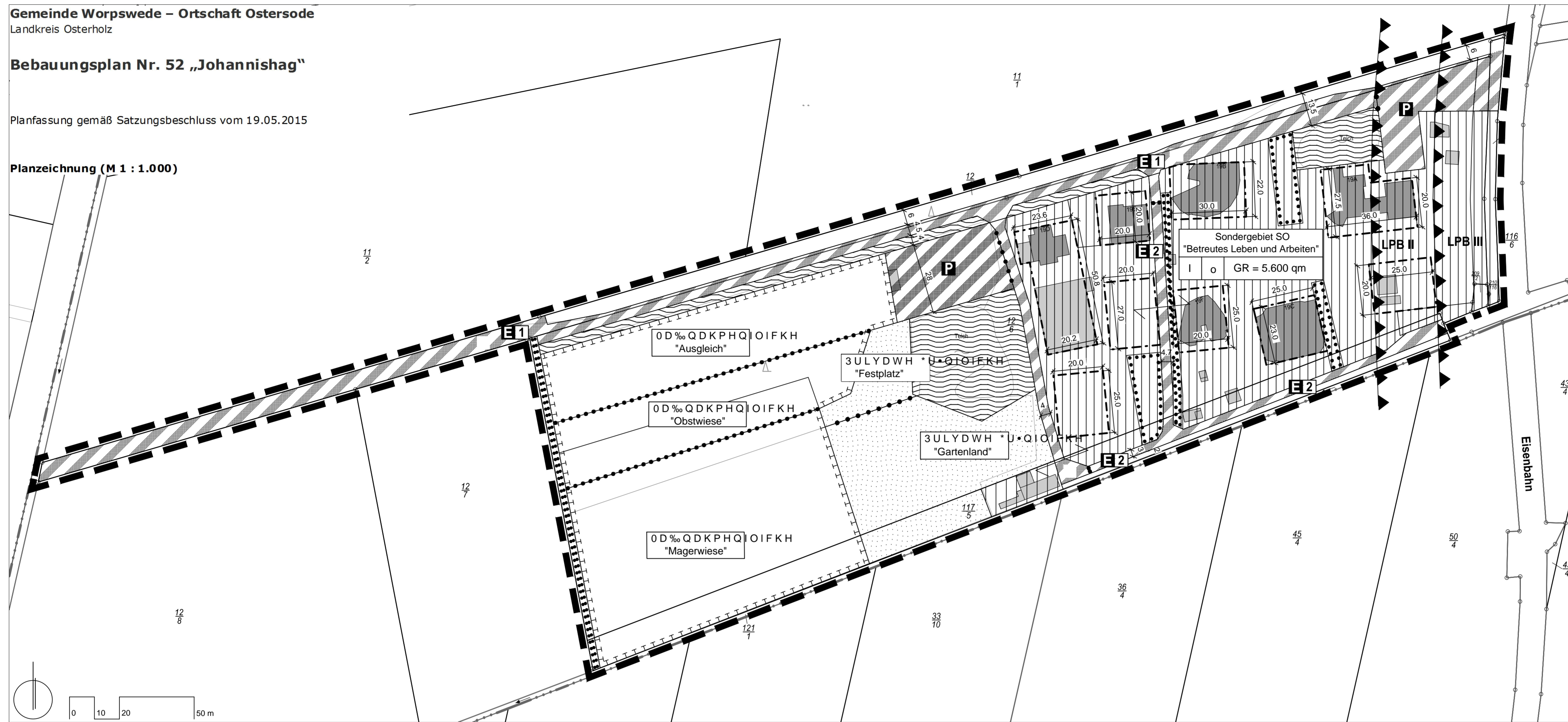


Gemeinde Worswede – Ortschaft Ostersode  
Landkreis Osterholz

**Bebauungsplan Nr. 52 „Johannishag“**

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss vom 19.05.2015

Planzeichnung (M 1 : 1.000)



3 0 D Q ] H L F K H Q H U N O I U X Q J  
J H P I % 3 0 D Q ] H L F K H Q H U R U G O X Q J 3 0 D Q ] 9 L Q G H U ) D V X Q J Y R P % \* % O . 6 H L W H J X O H W J H J I G H U W  
\* H V H W ] H V ] X U ] U G H U X Q J G H V . O L P D V F K X W ] H V E H L G H U ( Q W Z L F N O X Q J L Q G H Q 6 W I G W H Q X Q G \* H P H Q G G H Q Y R P . X O L

\$ U W X Q G 0 D % G H U E D X O L F K H Q 1 X W ] X Q J

□ Sondergebiet SO mit Zweckbestimmung

GR PD [ LP D O \* E H U E D X E D U H \* U X Q G I O I F K H

I maximal Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

△ offene Bauweise

— Baugrenze

9 H U N H K U V I O I F K H Q

□ 9 H U N H K U V I O I F K H E H V R G G H U H U = Z H F N E H V W L P P X Q J

P Parkplatz

E 1 / 2 ( U V F K O L H % X Q J

\* U \* Q I O I F K H Q

□ S U L Y D W H \* U \* Q I O I F K H

: D V V H U I O I F K H Q

□ S U L Y D W H : D V V H U I O I F K H Q 7 H L F K H

: D V V H U I O I F K H Q

□ S U L Y D W H : D V V H U I O I F K H Q 7 H L F K H

) O I F K H Q I \* U 0 D % Q D K P H Q ] X P 6 F K X W ] ] X U 3 I O H J H X Q G ] X U ( Q W Z L F N O X Q J Y R Q % R G H Q

Natur und Landschaft

□ ) O I F K H Q I \* U 0 D % Q D K P H Q ] X P 6 F K X W ] ] X U 3 I O H J H X Q G ] X U ( Q W Z L F N O X Q J Y R Q % R G H Q

Natur und Landschaft

□ ) O I F K H Q P L W % L O G X Q J ] X U ( U K D O W X Q J Y R Q % I X P H Q X Q G 6 W U I X F K H U O

Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

▲▲ SE J U H Q ] X Q J G H U / I U P S H J H O E H U H L F K H . . X Q G . . .

— \* U H Q J H G H V U I X P O L F K H Q \* H O W X Q J V E H U H L F K H V

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Bodenrechtliche Festsetzungen**

**§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung  
Sondergebiet SO „Betreutes Leben und Arbeiten“**

- (1) Das gemäß § 9 Abs. Nr. 1 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Sondergebiet SO „Betreutes Leben und Arbeiten“ dient der Unterbringung einer Betreuungseinrichtung mit Wohn- und Arbeitsstätten.
- (2) Zulässig sind
  1. Anlagen der Behindertenbetreuung samt Therapie- und Gemeinschaftseinrichtungen sowie Arbeitsstätten (z.B. Werkräume, Gartenbaubetriebe etc.),
  2. Wohngebäude und Wohnungen für betreute Menschen und für Mitarbeiter der Betreuungseinrichtung sowie
  3. nachgeordnete Nutzungen i. S. d. SO-Zweckbestimmung wie Räume für Büro und Verwaltung, Abstell- und Lagerräume sowie Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO.
- (3) Ausnahmsweise können kleine Schank- und Speisewirtschaften (z.B. Hofcafé) und Verkaufseinrichtungen mit maximal 100 qm Verkaufsfläche (z.B. Blumenverkauf, Hoffaden o.Ä.) zugelassen werden.
- (4) Die Grundflächen der in dem Sondergebiet gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO zulässigen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie der Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO dürfen das in der Planzeichnung festgesetzte Maß für die Grundfläche der Hauptnutzungen in der Summe um maximal 10 % = 560 qm überschreiten.

**§ 2 Verkehrsflächen**

- (1) Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung 'Erschließung' dienen dem Erschließungsverkehr für die in dem Sondergebiet zulässigen Einrichtungen. Sie beinhalten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Versorgungsträger.
- (2) Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung 'Parkplatz' dienen als Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher der in dem Sondergebiet zulässigen Einrichtungen.

**§ 3 Immissionsschutzrechtliche Vorkehrungen**

- (1) Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 auszubilden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau nachzuweisen.
- (2) Innerhalb der dargestellten Lärmpegelbereiche sind die Fensteröffnungen von Schlafräumen, die Sichtverbindung zur Bahnlinie haben, mit schalldämmten Lüftungen auszustatten.

