

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

SO Sondergebiete "Wohnen mit Pferd"

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

z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

o Offene Bauweise
- - - - - Baugrenze

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 Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (L-Landschaftsschutzgebiet)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

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

Private Grünfläche (Pferdeweide)

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

Flächen für die Landwirtschaft

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 Baugebietes

Höhenbezugspunkt (24,48 m ü NHN)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet SO „Wohnen mit Pferd“

Das Sondergebiet "Wohnen mit Pferd" (SO - „Wohnen mit Pferd“) dient dem Wohnen mit Pferdehaltung, der Unterbringung von Anlagen zur Haltung von Pferden und artverwandten Tieren (Ponys, Esel etc.) sowie der Unterbringung von Räumen i. S. d. § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Im Einzelnen sind innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude und Wohnungen,
- sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen (z.B. Hauswirtschafts- und Lagerräume, Gemeinschaftsräume, Sanitäreinrichtungen),
- Räume i. S. d. § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
- Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen zur Pferdehaltung und Haltung artverwandter Tiere (insbesondere Stallanlage, befestigte Auslaufflächen).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im SO 1 auf 8,5 m und im SO 2 auf 9,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) bis zu 1,0 m können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt mit 24,48 m üNHN (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.2 Maximal zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen für die festgesetzten Sondergebiete SO 1 und SO 2 in Summe beträgt 2.650 m². Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird auf 744 m² beschränkt (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

4.1 Innerhalb des Sondergebiets SO 1 sind jeweils maximal 5 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 5 Wohnungen zulässig.

4.2 Innerhalb des Sondergebiets SO 2 sind jeweils maximal 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren selbständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 4 Wohnungen zulässig.

5. Private Grünflächen „Pferdeweide“

Innerhalb der privaten Grünflächen der Zweckbestimmung "Pferdeweide" ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung dienen, gemäß unten angeführter Auflistung bis zu einer Grundfläche von maximal 1.750 m² zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO). Zulässig sind folgende bauliche Anlagen:

- Trainingsplatz / Reitplatz sowie Paddock / Sandplatz,
- Round-Pen sowie eine Führanlage,
- Insgesamt zwei Unterstände bzw. Offenställe mit einer Grundfläche von jeweils maximal 30 m²
- Weidezaune, Futterraufen, Festmistlagerstätte
- Zuwegungen in Form eines Sandpfad oder Sandtrails
- Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNVO

Weiterhin ist eine randliche Bepflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen zulässig.

6. Bindungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

6.1 Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch artgleiche Nachpflanzungen, durch den Eigentümer (mit folgenden Mindestpflanzqualitäten: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit 8 - 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe) an ungefähr gleichem Standort zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Zum Schutz der Wurzeln und der oberirdischen Teile des Baumes innerhalb der Kronentraufbereiche der zum Erhalt festgesetzten Bäume (einzeln im Wald und als Gehölzbestände) sind Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Versiegelungen nicht zulässig. Ausgenommen sind bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bestehende Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Versiegelungen.

6.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Gehölzabgänge sind durch Nachpflanzungen, durch den Eigentümer mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind nach dem anerkannten Stand der Technik zulässig.

7. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dient der Erschließung der Sondergebiete. Begünstigt werden

- die Anlieger,
- die Gemeinde,
- die Leitungsträger (Ver- und Entsorger),
- der Eigentümer und
- die Öffentlichkeit.

Nachrichtliche Hinweise

Baumschutzsatzung der Gemeinde Worswede

Auf die Satzung zum Schutz des Baum- und Gehölzbestandes innerhalb des Gebietes der Ortschaft Worswede in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

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,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Altlasten

Hinweise auf Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen sind meldepflichtig und unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

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 Bodenfunden 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.

Landschaftsschutzgebiet OHZ Nr. 13 "Worswede"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes OHZ Nr. 13 "Worswede". Auf die sich daraus ergebenden Auflagen (vgl. Landschaftsschutzgebietsverordnung) wird hingewiesen.

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 Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen.

b) Abriss- oder Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind vor ihrer Durchführung im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.



Bebauungsplan

96

Gemeinde Worswede "Am Thiergarten"

- Entwurf -



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. 96 "Am Thiergarten", bestehend aus der Planzeichnung und 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. 96 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
Worswede, den (Schwenke) Bürgermeister

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2021 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
Vahner Straße 160
Tel.: (0421) 45 97 8-0
Fax.: (0421) 45 46 84
28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 20.07.2021 / 08.11.2021 / 26.09.2023 / 09.04.2025 (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 ortsbüchlich 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 ortsbüchlich 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

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten
Bebauungsplan Nr. 96
Gemeinde Worswede