



Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)



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

-  Allgemeine Wohngebiete
-  Mischgebiete


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

- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. 0,35 Grundflächenzahl/GRZ


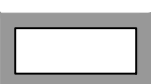

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

-  Offene Bauweise
-  Baugrenze

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

-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (M = Mischverkehrsfläche)

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

-  Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (St-Stellplätze)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Höhenfestpunkt (26,86 m ü NHN)

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 1 (5) BauNVO die nach § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.
 - 1.2 Mischgebiet
Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind gemäß § 1 (5) BauNVO die nach § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften einschl. Imbissstuben nicht zulässig.
Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe in Form von Spielhallen, Spielotheken und dergleichen nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Die Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen etc. ausnahmsweise in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zu einer maximalen GRZ von 0,50 und im Mischgebiet (MI) bis zu einer maximalen GRZ von 0,60 überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
 - 2.2 Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in sämtlichen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
 - 2.3 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf 6,5 m und im Mischgebiet (MI) auf 9,0 m begrenzt. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 0,5 m können zugelassen werden. Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung definierte Höhenpunkt in der vorgelagerten Erschließungsstraße (Bergstraße).
- 3. Grünordnung**
An der westlichen, nördlichen und östlichen Grenze des Flurstückes 113/6 ist eine einreihige Laubgehölzhecke aus den Arten Hainbuche, Liguster oder Weißdorn (4 Pflanzen pro laufendem Meter) durch den Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Errichtung des Rohbaus folgenden Pflanzperiode anzupflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise ist die Anlage einer 1 m breiten fußläufigen Zuwegung zum Willi-Dammsch-Weg zulässig.
- 4. Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen**
Innerhalb des WA-Gebietes sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 13 Abs. 6 BauNVO).

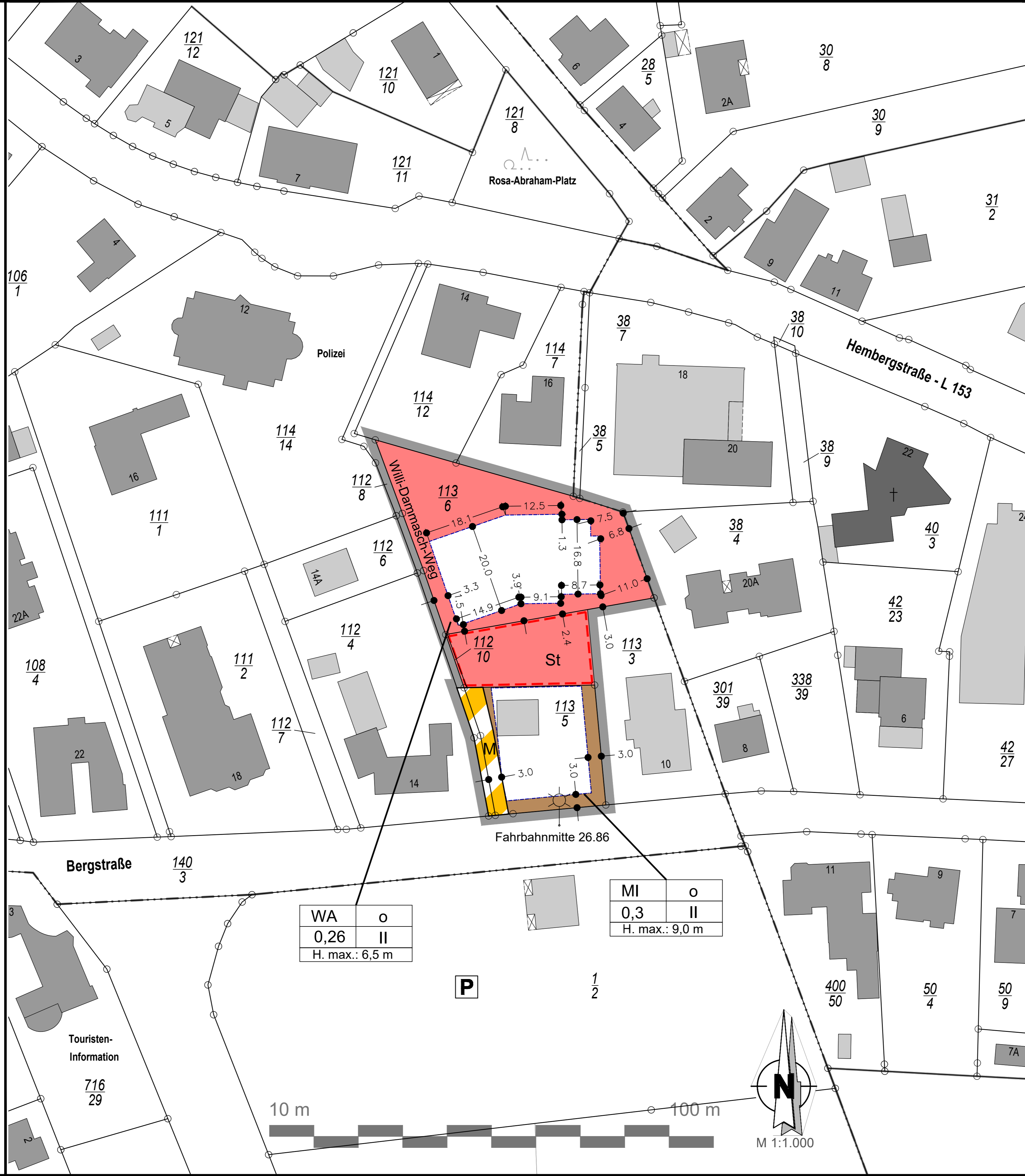
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- (Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 12.04.2012)
- 1. Dachformen, Dachneigungen**
Innerhalb des Planungsgebietes sind in dem Mischgebiet (MI) nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 15° - 50° zulässig.
 - 2. Baumaterialien**
 - 2.1 Innerhalb des Planungsgebietes sind für alle baulichen Anlagen für die Außenfassaden als Grundmaterial nur Verblend- bzw. Klinker-, Kalksandstein- und Putzmauerwerk in rotrotbrauner, weißer und beige Farbgebung sowie Fachwerk zulässig. Daneben sind Holzverkleidungen sowie eine Holzbauweise zulässig.
 - 2.2 Für die Dacheindeckung baulicher Anlagen sind in dem Mischgebiet (MI) nur Reetdächer sowie Tonziegel und Betondachsteine in rot/rotbraun und anthrazit/schwarz zulässig.
 - 3. Ausnahmen**
Ausgenommen von den gestalterischen Festsetzungen Nr. 1, 2.1 und 2.2 sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO mit nicht mehr als 50 cbm unbautem Raum.
 - 4. Werbeanlagen**
 - 4.1 Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
 - 4.2 Werbeanlagen sind nur in einem Abstand von max. 1,00 m zu den Gebäuden und in einer Fläche von max. 1,00 qm zulässig.
Für straßenseitig zurückspringende Häuser oder Einrichtungen werden Werbeanlagen bis max. 1,00 m von der Grundstücksgrenze in einer Größe bis max. 0,3 qm zugelassen.
Fremdwerbung an Gebäuden bzw. auf den Grundstücken wird ausgeschlossen.
 - 4.3 Schaufenster in einer Breite von über 1,50 m müssen nach max. 1,50 m eine senkrechte Untergliederung in einer Breite von mind. 0,10 m erhalten.
 - 5. Einfriedungen**
In den straßenseitigen Bereichen sind nur Einfriedungen mit Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuchen, Liguster, Feldahorn) und aus Holz (naturfarben, dunkelbraun, dunkelgrün; Pforten und Tore sind auch in weißer Farbe möglich) bis zu einer Höhe von max. 0,80 m, gemessen OK-Gelände, zulässig.
 - 6. Ausnahmeregelung**
Bei Um- und Erweiterungsbauten von vorhandenen Gebäuden, die bereits jetzt von den gestalterischen Festsetzungen abweichen, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Einhaltung dieser Vorschriften zu unbeabsichtigten Härten führen würde. Über die Ausnahme entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
 - 7. Ordnungswidrigkeiten**
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.

Hinweis zur Kampfmittelbelastung

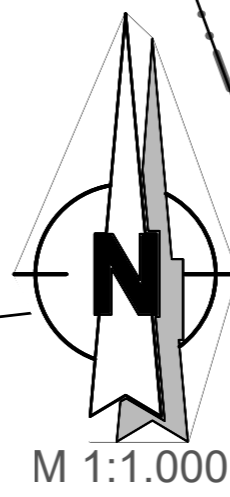
Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt.

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 20.10.2015.



WA	o
0,26	II
H. max.: 6,5 m	

MI	o
0,3	II
H. max.: 9,0 m	



Bebauungsplan

Gemeinde Worpswede

"Ortskern Worpswede", 9. Änderung

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. 33 "Ortskern Worpswede", 9. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Worpswede, den 22.06.2018
L. S. gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 23.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33, 9. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Worpswede, den 22.06.2018
L. S. gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© Jahr 2013 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung 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 16.11.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthokarte ist einwandfrei möglich.

Osterholz-Scharmbeck, den 29.06.2018
L. S. gez. Bruns O. b. V. I. Thorenz & 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 27.09.2016 / 18.10.2016 / 01.11.2016 / 12.01.2017
L. S. gez. Burkhard Lichtblau (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am 20.02.2017 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 28.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.11.2017 bis 08.12.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Worpswede, den 22.06.2018
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 21.06.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Worpswede, den 22.06.2018
L. S. gez. Schwenke (Schwenke) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 07.07.2018 rechtsverbindlich geworden.

Worpswede, den 07.07.2018
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.

Worpswede, den
(Schwenke) Bürgermeister

Beglaubigung

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

Gemeinde Worpswede, B-Pan Nr. 33, "Ortskern Worpswede", 9. Änd., Proj.-Nr. 27776/167, Größe: 85 x 55 cm