

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete

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

- FH maximale Firsthöhe
TH maximale Traufhöhe
z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ

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

- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
--- Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Elektrizität

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)

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)

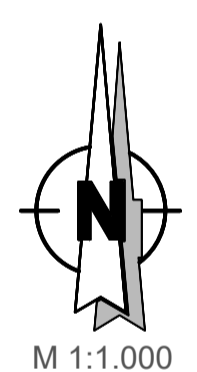
Textliche Festsetzungen

- 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 Firsthöhe 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 (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante des Neuen Weges; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 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 Trauflänge zwischen 2,0 m und 4,0 m liegen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante des Neuen Weges; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Von den Festsetzungen bezüglich der Mindesttraufhöhe ausgenommen sind
- Garagen und überdachte Stellplätze 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 die Höhe der Oberkante des Neuen Weges; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
2.4 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.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
Innerhalb des Plangebietes sind als Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten und die Länge der zulässigen Hausform darf höchstens 17,0 m betragen.
4. 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 benutzbarem Gebäude zulässig.
5. Mindestgrundstücksgrößen und -breiten
Für Einzelhäuser wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 900 m² je Einzelhaus und die Mindestbreite der Straßenfront der Baugrundstücke auf 19,5 m festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
Für Doppelhaushälften wird die Mindestgröße der Baugrundstücke jeweils auf 450 m² je Doppelhaushälfte und die Mindestbreite der Straßenfront der Baugrundstücke auf 9,75 m festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist spätestens in der auf die Errichtung des Rohraus folgenden Pflanzperiode eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern durch den Bauherrn mit Laubbäumen und Sträuchern der unten aufgeführten Liste zu bepflanzen. Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze je 1,5 m x 1,5 m festgesetzt. Zusätzlich ist pro 50 m² angefangene Pflanzfläche ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen. Es sind Gehölze der folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:
Pflanzqualitäten:
Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit 10-12 cm Stammumfang
Sträucher: Höhe 60-100 cm, 4 Triebe, verpflanzt
Pflanzenliste:
Bäume: Sandbirke (Betula pendula), Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Schwarzlerche (Alnus glutinosa), Eberesche (Sorbus aucuparia), Salweide (Salix caprea),
Sträucher: Asch-Weide (Salix cinerea), Ohrweide (Salix aurita), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna/C. laevigata), Schlehe (Prunus spinosa), Haselnuss (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina).
Abgänge sind durch Nachpflanzungen in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode mit Gehölzen der Pflanzenliste an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dient dem Anschluss des Grundstücks Neuer Weg Nr. 24 an das Straßenflurstück der Straße Neuer Weg.
Begünstigt werden
- die Anlieger
- die Gemeinde und
- die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).



Im gesamten Plangebiet gilt:

Table with 2 columns: Symbol (WA, ED) and Value (I a, 0,25). Below: FH: 9,0 m, TH: 2,0-4,0 m



Gestalterische Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 23.07.2014)

- 1. Dachgestaltung
1.1 Dachneigung
Im Plangebiet sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 30° und 45° zulässig. Für die Krüppelwalm der Krüppelwalmdächer sind auch steilere Dachneigungen zulässig.
Baumaterial
1.2 Für die Dacheindeckung der geneigten 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:
RAL2001 Rotorange RAL8004 Kupferbraun
RAL3000 Feuerrot RAL8012 Rotbraun
RAL3001 Signalrot RAL7015 Schiefergrau
RAL3002 Karmisrot RAL7016 Anthrazitgrau
RAL3003 Rubinrot RAL7021 Schwarzgrau
RAL3009 Oxidrot RAL3011 Braunrot
Die Verwendung von glänzenden Dacheindeckungen (z. B. glasierte / glänzend 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 Holzzäunen (naturfarben, dunkelbraun, dunkelgrün) bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Als Bezugshöhe gilt die Verkehrsfläche der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche "Neuer Weg".
4. 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.

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, dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 NDSchG). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.
Altlasten
Hinweise auf Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserunreinigungen sind meldepflichtig und unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.
Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampf- und Luftkampfmittel (Granaten, Bomben, Minen u. ä.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Table with 2 columns: Title (Verletzung von Vorschriften, Beglaubigung) and Content (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)

Bebauungsplan 93

Gemeinde Worpswede
"Neuer Weg Nord"
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 Worpswede diesen Bebauungsplan Nr. 93 "Neuer Weg Nord", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.
Worpswede, den 08.11.2019
gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 22.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Worpswede, den 08.11.2019
gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2018 LGLN

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 08.09.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Lage und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Osterholz-Scharmbeck, den 08.11.2019
L.S.
gez. Bruns
O. b. v. I. Carsten Bruns

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahner Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 19.09.2018 / 23.10.2018 / 08.04.2019
L.S.
gez. B. Lichtblau (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 22.11.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 16.01.2019 bis 18.02.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Worpswede, den 08.11.2019
L.S.
gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 12.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 02.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 10.07.2019 bis 25.07.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
Worpswede, den 08.11.2019
L.S.
gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Worpswede hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.10.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Worpswede, den 08.11.2019
L.S.
gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 22.11.2019 rechtsverbindlich geworden.
Worpswede, den 26.11.2019
L.S.
gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten
Bebauungsplan Nr. 93
Gemeinde Worpswede