornsteine, etc.) dürfen die festgesetzten max. Gebäudehöhen um max. 1 m überschreiten.
4. Für Gebäude, die neu errichtet werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen: In den gekennzeichneten Bereichen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 für Wohn- bzw. Büroräume einhalten. Die Grundrisse der Wohnungen sollten so gestaltet werden, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der dem nächstgelegenen Verkehrsverlauf (Landstraße oder Scharbe) abgewandten Gebäudesseite angeordnet werden. Weiterhin ist für Schlafräume und Kinderzimmer der Einbau von schalldämmten Lüftungsaufbauten oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Für Bereiche, in denen die nächtlichen Beurteilungspegel 45 dB(A) nicht überschreiten, kann auf den Einbau von schalldämmten Lüftungsaufbauten oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage verzichtet werden. Im südlichen Bereich des Plangebietes sind die Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) an der der Landesstraße abgewandten Gebäudesseite anzuordnen.
5. Die entstehenden Gebäude und Nebengebäude sind außerhalb des Kronenbereichs zu erhaltender Bäume und mit einem ausreichenden Abstand zu Strauch- und Feldhecken festzulegen.
6. Auf den neu einzumessenden Baugrundstücken sind pro 300 m<sup>2</sup> Grundstückfläche ein Baum (Laubbaum oder ein Obstbaum der Pflanzensauwahlliste) und pro 200 m<sup>2</sup> Grundstückfläche 2 standortgerechte, heimische Sträucher der Pflanzensauwahlliste zu pflanzen. Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Wohngebäudes folgenden Pflanzperiode fertig zustellen. Laubbäume z.B.: Eberesche - Sorbus aucuparia, Mährische Vogelbeere - Sorbus aucuparia moravica, Feldahorn - Acer campestre, Hainbuche - Carpinus betulus, Sandbirke - Betula pendula, Stieleiche - Quercus robur, Salweide - Salix caprea Großsträucher z.B.: Haselnuss - Corylus avellana, Schlehe - Prunus spinosa, Weißdorn - Crataegus monogyna, Hainbuche - Carpinus betulus, Hundrose - Rosa canina Obstbäume z.B.: Apfel, Grevenstein, Altkerne, roter, grüner Boskop, Jonagold, Holsteiner Cox, James Grieve, Elstar Kirschen z.B.: Hedelfinger Riesenkirsche, Donnissens Gelbe, Regina, Schattenmorelle Birnen z.B.: Williams Christ, Gellerts Butterbirne Pflanzungen z.B.: Wangerheims Frühweitsche, Hausweitsche Die Bepflanzungen sind spätestens in dem folgenden Jahr nach Bezug des zugehörigen Wohngebäudes durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. 7. Entlang der Verkehrsflächen und im Bereich des geplanten Spielplatzes sind insgesamt mindestens 16 standortgerechte Laubbäume der folgenden Auswahlhilfe zu pflanzen: Carpinus betulus 'Fastigiata', Pyramiden-Hainbuche Carpinus betulus 'Frans Fontaine', Säulen-Hainbuche, Tilia cordata 'Rancho' - Winterlinde Rancho Acer campestre 'Elsrijk', Feldahorn Elsrijk Die Baumplantagen sind im Herbst nach Fertigstellung der Verkehrsanlagen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume nachzupflanzen. 8. Wallhecken sind gemäß § 29 BNatSchG bzw. § 22 NAGBNatSchG geschützt. Sie dürfen gärtnerisch nicht genutzt werden. Ihre charakteristische Eigenart darf nicht durch die Bepflanzung mit Ziergehölzen und Gartenpflanzen beeinträchtigt werden. Für die Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden (s. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und Abs. 6 BauGB an der Westseite des Plangebietes). 9. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und Abs. 6 BauGB) auf der Nordseite des Plangebietes ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Die Herausnahme von einzelnen Bäumen, z.B. mit einem Schiefstand, ist in Abstimmung mit der UNB möglich. Es ist eine extensive Unterhaltung möglich unter Beibehaltung eines typischen Waldbodens mit Laubschicht, Totholz und natürlicher Boden- und Strauchvegetation. Auf der Nordseite des geplanten Erdwalls ist eine Gehölzpflanzung gemäß dem nebenstehend abgebildeten Pflanzschema herzustellen. Die Bepflanzungen sind spätestens in dem folgenden Jahr nach Bezug des zugehörigen Wohngebäudes durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich des Wald- und Baumbestandes (Flurstück 112 und 334/18) ist der Lärmschutzwall voll flächig zu bepflanzen. In den Flächen sind Maßnahmen der Oberflächenentwässerung des Plangebietes sowie ein wasserdurchlässig befestigter Unterhaltungsweg zulässig. 10. Entlang der vorhandenen (westlich der Flurstücke 112 und 334/18) und neu anzulegenden (Ostgrenze des Flurstückes 112, Nordgrenze der Flurstücke 112, 113, 114) Gräben ist in einem Abstand von 5m jegliche Bebauung ausgeschlossen (Raumstreifen).

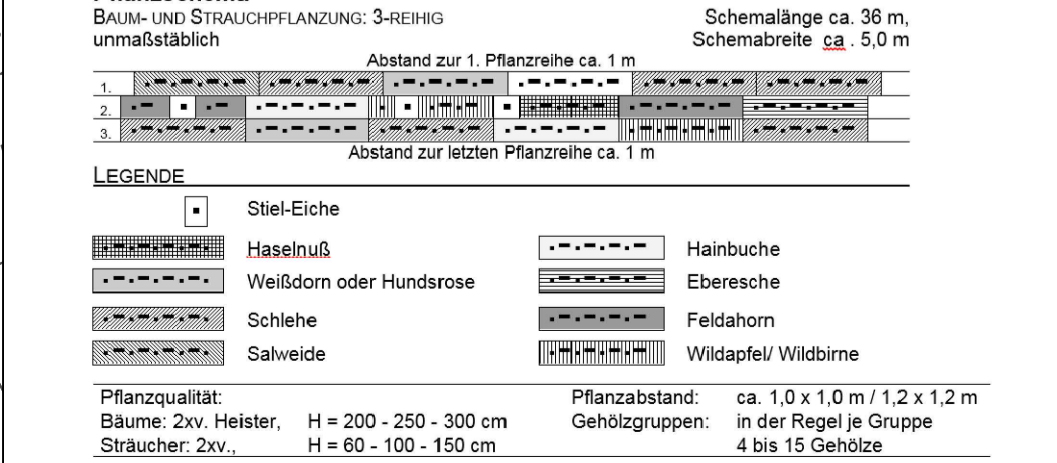
**Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung:**

1. Bei geneigten Dächern sind als Dachdeckung nur mat-antrazitfarbene, mat-braune und mat-ziegelrote Pfannen sowie Reet zulässig. Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.
2. Bleche sind als Fassadenmaterial ausgeschlossen.
3. Zur Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur standortthemische Laubgehölzhecken (wie z.B. Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn), auch mit integriertem Drahtzaun, bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

**Hinweise:**

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die BauNVO von 1990.
2. In der Planzeichnung sind die Sichtfelder zur Landesstraße 153 eingezeichnet. In ihnen darf die Sicht in einer Höhe über 0,8m nicht versperrt werden.
3. Im Westen grenzt das Plangebiet an ein Gewässer III Ordnung (Molkereigraben). Es gelten die Festsetzungen der Satzung des Gewässer- und Landschaftspflegeverbandes Teufelsmoor. Insbesondere ist ein Raumstreifen von 5 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
4. Westlich der Flurstücke 112 und 334/18 sowie südlich der Flurstücke 113 und 114 befindet sich ein Gewässer III Ordnung (Luckwassersföhre). Dieser Graben unterliegt zweimal im Frühjahr und Herbst einer Gewässerschau und muss von den Anliegern zu den angekündigten Schauterminen geräumt werden. Dies gilt auch für künftige Gewässer III Ordnung (neuanzulegende und wiederherzustellende Gräben an der Ost- und Nordseite des Plangebietes).
5. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzlebensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stein-konzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Sollte ein Kulturdenkmal ganz oder teilweise zerstört werden, so ist der Verursacher der Zerstörung im Rahmen des Zumutbaren zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals verpflichtet.
6. Auf den Grundstücken darf nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser entsprechend dem ATV-Regelwerk A 138 versickert bzw. versickert werden. Sickerschächte sind unzulässig. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten oder öffentlichen Verkehrsflächen oder anderen befestigten Flächen darf nur breitflächig oder in Mulden versickert werden. Dies ist erlaubnisfrei. Die Flächen, von denen das Oberflächenwasser versickert oder versickert werden soll, dürfen in keinem Fall mit Pflanzenschutzmitteln o. ä. behandelt werden.
7. Auf den Baugrundstücken sind zur Vermeidung von Niederschlagswasserabflüssen auf die öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Zufahrten und Zugangswege funktionstüchtige Einläufe mit Ableitung einzubauen.

**Pflanzschema**



**PRÄAMBEL**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB, des §84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Worpswede den Bebauungsplan Nr. 71 -Hinter der Molkerei-, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Worpswede, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_

gez. Schwenke  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschuß**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 28.08.2007 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 71 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Worpswede, den \_\_\_\_\_

gez. Schwenke  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 15.04.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 71 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 05.08.2015 bis einschließlich 11.09.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.07.2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Worpswede, den \_\_\_\_\_

gez. Schwenke  
Bürgermeister

**Satzungsbeschuß**  
 Der Rat der Gemeinde Worpswede hat den Bebauungsplan Nr. 71 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.10.2015 gemäß § 10 BauGB als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Worpswede, den \_\_\_\_\_

gez. Schwenke  
Bürgermeister

**Bekanntmachung**  
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 71 ist gemäß § 10 BauGB am 12.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 71 ist damit am 12.11.2015 rechtsverbindlich geworden.

Worpswede, den \_\_\_\_\_

gez. Schwenke  
Bürgermeister

**Planverfasser**  
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

**ingenieurgemeinschaft für räumliche planung majcher, schmidt und partner**

Wörbenring 7b, 26133 Osterburg, tel. 0441-40599414

Oldenburg, den 10.12.2015

gez. Majcher

**Planunterlagen**  
 Kartengrundlage, Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2014  
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Verden

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). 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 Scharbeck, den 16.12.2015

gez. Wedelich  
Katasteramt Osterholz Scharbeck

**Verletzung von Vorschriften**  
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 71 sind Verletzungen von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 71 nicht geltend gemacht worden.

Worpswede, den \_\_\_\_\_

(Schwenke)  
Bürgermeister

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

Worpswede, den \_\_\_\_\_

(Schwenke)  
Bürgermeister

**Gemeinde Worpswede**  
**Bebauungsplan Nr. 71**  
**"Hinter der Molkerei"**  
 mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

**Ausfertigung**