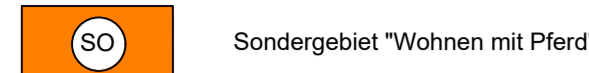


Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerklärung v. 1990)

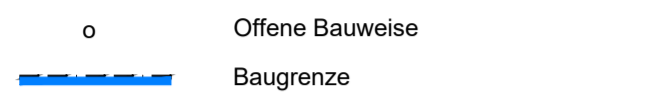
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



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

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

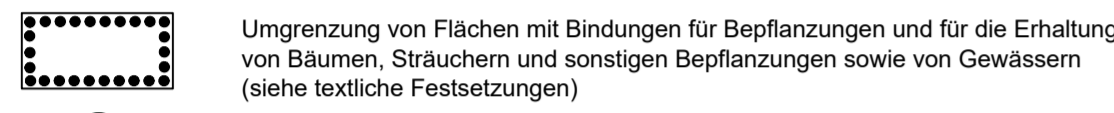
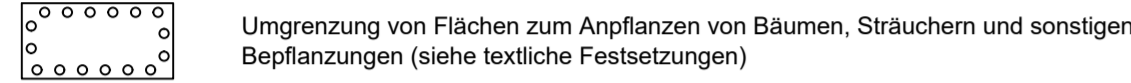
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)



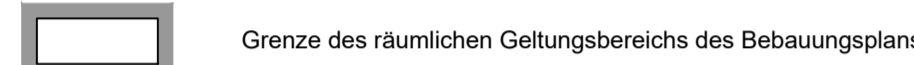
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



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)



Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)



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...

- Im Einzelnen sind folgende Nutzungen zulässig:
• Wohnungen,
• Ställe für Unterbringung von Pferden und Kleintieren,
• Ferienwohnungen,
• Büro- und Verwaltungsräume,
• Räume für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
• Lagergebäude zum Unterstellen landwirtschaftlicher Geräte, einschließlich Werkstatt,
• überdachte Mistplatte und
• sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen...

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Von der festgesetzten zulässigen Höhe baulicher Anlagen können geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile...

2.2 Maximal zulässige Grundfläche
Die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen beträgt in den überbaubaren Grundstücksflächen (ÜGF) in Summe 3.613 m²...

Table with 2 columns: Nummer der ÜGF, maximal zulässige Grundfläche. Rows 1-5 with values 1.400, 1.050, 101, 285, 777 m².

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche...

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. 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...

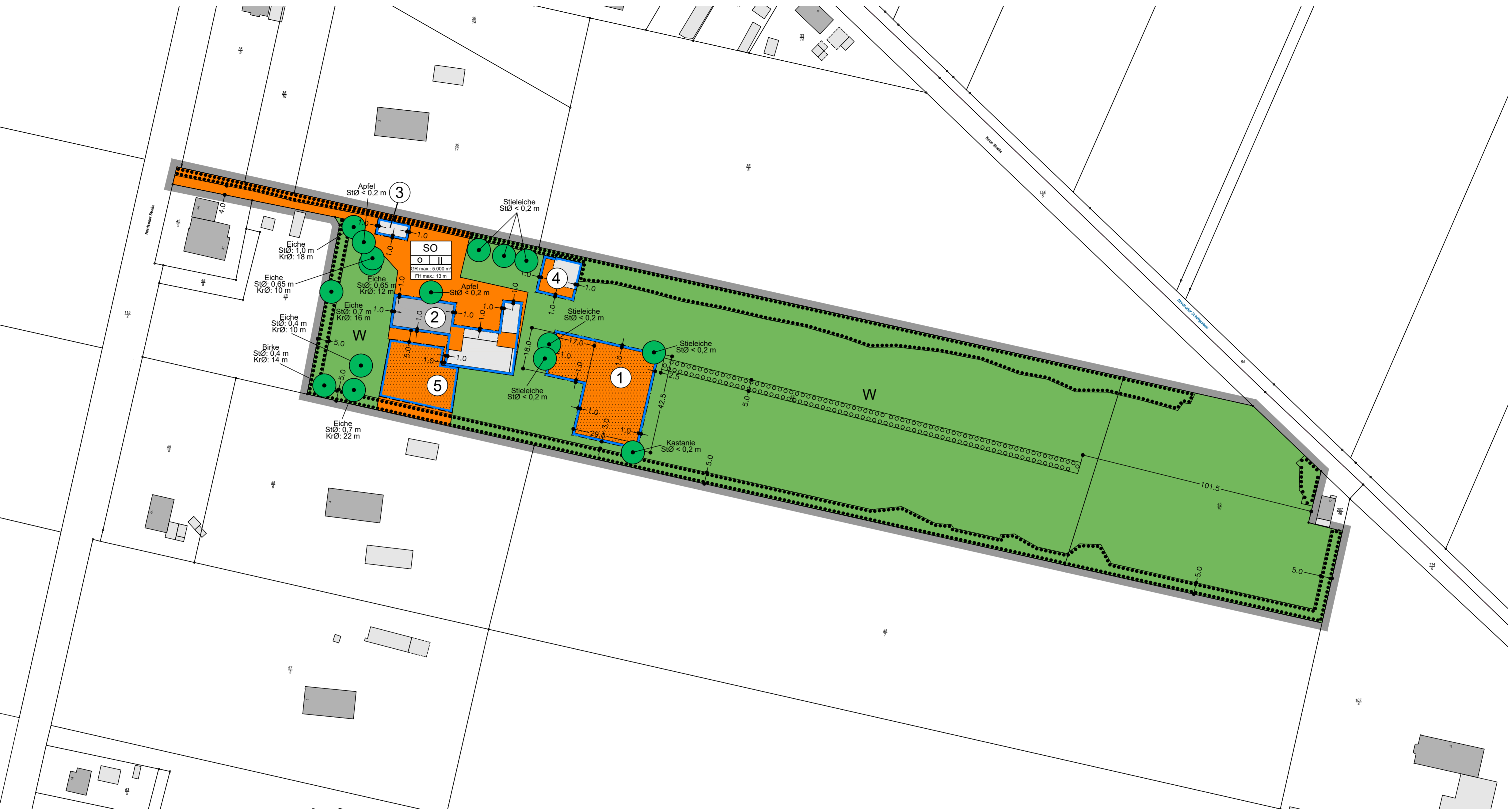
In den gesondert gekennzeichneten, überbaubaren Grundstücksflächen sind hochbauliche Anlagen nicht zulässig...

5. Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen dienen vorwiegend als Weide und Auslauf. Die Anlage der Zweckbestimmung dienenden Einrichtungen, wie z. B. Weidezäune, Futterraufen, Trail, Sandplatz, Unterstände und Offensälle sind dort zulässig...

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

- 1. Innerhalb der Flächen 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)...



Nachrichtliche Hinweise

Beseitigung des Niederschlagswassers
Gemäß § 96 Abs. 3 NVO ist der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet...

Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden...

Abfall und Bodenschutz

Sollten bei Erdarbeiten vor Ort unnatürliche Sedimentverfärbungen, Bodengerüche oder Ablagerungen von Abfällen vermutet oder festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Osterholz...

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...

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 Fallarbeiten von Gebüsholzen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden...

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Gemeinde Worswede

"Nordsoder Straße 3"

- Vorentwurf -



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 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.

Achim, den O. b. V. I. Ehrhorn

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von instara, Vahren Straße 183, 20309 Bremen, Tel.: (0421) 43 57 8-0, Internet: www.instara.de, Fax: (0421) 43 46 84, E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 03.10.2024 (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 § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

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 seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

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. 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