



Prämbel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Worpswede diesen Bebauungsplan Nr. 78 "Barkenweg IV", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung, beschlossen.

Worpswede, den 24.06.2011
L.S.
gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 12.05.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Worpswede, den 24.06.2011
L.S.
gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

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

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osterholz

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichtlegale oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf
1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Angaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVerMG)
Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach (Stand vom 02.07.2010). 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 05.05.2011
L.S.
gez. Bruns (Thorenz & Bruns) Öffent. best. Verm. Ingenieure

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
imstara
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 07.07.2010 / 15.03.2011
L.S.
gez. D. Renneke (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 08.12.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 27.12.2010 bis 31.01.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Worpswede, den 24.06.2011
L.S.
gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Worpswede hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.03.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Worpswede, den 24.06.2011
L.S.
gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 10.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 11.06.2011 in Kraft getreten.

Worpswede, den 24.06.2011
L.S.
gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

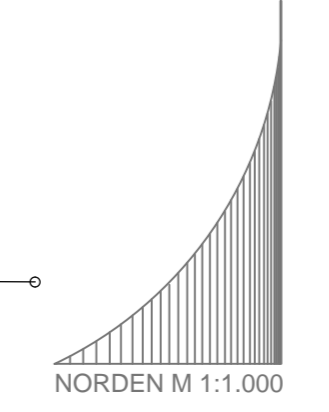
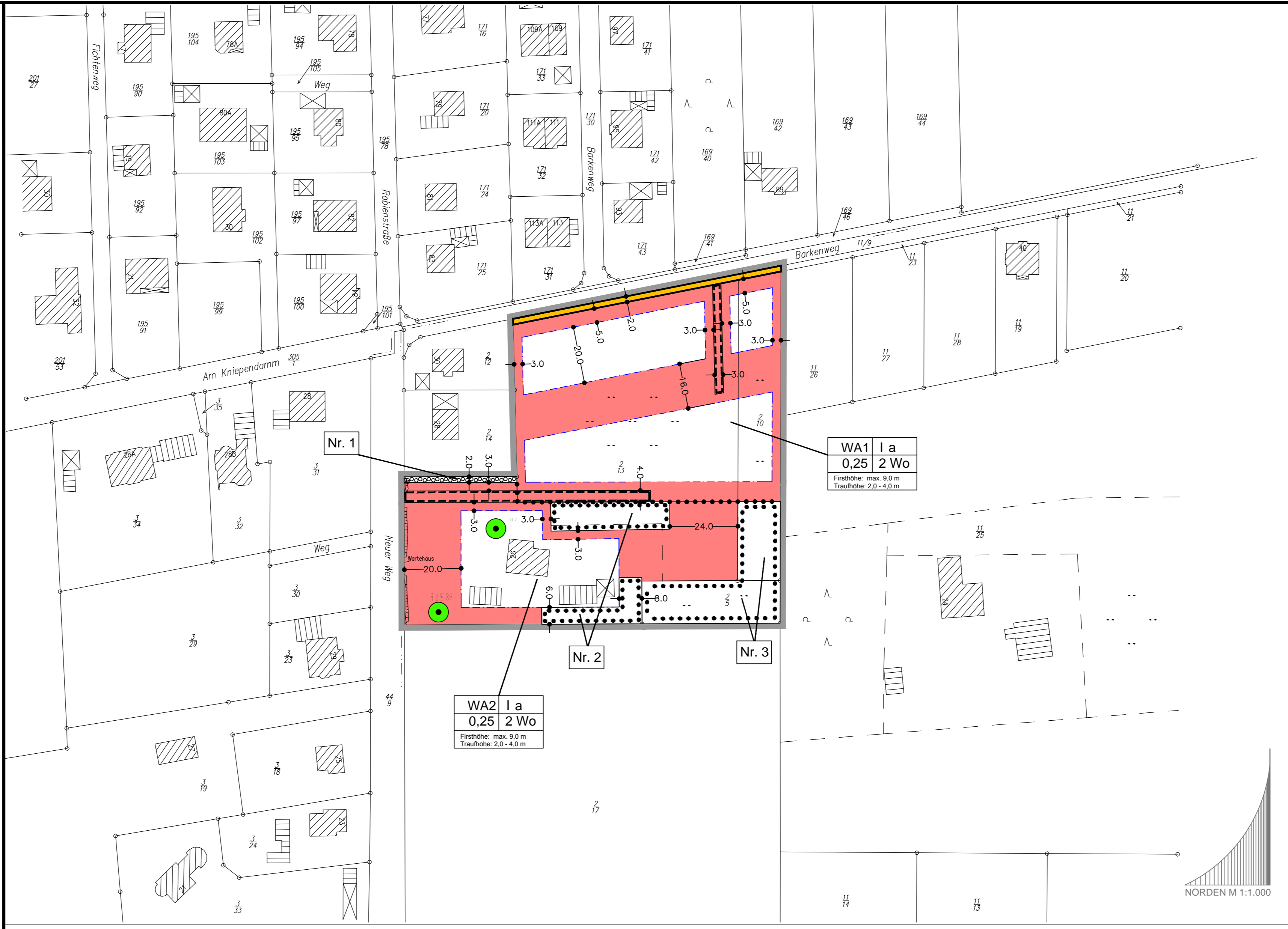
Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Worpswede, den
L.S.
gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Worpswede, den
L.S.
gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten
Bebauungsplan Nr.
Gemeinde Worpswede 78



- 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. 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z.B. 2 Wo maximal 2 Wohneinheiten
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen

- 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)
Zu erhaltende Bäume
Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. 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).
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
2.1 Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige 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 für die südliche überbaubare Grundstücksfläche die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmittelle des Neuen Weges und für die übrigen überbaubaren Grundstücksflächen die Oberkante der Fahrbahnmittelle des Barkenweges; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront der jeweils anliegenden Geltungsbereichsgrenze (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
2.2 Traufhöhe
Die Traufhöhe baulicher Anlagen (Schnittpunkt der Oberfläche der Dachhaut mit der Außenseite der aufgehenden Außenwand) muss auf mindestens 2/3 der Traufhöhe zwischen 2,0 m und 4,0 m liegen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt für die südliche überbaubare Grundstücksfläche die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmittelle des Neuen Weges und für die übrigen überbaubaren Grundstücksflächen die Oberkante der Fahrbahnmittelle des Barkenweges; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront der jeweils anliegenden Geltungsbereichsgrenze (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Von den Festsetzungen bezüglich der Mindesttraufhöhe ausgenommen sind:
- Garagen im Sinne des § 12 BauNVO
- Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Volumen von 50 m³
- untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer und die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern) (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

- 2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe
Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe beträgt maximal 0,5 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt für die südliche überbaubare Grundstücksfläche die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmittelle des Neuen Weges und für die übrigen überbaubaren Grundstücksflächen die Oberkante der Fahrbahnmittelle des Barkenweges; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront der jeweils anliegenden Geltungsbereichsgrenze (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
2.4 Befreiungsregelungen für den Bestand
Bei Um- und Erweiterungsbauten von vorhandenen baulichen Anlagen, die bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Traufhöhe und zur Erdgeschossfußbodenhöhe abweichen, können Befreiungen von der festgesetzten Trauf- und Erdgeschossfußbodenhöhe zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Festsetzungen zu unbeabsichtigten Härten führen würde (§ 31 Abs. 2 BauGB).
2.5 Grundfläche
Die zulässige Grundfläche 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 25 v. H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
Hiervon abweichend dürfen jene Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z. B. mit breitflügig verlegtem Natursteinpflaster, Rasensteinen, Schotterrasen o. ä. befestigt sind, die Grundflächenzahl um bis zu 50 v. H. überschreiten.

- 2.6 Nebenanlagen
Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind Nebenanlagen, abgesehen von Zufahrten bis zu einer Fläche von 210 m², nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
3. BAUWEISE
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind als Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten, die Länge der zulässigen Hausform darf höchstens 17 m betragen.
4. ANZAHL DER WOHNUNGEN
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 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.
5. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE
Für Einzelhäuser wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 900 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Für Doppelhaushälften wird die Mindestgröße der Baugrundstücke jeweils auf 450 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
6. GRÜNDNERISCHE FESTSETZUNGEN
6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 1
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 1 ist in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer eine Laubgehölzhecke (Arten: Hainbuche, Liguster, Rotbuche) zu pflanzen. Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze pro laufenden Meter festgesetzt. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).
Als Pflanzqualität werden eine Höhe von 60 - 100 cm, 4 Triebe, verpflanzt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
6.2 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 2
Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 2 sind die vorhandenen Stieleichen einschließlich des begleitenden Vegetationsbestandes dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen von Stieleichen ist eine Nachpflanzung an ungefähr gleicher Stelle vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB). Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Gemeinde Worpswede, Proj.-Nr. 27736/121, Größe: 70 x 60 mm

- 6.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 3
Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 3 ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Darüber hinaus sind in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer Bäume und Sträucher der in der Pflanzliste (Bäume und Sträucher) aufgeführten Arten zur Verdichtung des vorhandenen Gehölzbestandes zu pflanzen. Ziel ist die Entwicklung einer Waldantelgesellschaft. Der Bestand ist bis zu einer Pflanzdichte von mindestens einer Pflanze pro 1,5 x 1,5 m zu verdichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen. Die Gehölze sind mit den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume: Hochstamm, 10 - 12 cm Stammumfang;
Sträucher: 60 - 100 cm, 4 Triebe, verpflanzt .
Pflanzliste (Bäume und Sträucher)
Bäume: Stieleiche, Quercus robur, Sandbirke, Betula pendula, Esche, Fraxinus excelsior, Rotbuche, Fagus sylvatica
Sträucher: Hainbuche, Carpinus betulus, Schliehe, Prunus spinosa, Kornelkirsche, Cornus mas, Eberesche, Sorbus aucupari, Weißdorn, Crataegus monogyna, Stechpalme, Ilex aquifolium, Faulbaum, Rhamnus frangula, Feldahorn, Acer campestre

- 6.4 Erhalt von Einzelbäumen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Bei Abgängen sind artgleiche Nachpflanzungen an ungefähr gleicher Stelle vorzunehmen.
7. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT
Die festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, dienen dem Anschluss der zentralen überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Begünstigt werden die jeweiligen Anlieger, die Gemeinde und Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 NBauO)

- 1. DACHGESTALTUNG
1.1 Dachneigung
Im Plangebiet sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 30° und 45° zulässig. Für die Krüppelwälder der Krüppelwalmdächer sind auch steilere Dachneigungen zulässig.
1.2 Baumaterial
Für die Dacheindeckung der geeigneten Dächer sind Tonziegel, Betondachsteine, Reet und Schindeln aus den Materialien Ton, Holz, Bitumen und Faserzement zulässig.
1.3 Dachfarbe
Die Farbe der Tonziegel, Betondachsteine und Schindeln muss innerhalb des nachstehenden Farbspektrums liegen:
RAL 2001 Rotorange RAL 3002 Karmirotn RAL 3011 Braunrot RAL 7021 Schwarzgrau
RAL 3003 Feuerrot RAL 3009 Rubinrot RAL 7015 Schiefergrau RAL 8004 Kupferbraun
RAL 3001 Signalrot RAL 3009 Oxidrot RAL 7016 Anthrazitgrau RAL 8012 Rotbraun
Die Verwendung von glänzenden Dacheindeckungen (z. B. glasierte / glanzend engobierte Dachpfannen) ist unzulässig.

- 1.4 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.
2. FASSADENGESTALTUNG
Im Plangebiet sind als Material für die Außenfassaden baulicher Anlagen nur Verblend- bzw. Klinker-, Kalksandstein- und Putzmauerwerk in rot/rotbrauner, weißer und beiger Farbgebung sowie Fachwerk und Holz zulässig.
3. EINFRIEDUNG
Entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Einfriedungen mit standortheimischen Laubgehölzhecken (z. B. Liguster, Hainbuche, Feldahorn, Rotbuche) sowie Holzläubne (naturfarben, dunkelbraun, dunkelgrün) bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Als Bezugshöhe gilt die jeweils vorgelagerte öffentliche Verkehrsfläche bzw. die Höhe der vorgelagerten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche.
4. AUSNAHMEREGLUNGEN FÜR DEN BESTAND
Bei Um- und Erweiterungsbauten von vorhandenen baulichen Anlagen, die bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen abweichen, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Festsetzungen zu unbeabsichtigten Härten führen würde (§ 31 BauGB).
5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN GEGEN DIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- BODENKAMPFPFLEGE
Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich der Gemeinde, dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.
ALTLASTEN
Hinweise auf Altablagungen sind meldepflichtig und unverzüglich der Unteren Abfallbehörde anzuzeigen.
BESITZUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS
Gemäß § 96 Abs. 3 NWG 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.
Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerbuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion.

Es gilt die BauNVO i. d. F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
Es gilt das BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006