

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

SO Sondergebiet "Wohnen mit Pferd"

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

- GR max.: Grundfläche in m²
- FH max.: Maximale Firsthöhe in m
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen (W = Weide und Auslauf)

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 (siehe textliche Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Baubeschränkungszone

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet "Wohnen mit Pferd" dient vorwiegend dem Wohnen in Verbindung mit der dauerhaften Haltung von Pferden und Ponys, aber auch dem Beritt und zugehörigem Pensionsbetrieb sowie der reitsportlichen Betätigung, einschließlich der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Im Einzelnen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnungen
- Ställe zur Unterbringung von Pferden und Kleintieren
- Ferienwohnungen
- Büro- und Verwaltungsräume
- Räume für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Lagergebäude zum Unterstellen landwirtschaftlicher Geräte, einschließlich Werkstatt
- überdachte Mistplätze und
- sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen (wie z. B. Stellplätze, Zufahrten, Paddock, Reitplatz, Sandplatz, Roundpen, Longieplatz, Horse-Agility-Parcour, Führanlage).

Weiterhin zulässig sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

Von der festgesetzten zulässigen Höhe baulicher Anlagen können geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Energie) bis zu 2,0 m üNN im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront der Nordsoder Straße (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.2 Maximal zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen beträgt in den überbaubaren Grundstücksflächen (ÜGF) in Summe 3.540 m². Diese verteilen sich auf die einzelnen festgesetzten Standorte wie folgt:

Nummer der ÜGF	maximal zulässige Grundfläche
1	1.400 m ²
2	1.050 m ²
3	101 m ²
4	212 m ²
5	777 m ²

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird auf 1.353 m² beschränkt (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3. Offene Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene (o) Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser (ED) zu errichten sind.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Innerhalb des Sondergebietes „Wohnen mit Pferd“ sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, ausgenommen der Kronenbereiche der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume. Bereits zum Zeitpunkt der Rechtskraft bestehende Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dem Ausschluss ausgenommen.

In den gesondert gekennzeichneten, überbaubaren Grundstücksflächen sind hochbauliche Anlagen nicht zulässig. Ausgenommen sind Unterstände für die Tierhaltung, Tierfutteranlagen, Offenställe, deren Grundfläche maximal 30 m² betragen dürfen sowie Reitplatz, Paddock, Longierzirkel und eine Führanlage.

6. Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen dienen vorwiegend als Weide und Auslauf. Die Anlage der Zweckbestimmung dienenden Einrichtungen, wie z. B. Weidezäune, Futtertrögen, Trill, Sandpfad, Unterstände und Offenställe sind dort bis zu einer Grundfläche von maximal 30 m² zulässig. Weiterhin ist eine randliche Bepflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen zulässig.

7. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der Gehölz- sowie Grabenbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit gleichartigen Bäumen an ungefähr gleichem Standort in den Qualitäten: Hochstamm 16-18 cm Stammumfang zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).



8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern gemäß Pflanzliste in den nachfolgend genannten Mindestpflanzqualitäten vorzunehmen. Die Bepflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Pflanzqualität
Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit 10-12 cm Stammumfang
Sträucher: 2x verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm

Pflanzliste:
Stieleiche (Quercus robur), Haibuche (Carpinus betulus), Sandbirke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina)
Die Mindestpflanzanzahl wird auf eine Pflanze je 1,5 m x 1,5 m festgesetzt. Je 50 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubb Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen der Pflanzliste an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Innerhalb der Pflanzfläche sind mindestens neun Einzelbäume der Art Eiche (Quercus robur) anzupflanzen. Folgende Mindestpflanzanzahl ist zu verwenden: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, mit Ballen. Die Bepflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Alle anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen gleicher Art an ähnlicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die Platzbeleuchtung im gesamten Plangebiet sind nur insektenfreundliche und energiesparende Beleuchtungen nach dem neusten Stand der Technik zulässig.

Diese müssen folgende Anforderungen erfüllen:

- Möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile,
- Beleuchtung darf maximal eine Lichtfarbe von 3000 Kelvin aufweisen,
- vollständige Abschirmung gegenüber nicht zu beleuchtenden Räumen, vor allem dem oberen Halbraum (d. h. dem freien Himmel),
- Abschichtung gegen das Eindringen von Insekten und Spinnen,
- Verwendung von Leuchten deren Gehäuse sich nicht über 60 Grad Celsius erhitzen,
- Die Leuchten sind so niedrig wie möglich anzubringen.

Aus Sicherheitsgründen können Ausnahmen zugelassen werden, wobei Beleuchtungen mit rein weißem Licht unzulässig sind.

Der Betrieb von himmelwärts gerichteten Beleuchtungsanlagen, welche keine Sicherheits- oder Beleuchtungsfunktionen erfüllen (Flutlichtanlagen, Skybeamer, Laserscheinwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche künstliche Lichtquellen) ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Nachrichtliche Hinweise

Beseitigung des Niederschlagswassers
Gemäß § 96 Abs. 3 NWG ist der 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 verhindern.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osterholz, dem Landessamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde Worswede unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Abfall und Bodenschutz

Sollten bei Erdarbeiten vor Ort unnatürliche Sedimentverfärbungen, Bodengerüche oder Ablagerungen von Ab- fällen vermutet oder festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Osterholz, Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiters einzustellen. Zur Anzeige ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße 165

Im Bereich der Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße 165 „Nordsoder Straße“ dürfen

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NSStG).

Ergänzende Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind

- a) Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen. Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinterte Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen.
- b) Abriss- oder Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind vor ihrer Durchführung im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befehlsprüfung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Gemeinde Worswede

"Nordsoder Straße 3"

- Entwurf -



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Worswede diesen Bebauungsplan Nr. 103 „Nordsoder Str. 3“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Worswede, den
(Schwenke) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worswede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Worswede, den
(Schwenke) Bürgermeister

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2024 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.04.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Achim, den
O. b. v. I. Eithorn

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Bremer Straße 109
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax.: (0421) 45 49 84
28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 03.10.2024 / 15.01.2026
(instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worswede hat in seiner Sitzung am 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 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis auf der Internetseite der Gemeinde Worswede www.worswede.de veröffentlicht. Zusätzlich lag der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung während der Dauer der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Worswede öffentlich aus.
(Schwenke) Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worswede hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis auf der Internetseite der Gemeinde Worswede www.worswede.de veröffentlicht. Zusätzlich lag der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung während der Dauer der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Worswede öffentlich aus.
(Schwenke) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Worswede 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.
Worswede, den
(Schwenke) Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Worswede, den
(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. 103
Gemeinde Worswede