

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

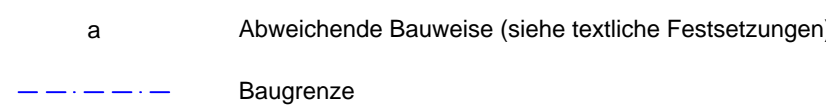
Art der baulichen Nutzung



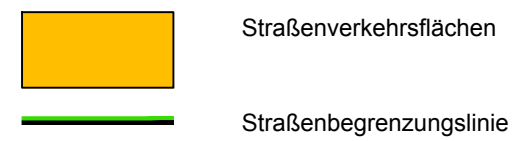
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ

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



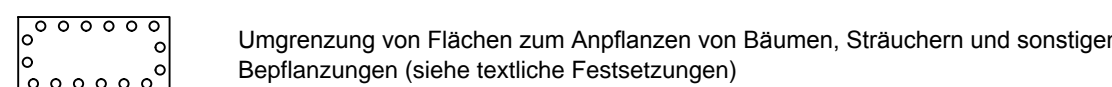
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



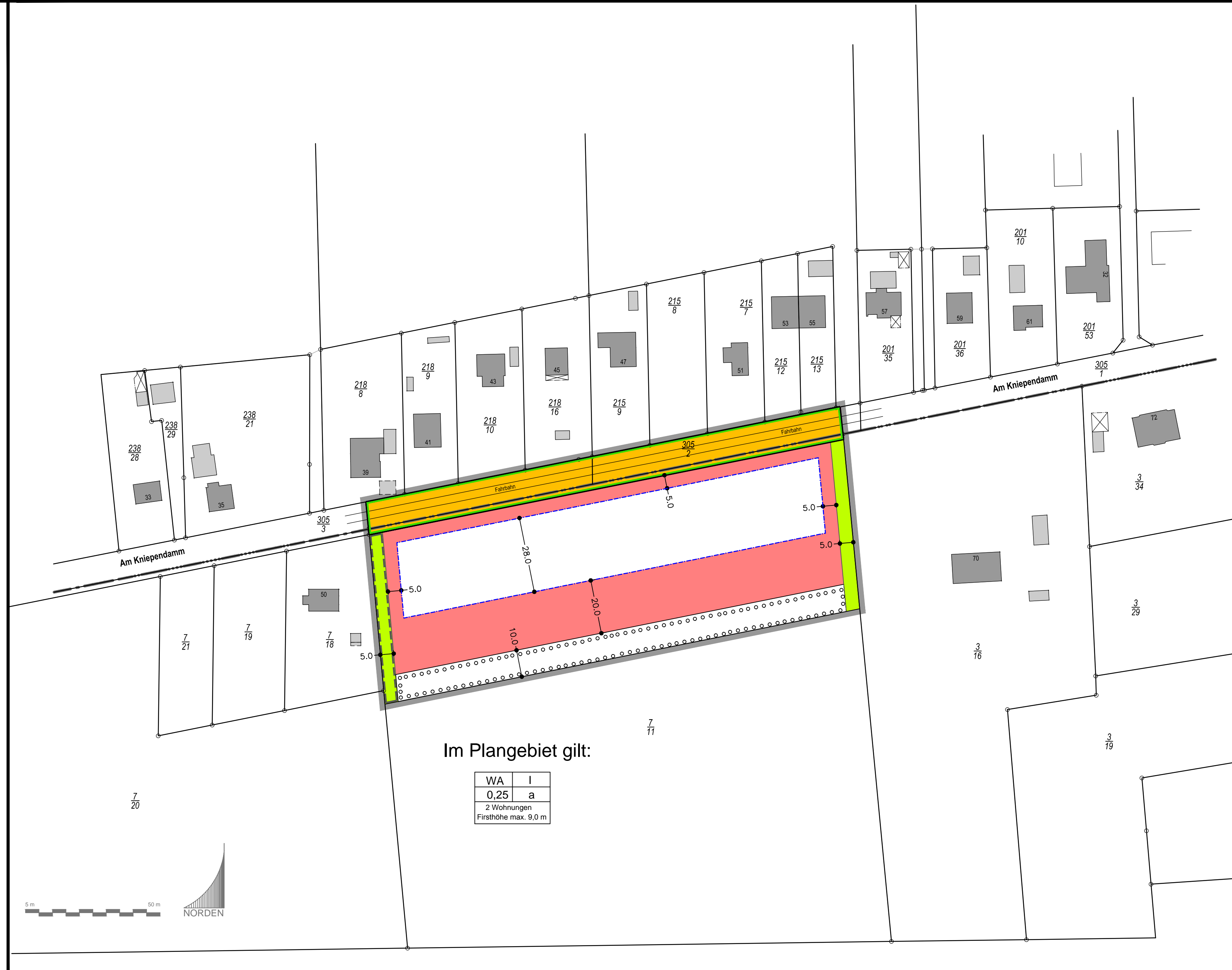
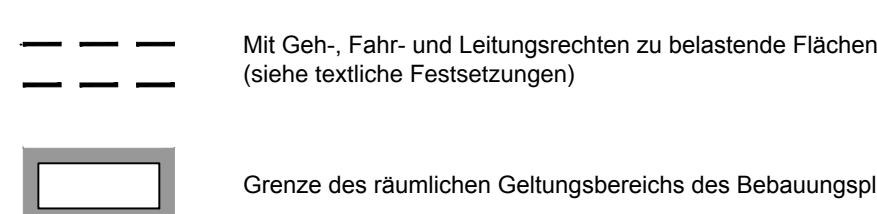
Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



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)



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



Im Plangebiet gilt:

WA	I
0,25	a
2 Wohnungen	
Firsthöhe max. 9,0 m	

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
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**
2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf 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, bis zu 20 v. H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
Hiervon abweichend dürfen jene Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z. B. mit breittufig verlegtem Natursteinpflaster, Rasensteinen, Schotterrasen o. ä. befestigt sind, die Grundflächenzahl um bis zu 30 v. H. überschreiten (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 9,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können zugelassen werden. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe
Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe beträgt maximal 0,2 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Abweichende Bauweise**
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind als Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und die Länge der zulässigen Hausform darf höchstens 17 m betragen, hierbei werden Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO nicht mitgerechnet (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- Anzahl der Wohnungen**
Innerhalb des Plangebietes sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren selbständig benutzbaren Gebäuden, ist für diesen Baukörper jeweils eine Wohnung pro selbständig benutzbare Gebäude zulässig.
- Mindestgrundstückgröße und -breite**
Für Einzelhäuser wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 1.000 m² festgesetzt, die Mindestbreite der Straßenfront der Baugrundstücke wird mit 20 m festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
Für Doppelhaushälften wird die Mindestgröße der Baugrundstücke jeweils auf 500 m² und die Mindestbreite der Straßenfront der Baugrundstücke auf 15 m festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

- Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen**
Innerhalb eines Streifens von 2 m parallel zu der jeweils seitlichen Grenze der Baugrundstücke sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO in Form von Ausgenommenen von dieser Regelung sind die mittigen Grenzen zwischen Doppelhausgrundstücken
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist spätestens in der auf die Errichtung des Rohbaus folgenden Pflanzperiode durch den Bauherren mit Laubbäumen und Sträuchern der unten aufgeführten Liste zu bepflanzen. Die Mindestpflanzanzahl wird auf eine Pflanze pro 1,5 x 1,5 m festgesetzt. Zusätzlich ist pro 50 m² angelegene Pflanzfläche ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen. Es sind Gehölze der folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume: Hochstamm, 8-10 cm Stammumfang;
Sträucher: 60-100 cm, 4 Triebe, verpflanzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Artenliste: Sandbirke (Betula pendula), Moorbirke (Betula pubescens), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Salweide (Salix caprea), Asch-Weide (Salix cinerea), Ohrweide (Salix aurita), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus).
Die Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).
- Fläche mit Geh-, und Fahr- und Leitungsrechten**
Innerhalb der mit einem Geh-, und Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche verläuft ein grundbuchlich gesichertes Stromkabel. Begünstigt ist der Leitungsträger sowie die Energieversorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 1 BauGB).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- (Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBOaO i. d. F. vom 13.04.2012)
- Dachgestaltung**
1.1 Dachneigung
Im Plangebiet sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 17° und 45° zulässig. Für die Stürflächen von Walmdächern sind auch steilere Dachneigungen zulässig.
1.2 Dachmaterial
Für die Dacheindeckung der geeigneten Dächer sind Tonziegel, Betondachsteine und Schindeln aus den Materialien Ton, Holz, Bitumen und Faserzement zulässig. Weiterhin zulässig sind Reet sowie Dachbegrünungen.
1.3 Dachfarbe
Die Farbe der Tonziegel, Betondachsteine und Schindeln muss innerhalb des nachstehenden Farbspektrums liegen:
RAL 2001 Rotorange RAL 3011 Braunrot
RAL 3000 Feuerrot RAL 8012 Rotbraun
RAL 3001 Signalrot RAL 8004 Kupferbraun
RAL 3002 Karmirotn RAL 7015 Schiefergrau
RAL 3005 Oxidrot RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 3003 Rubinrot RAL 7021 Schwarzgrau
Die Verwendung von glänzenden Dacheindeckungen (z. B. glasierte / glänzend engobierte Dachpfannen) ist unzulässig.

- Ausnahmen
Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze.
- Fassadengestaltung**
Im Plangebiet sind als Material für die Außenfassaden baulicher Anlagen nur Verblender bzw. Klinker, Kalksandstein und Putz in rot/rotbrauner, weißer und beiger Farbgebung sowie Fachwerk und Holz zulässig.
- Einfriedung**
Entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Einfriedungen mit standortheimischen Laubgehölzhecken (z. B. Liguster, Hainbuche, Feldahorn, Rotbuche), Holzzaunen (naturfarben, dunkelbraun, dunkelgrün) sowie in Laubgehölzhecken integrierte Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift**
Gemäß § 80 Abs. 3 NBOaO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBOaO mit einer Geldbuße geahndet werden.

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.

Nachrichtliche Hinweise

- Bodendenkmalpflege**
Im Bereich des Plangebietes ist bislang keine archäologische Fundstelle bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig. Sollte der Anlass zu der Annahme gegeben sein, Sachen oder Spuren gefunden zu haben, die auf ein Kulturdenkmal/Bodenfund hindeuten, ist dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden und die Fundstelle ist zum Ablauf von vier Werktagen nach § 14 Abs. 2 NDSchG unverändert zu lassen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altlasten**
Hinweise auf Altablagerungen sind meldepflichtig und unverzüglich der Unteren Abfallbehörde anzuzeigen.
- Beseitigung des Niederschlagswassers**
Gemäß § 149 Abs. 3 NVO 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.

Bebauungsplan

Gemeinde Worswede

"Südlich Am Kniependamm"

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 (NKG) hat der Rat der Gemeinde Worswede diesen Bebauungsplan Nr. 27 "Südlich Am Kniependamm", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Worswede, den 08.03.2016

L.S.

gez. Schwenke
(Schwenke)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worswede hat in seiner Sitzung am 07.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Südlich Am Kniependamm" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Worswede, den 08.03.2016

L.S.

gez. Schwenke
(Schwenke)
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung 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 30.05.2015). 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.

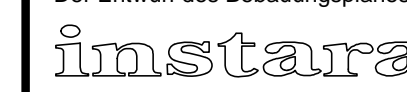
Osterholz-Scharmbeck, den 16.03.2016

L.S.

gez. Bruns
O. b. v. I. Thorenz & Bruns
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von



Vahrer Straße 190
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax.: (0421) 45 46 94
28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 03.08.2015 / 27.01.2016

L.S.

gez. D. Renneke
(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worswede hat in seiner Sitzung am 08.12.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.12.2015 bis 21.01.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Worswede, den 08.03.2016

L.S.

gez. Schwenke
(Schwenke)
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worswede 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.

Worswede, den

(Schwenke)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Worswede hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.03.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Worswede, den 08.03.2016

L.S.

gez. Schwenke
(Schwenke)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 17.03.2016 rechtsverbindlich geworden.

Worswede, den 17.03.2016

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