

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. 2 Wo maximal 2 Wohneinheiten
- 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)

- H nur Hausgruppen zulässig
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

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

- Straßenverkehrsflächen private Verkehrsflächen (F+R = Fuß- und Radweg)
- Straßenbegrenzungslinie

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)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Höhenfestpunkt (5,76 m ü NHN)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) regelt sich nach der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (vgl. zeichnerischer Teil der Planzeichnung). Im Einzelnen gelten folgende Obergrenzen:
Zahl der Vollgeschosse (Z) Höhe baulicher Anlagen
Z = I 9,00 m
Z = II 13,00 m
Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt dabei als Bezugshöhe der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt.
2.2 Traufhöhen
In den WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) 4,5 m. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt dabei als Bezugshöhe der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
3.1 Abweichende Bauweise
Im WA 1 sind die Gebäude als Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die zulässige Gebäudelänge beträgt für Doppelhäuser maximal 25,0 m, d. h. 12,5 m je Doppelhaushälfte (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
Im WA 2 und WA 4 sind die Gebäude als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die zulässige Gebäudelänge beträgt maximal 20,0 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
Im WA 3 sind die Gebäude als Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die zulässige Gebäudelänge beträgt maximal 25,0 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
Im WA 5 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Die zulässige Gebäudelänge beträgt für Doppelhäuser maximal 25,0 m, d. h. 12,5 m je Doppelhaushälfte. Die zulässige Gebäudelänge für Einzelhäuser beträgt maximal 20,0 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
Im WA 6 und WA 7 sind die Gebäude als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die zulässige Gebäudelänge beträgt maximal 25,0 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen (Kronentraufbereich) sind Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO in Form von Gebäuden sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 Bau NVO).
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
Innerhalb des WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 ist maximal 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht in den WA 1 und WA 5 ein Baukörper aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.
Innerhalb des WA 3 sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 3 Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.
Innerhalb des WA 6 sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Besteht ein Baukörper aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 6 Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.
Innerhalb des WA 7 sind maximal 7 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Besteht ein Baukörper aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 7 Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.
- Größe der Baugrundstücke**
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird im WA 1 auf 350 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird im WA 2 und WA 4 auf 450 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird im WA 3 auf 250 m² je Haus einer Hausgruppe festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
Die Mindestgröße der Baugrundstücke im WA 5 wird
* für Einzelhäuser auf 500 m² und
* für Doppelhäuser auf 350 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird im WA 6 und WA 7 auf 1.000 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Zufahrten**
Pro Baugrundstück des WA 4, das über die Straße "Im Rusch" erschlossen wird, ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Innerhalb der Flächen ist mindestens ein Laubbaum (z. B. Spitzahorn, Eberesche, Stieleiche; Qualität: Hochstamm, 8-12 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

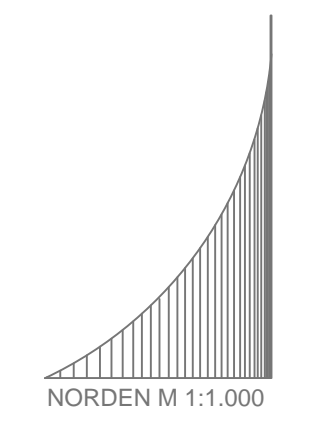
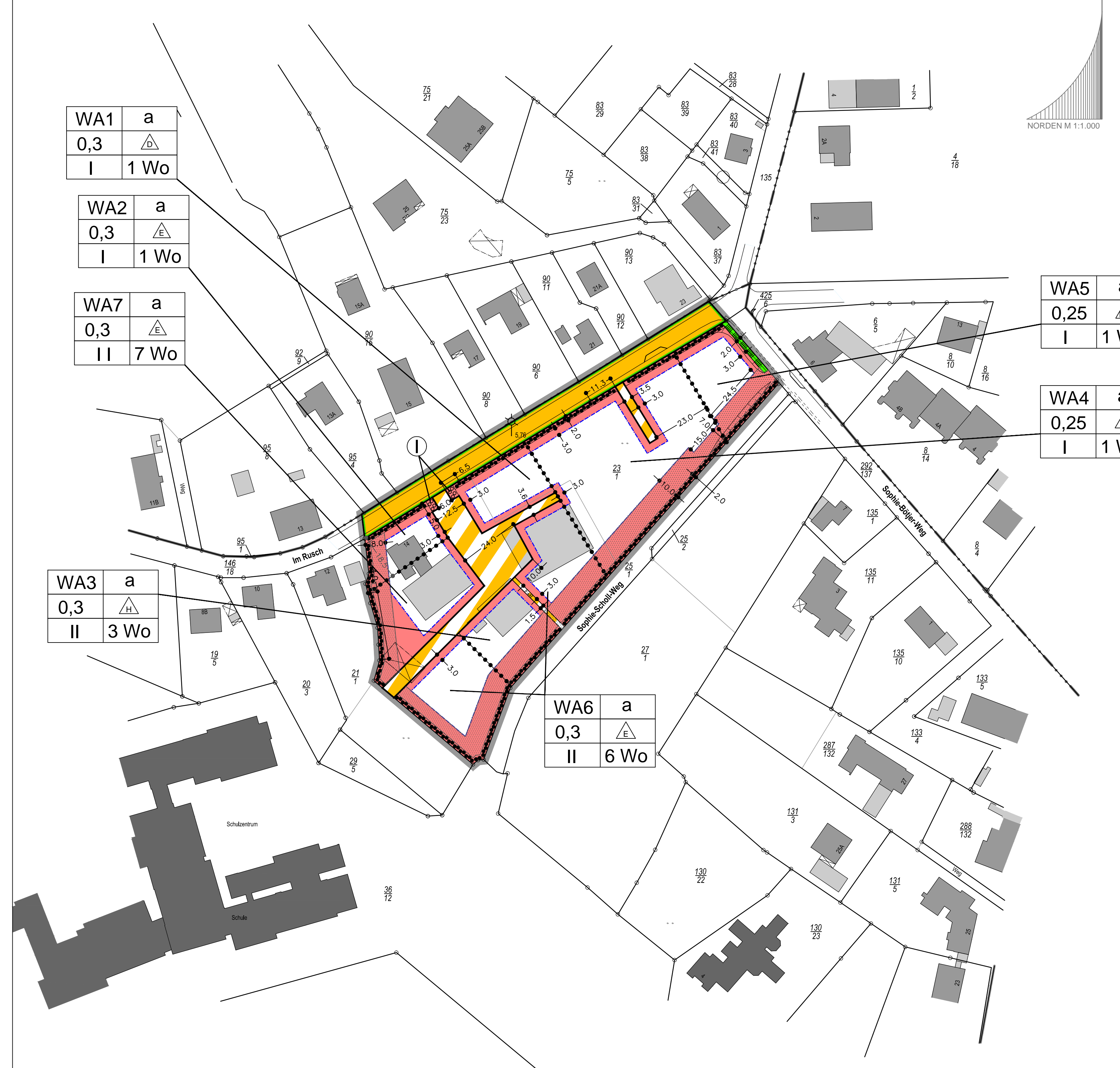
WA1	a
0,3	△
I	1 Wo

WA2	a
0,3	△
I	1 Wo

WA7	a
0,3	△
II	7 Wo

WA3	a
0,3	△
II	3 Wo

WA6	a
0,3	△
II	6 Wo



WA5	a
0,25	△
I	1 Wo

WA4	a
0,25	△
I	1 Wo

Gemeinde Worswede, Proj.-Nr.: 27726 / 174, Größe: 55 x 86 cm

Bebauungsplan

Gemeinde Worswede

"Südlich Im Rusch"

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 Worswede diesen Bebauungsplan Nr. 86 "Südlich Im Rusch", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Worswede, den 13.10.2015
L.S. gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worswede hat in seiner Sitzung am 21.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Worswede, den 13.10.2015
L.S. gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Planunterlagen
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 Verden

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 21.10.2015
L.S. gez. Thorenz
Ö. b. V. I. Thorenz & Bruns

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara Vahner Straße 180 28359 Bremen
Tel.: (0421) 45 46 84 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 12.12.2014 / 15.09.2015 L.S. gez. D. Renneke (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worswede hat in seiner Sitzung am 17.12.2014 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 28.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 05.08.2015 bis 11.09.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Worswede, den 13.10.2015
L.S. gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Worswede hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.10.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Worswede, den 13.10.2015
L.S. gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 19.10.2015 rechtsverbindlich geworden.

Worswede, den 19.10.2015
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.

Worswede, den
(Schwenke) Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.
Worswede, den
(Schwenke) Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten
Bebauungsplan Nr. 86
Gemeinde Worswede
86

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 dienen - 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 Nachwuchs nicht behindert wird.
- Kampfmittel**
Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt.

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 31.08.2015.

8. Flächen zum 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) BauGB). Pro Baugrundstück das an den "Sophie-Scholl-Weg" grenzt, ist eine Zugangspforte in einer Breite von max. 0,90 m zulässig. Pro Baugrundstück des WA 4, das über die Straße "Im Rusch" erschlossen wird, ist eine 3,0 m breite Zufahrt zulässig.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
In den gesondert gekennzeichneten Kronentraufbereichen sind jegliche Versiegelungen sowie die Anlage von Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen etc.) unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Örtliche Bauvorschrift
(örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 12.04.2012)

- Baumaterialien**
Die Farbe der Dacheindeckungen der Hauptanlagen muss innerhalb der Farbspektren rot, rotbraun, grau, schwarz oder anthrazit liegen. Glänzend glasierte bzw. glänzend engobierte Materialien sind nicht zulässig.
- 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.