

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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



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

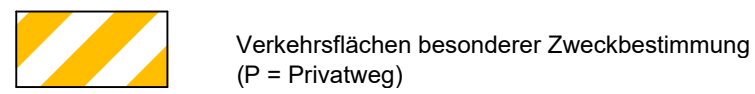
z.B. 0,8 Grundflächenzahl/GRZ

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

a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

--- Baugrenze

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



Ein- bzw. Ausfahrtbereich

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen (Graben)

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen)

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

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

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Von den in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3) und von den gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2) sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3) gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 12 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße bzw. der festgesetzte Privatweg; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Bauweise

In den Baugebieten sind innerhalb der abweichenden Bauweise (a) Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

4.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ist durch den Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode eine freiwachsende Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste und Mindestqualität anzulegen. Die Gehölze sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Die benannten Arten sind in etwa gleichen Anteilen zu verwenden. Auf vorhandene Gehölze ist Rücksicht zu nehmen. Sofern verfügbar sind gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

Artenliste:

Stieleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Eberesche Sorbus aucuparia), Sandbirke (Betula pendula), Salweide (Salix caprea), Asch-Weide (Salix cinerea), Ohrweide (Salix aurita), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Faulbaum (Rhamnus frangula), Haselnuss (Corylus avellana)

Pflanzqualitäten:

Bäumen: Heister, Höhe 125-200 cm

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Sofern im festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrtbereich eine Zufahrt angelegt wird, ist eine 10 m breite Unterbrechung der oben genannten Pflanzmaßnahmen zulässig.

4.2 Alle anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art sowie der oben genannten Pflanzqualitäten zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist mit Ausnahme der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern durch Grünlandextensivierung in ein artenreiches mesophiles Grünland zu überführen. Hierzu sind ab dem Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes vom Eigentümer folgende Pflegemaßnahmen dauerhaft durchzuführen:

- Grundsätzlich verboten sind Biozideinsatz, Düngung mit mineralischen Düngern bzw. Gülle sowie Pflegeumbruch und Nachsaat
 - Vom 15.3. bis 15.6. keine maschinelle Bearbeitung (z. B. Walzen und Schleppen)
 - Zur Verminderung des Nährstoffangebotes im ersten Jahr drei Mahden. Ab dem zweiten Jahr maximal zwei Mahden pro Jahr.
 - Jährliche Mahd nicht vor dem 15.6. eines Jahres; das Mähgut ist abzuräumen. Alternativ kann eine extensive Pflegebeweidung (1 - 2 GVE / ha) durchgeführt werden.
 - Bei einer Beweidung mit Pferden ist vor der Beweidung eine Mahd (nicht vor dem 15.06.) durchzuführen. Anschließend ist ausschließlich eine Nutzung als Standweide maximal bis zum 15.10. zulässig. Zudem sind die Weideflächen mindestens einmal jährlich von Kot zu reinigen. Das Verteilen des Kotes auf der Fläche selber ist nicht zulässig. Im Herbst sind punktuell vorhandene Stellen mit einem erhöhten Vorkommen von stickstoffliebenden Arten (z. B. Brennnessel und Distel) gesondert zu mähen.
 - Sollte die Gabe von Dünger als Erhaltungsdüngung notwendig werden, so sind die Gaben mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz abzustimmen.
 - Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen.
 - Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden.
 - Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden.
 - Die Nutzungs-/Pflegeaufgabe ist nicht zulässig.
 - Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den dargestellten Verlauf nimmt, können Bewirtschaftungsauflagen geändert werden.
- Die vorhandenen Gruppen sind unverändert zu belassen.

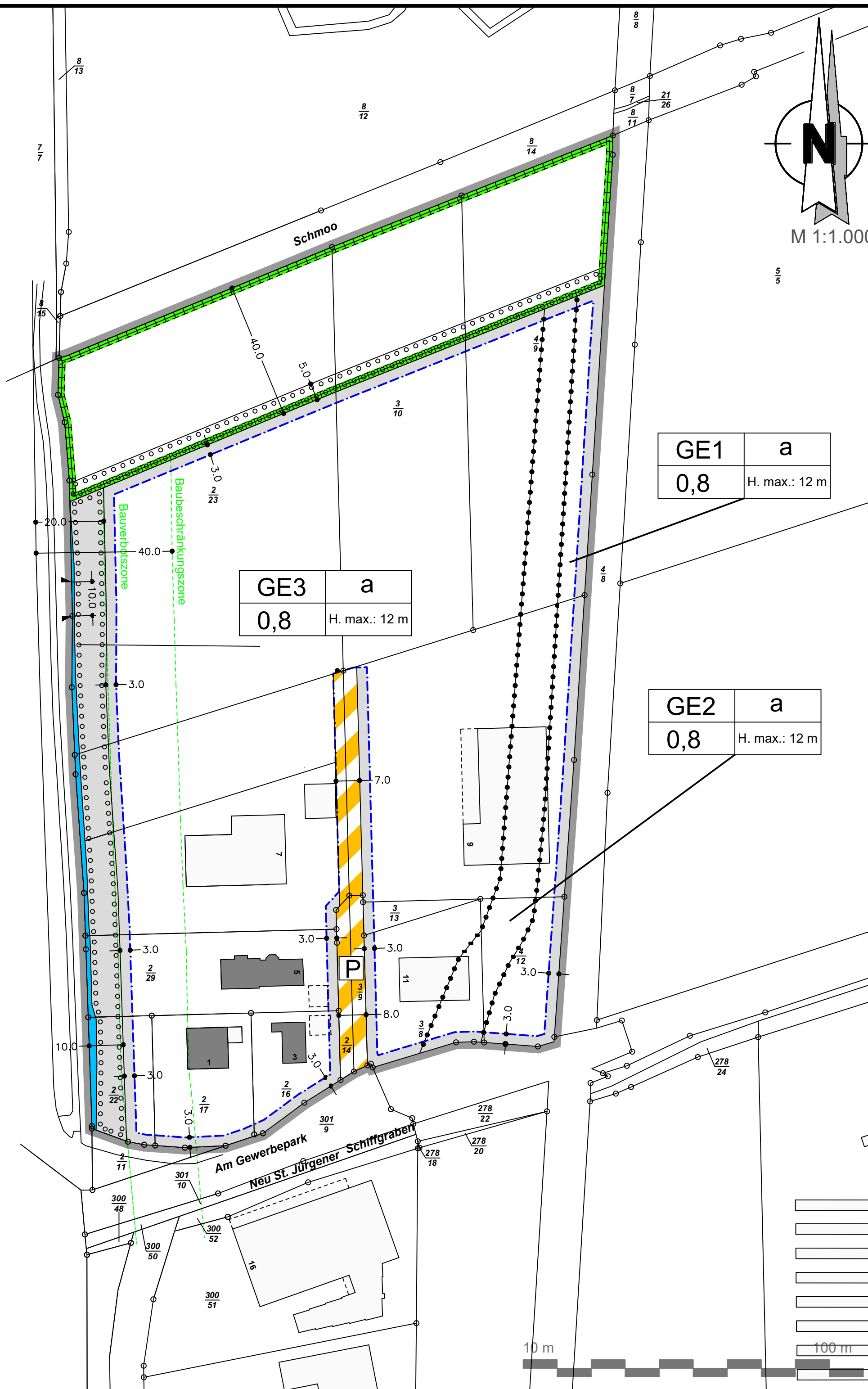
6. Grundstücksein- und Ausfahrt

Grundstücksein- und -ausfahrten an der Landesstraße 165 sind nur in dem dafür gekennzeichneten Ein- bzw. Ausfahrtbereich zulässig.

7. Immissionsschutz

Die Außenbauteile von Büroräumen müssen ein erforderliches Bau-Schalldämm-Maß von R_{w,ges} k 32 dB im GE1 und GE2 einhalten. Der Nachweis zur Einhaltung des erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßes hat nach der DIN 4109, Teil 2, Ausgabe Januar 2018 zu erfolgen.

Im GE1 sind zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Wohnräume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer etc.) nicht zulässig. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen ein erforderliches Bau-Schalldämm-Maß von R_{w,ges} ≥ 37 dB im GE1 und GE2 und von R_{w,ges} ≥ 30 dB im GE3 einhalten. Der Nachweis zur Einhaltung des erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßes hat nach der DIN 4109, Teil 2, Ausgabe Januar 2018 zu erfolgen. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind im gesamten Geltungsbereich schalldämmte Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.



GE1	a
0,8	H. max.: 12 m

GE3	a
0,8	H. max.: 12 m

GE2	a
0,8	H. max.: 12 m

Nachrichtliche Hinweise

Archäologische Denkmalpflege

Im Umfeld des Vorhabensgebietes sind mehrere archäologische Fundstellen bekannt. Bei der Anlage von Suchschnitten im Bereich des südlich benachbarten Solarparks wurde 2012 festgestellt, dass eine tiefgreifende Zerstörung des Bodens mittels Tiefenpflug erfolgt ist (FSNr. 3). Weiteren Baumaßnahmen sollten daher erneut archäologische Sondageschnitte vorangestellt werden, die das Vorhabensgebiet auf mögliche bessere Erhaltungsbedingungen hin überprüfen. Von diesen Schnitten ausgehend ist dann das weitere denkmalpflegerische Vorgehen abzustimmen.

Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig. Sollte der Anlass zu der Annahme gegeben sein, Sachen oder Spuren gefunden zu haben, die auf ein Kulturdenkmal/Bodenfund hindeuten, ist dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden und die Fundstelle ist zum Ablauf von vier Werktagen nach § 14 Abs. 2 NDSchG unverändert zu lassen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 149 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 gesamtliches Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Bauverbotszone entlang der Landesstraße 165

Im Bereich der Bauverbotszone entlang der Landesstraße 165 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. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NStRG).

Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße 165

Im Bereich der Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße 165 ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen. Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die anzeigepflichtig sind. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 2 NStRG). Innerhalb der Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 1 und 2 NStRG, d. h. 40 m vom befestigten Fahrbahnrand, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße 134 zu beeinträchtigen.

Altablagerungen

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, so ist der Landkreis Osterholz als untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen (Ansprechpartner: Herr Harfst, E-Mail: holger.harfst@landkreis-osterholz.de, Tel.: 04791 - 930 3274)

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

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. IS. 3634).

Bebauungsplan

37

Gemeinde Worswede

"Gewerbe- und Sportanlagen Neu Sankt Jürgen",

1. Änderung

- Entwurf -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Worswede diesen Bebauungsplan Nr. 37 "Gewerbe- und Sportanlagen Neu Sankt Jürgen", 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung, 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. 37, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Worswede, den

(Schwenke)
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Jahr 2016 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). 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.

Gnarrenburg, den

Ö. b. v. I. R. Meyer-Gatzke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara Vahner Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 37 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 10.01.2019 / 26.07.2019 / 12.08.2019 / 22.10.2019 / 17.05.2021 / 21.06.2021 (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 und der Begründung haben vom, bis, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Worswede, den

(Schwenke)
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Worswede hat in seiner Sitzung am, dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz 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.

Worswede, den

(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. Der 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