

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. 0,4 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
- - - - - Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie
▼ Einfahrtbereich

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)

■ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)
■ Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Wallhecke)
● Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

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

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
☀ Höhenfestpunkt (10,39 m ü NHN)
■ Kronentraufbereiche (Einschränkungen für Versiegelungen)
■ Kronentraufbereiche (Einschränkungen für Versiegelungen und Fundamente)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im vorliegenden Bebauungsplan lediglich ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauGB).
 - Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bauliche Anlagen gemäß § 4 BauNVO innerhalb der nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche (Nr. 1) bis zu einer maximalen Höhe von 9,0 m, innerhalb der westlichen überbaubaren Grundstücksfläche (Nr. 2) bis zu einer maximalen Höhe von 10,0 m und innerhalb der östlichen überbaubaren Grundstücksfläche (Nr. 3) bis zu einer maximalen Höhe von 11,0 m zulässig. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können zugelassen werden. Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt (Höhe: 10,33 m NHN) innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten. Bei Abgängen sind Nachpflanzungen derselben Art an ungefähr gleicher Stelle vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB). Die Gehölze sind mit den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume: Hochstamm, 10 - 12 cm Stammumfang;
Sträucher: 60 - 100 cm, 4 Triebe, verpflanzt.
 - Der in der Planzeichnung festgesetzte Einzelbaum ist zu erhalten. Der Abgang ist durch Nachpflanzungen mit einem Gehölz gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - In den gesondert gekennzeichneten Kronentraufbereichen sind nur wasserdurchlässige Versiegelungen zulässig. Die im Bestand vorhandenen Zufahrten sind von dieser Festsetzung ausgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
 - In dem mit der Kreuzschraffur gesondert gekennzeichneten Bereich des Kronentraufbereiches sind nur wasser-durchlässige Versiegelungen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit Punktfundamenten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

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 11.06.2013.



Nachrichtliche Hinweise

- 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, der Gemeinde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.
- Wallhecke**
Gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG dürfen Wallhecken - mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienten - nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Erlaubt sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten. Zulässig bleibt auch die bisher übliche Nutzung der Bäume und Sträucher, wenn deren Nachwachsen nicht behindert wird.
- Kampfmittel**
Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt.

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

Bebauungsplan

Gemeinde Worpswede

"Südlich Sophie-Bötjer-Weg"

- Satzungsfassung -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 85 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Worpswede diesen Bebauungsplan Nr. 85 "Südlich Sophie-Bötjer-Weg", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Worpswede, den

(Schwenke)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 12.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Worpswede, den

(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 Verden

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.11.2013). 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

O. v. I. Thorenz & Bruns

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara

Vahner Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax.: (0421) 45 46 84
28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 03.12.2013 / 06.12.2013 / 28.03.2014

(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 12.02.2014 dem Entwurf des Bebauungsplan 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 15.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplan mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat / haben vom 24.02.2014 bis 24.03.2014 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 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Worpswede, den

(Schwenke)
Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Worpswede, den

(Schwenke)
Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.
Gemeinde Worpswede **85**