

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

MI Mischgebiete

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

z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ
z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

o Offene Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
— Baugrenze

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

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

• Höhenfestpunkt (28,98 m ü NHN)

□ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (St-Stellplätze)

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung/ Mischgebiete

- 1.1 Die in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
1.2 Innerhalb des Mischgebietes 2 (MI 2) sind zusätzlich die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Innerhalb des Mischgebietes 1 (MI 1) darf die zulässige Grundfläche 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 einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
2.2 Innerhalb des Mischgebietes 2 (MI 2) darf die zulässige Grundfläche 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 einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
2.3 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im Mischgebiet 2 (MI 2) auf 5,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt mit 28,98 m über NHN (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Zulässigkeit von Stellplätzen

Innerhalb des Mischgebietes 2 (MI 2) sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 13.04.2012)

1. Dachformen, Dachneigung

Innerhalb des Plangebietes sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 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 rot/rotbrauner, weißer und beiger Farbgebung sowie Fachwerk zulässig. Daneben sind Holzverkleidungen sowie eine Holzbauweise zulässig.
2.2 Für die Dacheindeckung baulicher Anlagen sind nur Reetdächer sowie Tonziegel und Betondachsteine in rot/rotbraun oder 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 umbautem 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. 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.

6. 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.

Nachrichtliche Hinweise

Baumschutzsatzung der Gemeinde Worpswede

Auf die Satzung zum Schutz des Baum- und Gehölzbestandes innerhalb des Gebietes der Ortschaft Worpswede wird hingewiesen.

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 Bodenfinden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. 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.

Beseitigung 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.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Worpswede, den

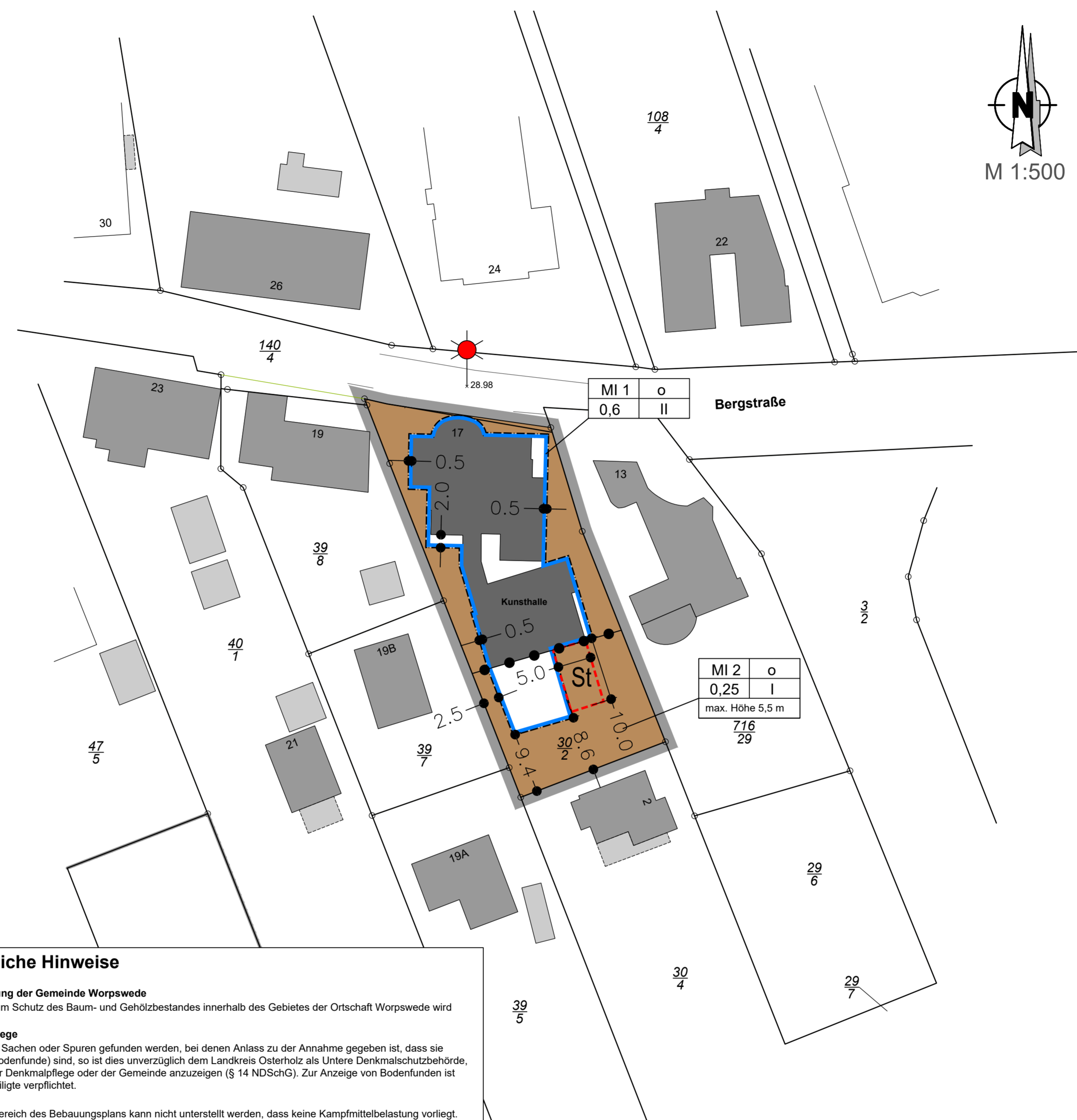
(Schwenke)
Bürgermeister

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.

Worpswede, den

(Schwenke)
Bürgermeister



Gemeinde Worpswede

"Ortskern Worpswede", 15. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift - Entwurf -



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", 15. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Worpswede, den
(Schwenke)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33, 15. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Worpswede, den
(Schwenke)
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2020 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). 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

Ö. b. v. I. Carsten Bruns

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara Vahrer Straße 190 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 02.02.2021 (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worpswede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Worpswede, den
(Schwenke)
Bürgermeister

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

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

Gemeinde Worpswede, Proj.-Nr.: 27726 / 256, Größe: 78 x 48 cm