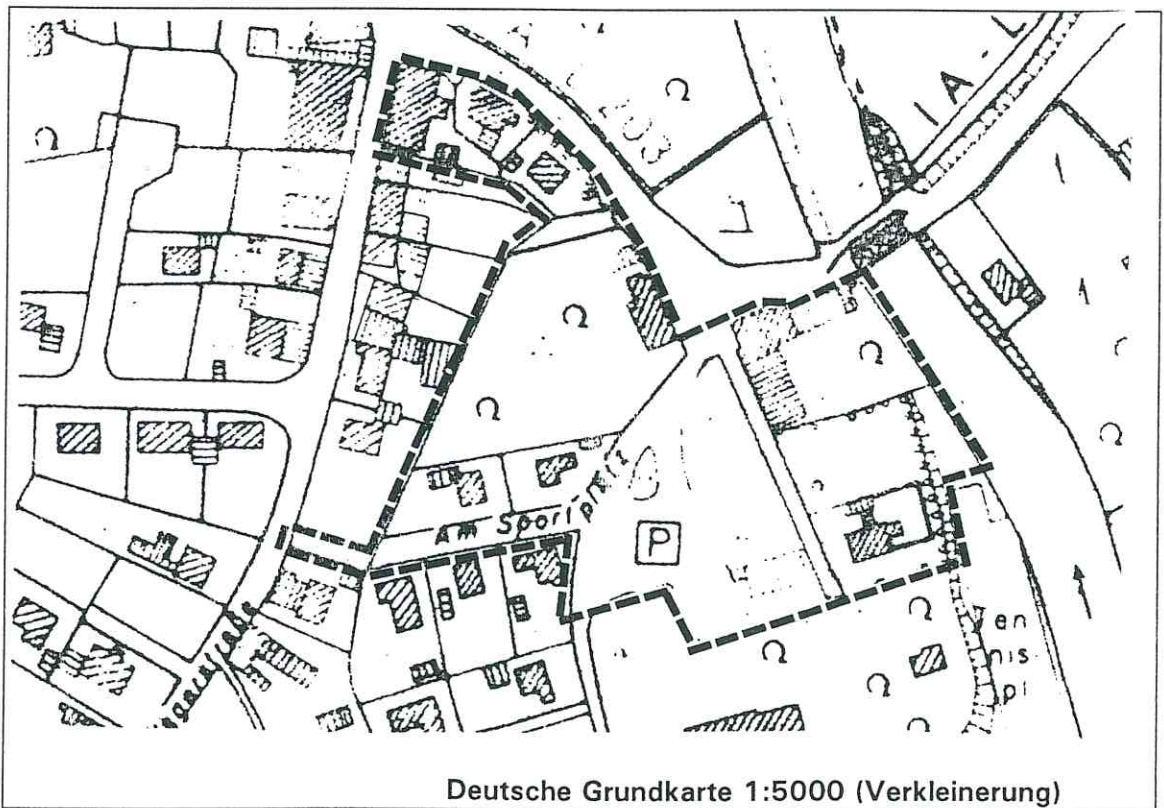


1. Ausfestigung



GEMEINDE THEDINGHAUSEN

• BAULEITPLANUNG



BEBAUUNGSPLAN NR.: 26
„AN DER EYTER“
BEGRÜNDUNG - FESTSETZUNGEN



GEMEINDE THEDINGHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „AN DER EYTER“

ERLÄUTERUNGSBERICHT BEGRÜNDUNG/FESTSETZUNGEN

BEARBEITUNG:

Architektengruppe
Lepère und Partner
Osterdeich 131
28205 Bremen
Klaus von Ohlen

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
A. BEGRÜNDUNG	4
I. Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan	4
II. Planungsanlaß	4
III. Räumlicher Geltungsbereich, Vorgaben	4
IV. Raumordnung und Landesplanung	5
V. Planungsrechtliche Situation	5
V.1 Vorbereitende Bauleitplanung	5
V.2 Verbindliche Bauleitplanung	6
VI. Planungsziele	7
VII. Städtebauliche Situation	7
VIII.1 Städtebauliches Konzept	9
VIII.2 Emissionsschutz	10
VIII.3 Denkmalpflege/Bodendenkmale	12
VIII.4 Spielplätze	12
IX. Festsetzungen des Bebauungsplanes/örtliche Bauvorschrift	13
IX.1 Art und Maß der baulichen Nutzung Geschossigkeit, Bauweise	13
IX.2 Verkehrserschließung	16
IX.3 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	16
IX.4 Grünflächen	16
IX.5 Pflanzgebote	17
IX.6 Geh- und Leitungsrechte	17
IX.7 Flächen für Nutzungsbeschränkungen	17
IX.8 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung	18
X. Natur und Landschaft	19
X.1 Örtliche Einschätzung des Plangebietes	19
X.2 Bewertung der Schutzgüter im Plangebiet	21
X.3 Übergeordnete Vorgaben	22
X.4 Bewertung des Eingriffs	22
X.5 Vermeidung von Beeinträchtigungen	24
X.6 Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	25
XI. Ver- und Entsorgung	28
XII. Städtebauliche Werte	28
B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	29
I. Art der baulichen Nutzung	29
II. Maß der baulichen Nutzung	29
III. Grünflächen	30
IV. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	30
V. Lärmschutz	30
VI. Pflanzgebote	31
VII. Kennzeichnung	31
VIII. Nachrichtliche Hinweise	31
IXI. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung	31

A. BEGRÜNDUNG

I. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 17.05.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „An der Eyter“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 27.10.1995 erfolgt.

Der Bebauungsplan führt die Bezeichnung:

BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "AN DER EYTER"
DER GEMEINDE THEDINGHAUSEN

II. PLANUNGSANLASS

Die Gemeinde Thedinghausen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Eyter“ einerseits das Parkgrundstück am alten Amtshof neu zu ordnen (u. a. Aufbau eines historischen Fachwerkhauses, Neuordnung der Stellplätze, Neuorganisation der Bushalte- bzw. Buswendestelle) und andererseits die Nutzungsfestschreibung für die westlich der Straße Am Sportplatz bzw. der Braunschweiger Straße gelegenen Grundstücke. Weiterhin sollen die Ergebnisse des von der Gemeinde 1993 ausgelobten Ideenwettbewerbs eingearbeitet werden.

III. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, VORGABEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Eyter" umfaßt die Grundstücke nördlich des Amtshofes zwischen der Straße Am Sportplatz und der Eyter, die Grundstücke Am Sportplatz Nr. 4, 6 und 8 sowie die Grundstücke Braunschweiger Straße Nr. 13 bis 17.

Vorgaben für die städtebauliche Konzeption ergeben sich aus:

- den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bzw. der 40. Änderung (14. Änderung Teilplan 5) des Flächennutzungsplanes
- den Ergebnissen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs "Thedinghausen Ortsmitte"
- den Untersuchungen zu dem Areal vom Planungsbüro Dr. Tute
- den Gesprächen mit Vertretern der Gemeindeverwaltung.

IV. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Für die Gemeinde Thedinghausen ist das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden maßgebend (Satzungsbeschluß 1997). In der Folge sind die Ziele des regionalen Raumordnungsprogramms für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgelistet:

- Thedinghausen ist als Grundzentrum mit den mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ dargestellt.
- Die Gemeinde Thedinghausen wird dem Ordnungsraum Bremen zugeordnet.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung nicht entgegenstehen.

V. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

V.1 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der wirksame Flächennutzungsplan (Teilplan 5) der Samtgemeinde Thedinghausen maßgebend.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes (Teilplan 5) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Eyter" ist derzeit im Verfahren. Bisher war das Plangebiet im Flächennutzungsplan (Teilplan 5) wie folgt dargestellt:

- Die Flächen südlich der Braunschweiger Straße zwischen der Eyter und der Verkehrsfläche „Öffentliche Parkanlage“ bzw. der Straße Am Sportplatz sind als Grünflächen (Zweckbestimmung: Park) dargestellt.
- Die Flächen westlich der Braunschweiger Straße sind als Mischgebiete mit einer durchschnittlichen Geschoßflächenzahl von $GFZ = 0,5$ dargestellt.
- Die Flächen nördlich der Stichstraße westlich der Straße Am Sportplatz sind als allgemeine Wohngebiete mit einer durchschnittlichen Geschoßflächenzahl von $GFZ 0,5$ dargestellt.
- Südlich der Braunschweiger Straße und östlich der Straße Am Sportplatz ist eine Verkehrsfläche (Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche) dargestellt.

Zukünftig wird das Plangebiet wie folgt dargestellt:

- Die Flächen südlich der Braunschweiger Straße zwischen der Eyter und der Verkehrsfläche „Öffentliche Parkanlage“ bzw. der Straße Am Sportplatz werden als Grünflächen

(Zweckbestimmung: Park) und als gemischte Bauflächen dargestellt.

- Die Flächen nördlich der Stichstraße westlich der Straße Am Sportplatz werden als Wohnbauflächen dargestellt.

Aufgrund der Änderungen der Festsetzungen zum 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 ist die im 1. Entwurf vorgeschlagene Änderung des Flächennutzungsplans:

- Die Flächen westlich der Braunschweiger Straße werden als Wohnbauflächen dargestellt nicht mehr erforderlich.

V.2 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

1. ENTWURF BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "AN DER EYTER"

In den Jahren 1997 bis 1999 sind der Vorentwurf und der 1. Entwurf zum o. g. Bebauungsplan aufgestellt worden. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Auslegung des Entwurfs und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind ebenfalls durchgeführt worden.

Auf Grund der zum 1. Entwurf des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (hier insbesondere zu Themen Archäologie und Emissionen) hat sich die Gemeinde Thedinghausen zur Aufstellung eines 2. Entwurfs und der erneuten Auslegung des Bebauungsplans entschieden.

Die wesentlichen Änderungen des 2. Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 26 sind:

- Das bisher festgesetzte allgemeine Wohngebiet WA 2 wird parallel zur Braunschweiger Straße als MI (Mischgebiet) festgesetzt. Ein Teilbereich eines Grundstücks (hier Hintergrundstück) wird - wie im 1. Entwurf - als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird durch ein Geh- und Fahrrecht ersetzt.
- Die Fläche, auf der bereits ein Buswartehaus steht, wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Buswartehaus“ festgesetzt.
- Für die der Braunschweiger Straße zugewandten Misch- und Wohngebiete werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.
- Zwischen dem Getränkehandel und dem festgesetzten allgemeinem Wohngebiet WA werden Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt
- Der Bodendenkmalpflege wird differenziert Rechnung getragen.
- Teile des Geltungsbereiches werden als „Vorbelastet“ im Sinne der DIN 18005 gekennzeichnet.

VI. PLANUNGSZIELE

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Eyter" werden im wesentlichen folgende Planungsziele verfolgt:

- Umgestaltung des Freiraums am historischen Amtshof
- Ausweisung eines Baugrundstücks in unmittelbarer Nähe des Amtshofes zum Aufbau eines historischen Fachwerkgebäudes
- Neuordnung der Stellplatzanlage unter Berücksichtigung einer Buswende und -haltemöglichkeit
- Schaffung einer fußläufigen Verbindung zwischen der Hägerstraße und den Kultur- und Freizeiteinrichtungen am Amtshof
- Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Am Sportplatz Nr. 9.

VII. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im wesentlichen durch den historischen Amtshof und die umliegenden Freiflächen geprägt. Der Amtshof wird als Gemeinbedarfseinrichtung genutzt.

Seit dem Abriß eines unmittelbar an der Braunschweiger Straße gelegenen Gebäudes befindet sich vor dem Amtshof eine große zusammenhängende Rasenfläche. Unmittelbar an der Zufahrtsstraße zum Amtshof (Am Burgplatz) befindet sich eine Stellplatzfläche, die nicht gegliedert und nicht durchgrünt ist. Die Fläche wird als Buswendeplatz genutzt.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Amtshof befindet sich ein weiteres Gebäude, daß zur Zeit als Polizeistation genutzt wird.

Die Gebäude beiderseits der Stichstraße Am Sportplatz werden als Wohngebäude genutzt (eingeschossige Satteldachhäuser).

Am Einmündungsbereich der Straße Am Sportplatz in die Braunschweiger Straße befindet sich ein weiteres Gebäude auf einem großen Gartengrundstück. Das eingeschossige, traufständige Gebäude sowie der große Garten machen einen insgesamt verwahrlosten Eindruck.

Im weiteren Verlauf der Braunschweiger Straße sind drei weitere Gebäude auszuweisen. Mit Ausnahme des Gebäudes Braunschweiger Straße Nr. 17 (Wohnen und Klempnerei) werden die Gebäude als Wohngebäude genutzt.

Dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß sowohl aus historischer als auch aus verkehrlicher Sicht besondere Bedeutung beigemessen werden.

Für die historische Entwicklung der Gemeinde Thedinghausen hat der Amtshof mit seinem Parkgrundstück eine besondere Bedeutung. Die Absicht der Gemeinde Thedinghausen, auf diesem Grundstück ein historisches Fachwerkhaus zu errichten, um ein Heimatmuseum einzurichten, muß unterstützt und gefördert werden. Parallel dazu muß der Amtshof erhalten werden. Ebenso bedeutsam ist eine, dem Baudenkmal entsprechende Gestaltung der vorgelagerten Freiflächen.

Im rückwärtigen Bereich des Amtshofes befinden sich neben dem Kindergarten großzügige Sportanlagen mit Tennisplätzen. Die Parkplätze für sämtliche Einrichtungen sowie die Zufahrten (vor allem für den Kindergarten) befinden sich auf den Freiflächen vor bzw. neben dem Amtshof. Die derzeitige Gestaltung und Gliederung der Flächen ist als ausgesprochen negativ zu bezeichnen. Weiterhin fehlt eine fußläufige Anbindung vom Ortszentrum zu diesem Sport- und Kulturbereich.

Weiterhin ist auszuführen, daß sich das Plangebiet im Einzugsbereich der Haltestelle „Denkmal“ befindet und somit an das ÖPNV-Netz angebunden ist.

VIII.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Eyter“ ist im wesentlichen von der Umgestaltung der Freiflächen, der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen sowie der Ausweisung eines Baugrundstücks in Nachbarschaft des Amtshofes geprägt.

Im einzelnen setzt sich das städtebauliche Konzept wie folgt zusammen:

- Die Freifläche vor dem Amtshof und westlich der Zuwegung Am Burgplatz bleibt in ihren Ausmaßen im wesentlichen erhalten. Die Zuwegung Am Burgplatz des Amtshofes von der Braunschweiger Straße bleibt erhalten. Die Rasenflächen werden im wesentlichen beibehalten und nur durch einige zusätzliche Baumpflanzungen aufgewertet.
- Östlich der Straße Am Burgplatz vor dem z. Z. als Polizeistation genutzten Gebäude ist der Aufbau eines historischen Fachwerkhauses geplant. Das eingeschossige Fachwerkhaus soll dergestalt ausgerichtet sein, daß sich im Zusammenspiel mit dem Amtshof und dem Polizeigebäude ein interessantes Ensemble, landschaftlich reizvoll an der Eyter gelegen, herausbilden kann. Das geplante Gebäude soll - mittel- bis langfristig in Verbindung mit dem Amtshof und dem z. Z. als Polizeistation genutzten Gebäude - für kulturelle Zwecke unter privater oder öffentlicher Trägerschaft genutzt werden.
- Zwischen der Straße Am Burgplatz und der Straße Am Sportplatz soll die bestehende Stellplatzanlage umgestaltet werden. Die Stellplatzanlage mit Buswendemöglichkeit und Zufahrt zum Kindergarten soll zur besseren Einbindung in die Amtshoffreiflächen stark durchgrünt werden. Weitere Stellplätze, insbesondere für den Kindergarten, sind neben dem Amtshof vorgesehen.
- In Verlängerung des Wegestiches westlich der Straße Am Sportplatz ist ein Fuß- und Radweg bis zur Hägerstraße vorgesehen. Dadurch können die Sport- und Kulturstätten an das Fußwegenetz der Gemeinde Thedinghausen bzw. an die Ortsmitte angebunden werden.
- Abschließend ist eine Erweiterung der Wohnbauflächen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Am Sportplatz Nr. 9 vorgesehen. Ein- bis zweigeschossige Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser können hier ein attraktives Wohnen ermöglichen.

VIII.2 EMISSIONSSCHUTZ

Mögliche Belastungen der geplanten und der bestehenden Wohnnutzungen durch vorhandene Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie durch Verkehrslärm sind in der Aufstellung des 2. Entwurfs berücksichtigt worden. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, daß das im 1. Entwurf festgesetzte allgemeine Wohngebiet WA 2 durch das Mischgebiet MI 1 ersetzt worden ist.

1. Lärmeinwirkungen von der Braunschweiger Straße (L 203)

Für die angrenzenden Wohngebiete sind schalltechnische Berechnungen nach RLS-90 (DTV: 7950 Kfz/24 h; 50 km/h) durchgeführt worden.

Die Ergebnisse dieser schalltechnischen Berechnungen - bezogen auf die Baugebiete - sehen wie folgt aus:

Baugebiet B-Plan	Abstand (Baugrenze) in Meter	Beurteilungs- pegel/Tag in dB (A)	Beurteilungs- pegel/Nacht in dB (A)	Über- schreitung in dB (A) T/N	Lärmpegel- bereich DIN 4109, I - IV
MI 1	6,6	71,5	60,5	11,5/10,5	IV - V
WA	30	61,6	50,6	6,6/5,6	IV - III
WA	54	59,0	47,9	4/2,9	II

Wie die Ergebnisse zeigen, werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB (A) / 45 dB (A)) und für Mischgebiete (60 dB (A) / 50 dB (A)) überschritten.

Aus diesem Grund werden folgende Maßnahmen zur Lärminderung festgesetzt:

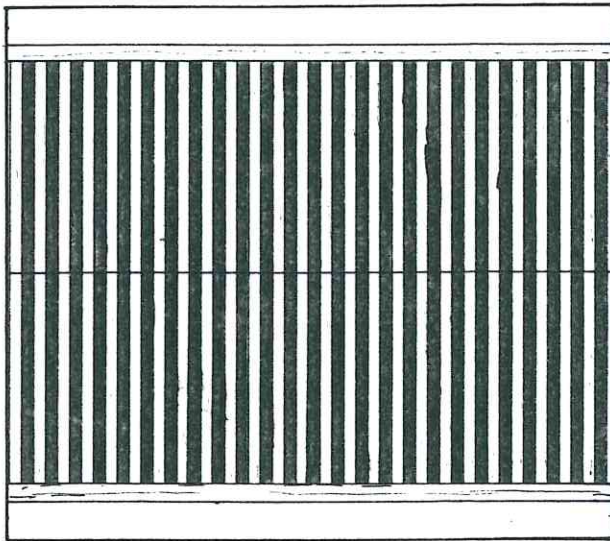
- Für die festgesetzten Bereiche werden Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz an Neubauten gem. DIN 4109 (Lärmpegelbereich II, III und IV) festgesetzt.
- Die betroffenen Gebiete werden im Bebauungsplan als „Vorbelastet“ im Sinne der DIN 18005 gekennzeichnet. Die Lärmpegelbereiche werden mit Isophonlinien in die Planzeichnung eingetragen.

Emissionspegel ((dB(A)/Tag))	Abstand zwi- schen Emissions- und Im- missionsort (in m)	Beurteilungspegel Tag ((dB (A)/Tag))	Lärmpegel- bereich
64,8	>/= 100	</= 55	I
64,8	>/= 43,1 - 100	</= 60	II
64,8	>/= 20,3 - 43,1	</= 65	III
64,8	>/= 9,2 - 20,3	</= 70	IV

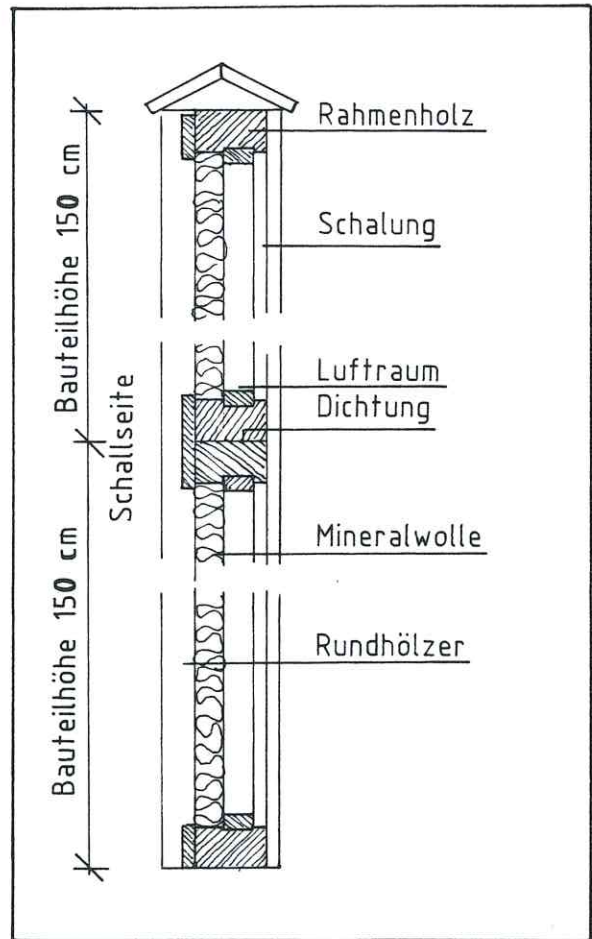
2. Lärmeinwirkungen von dem Getränkegroßhandel an der Hägerstraße

Zur Minderung der Lärmemission - ausgehend von dem Getränkegroßhandel an der Hägerstraße - werden aktive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Entlang der gemeinsamen Grenze (Baulasteintragung erforderlich) zwischen dem festgesetzten allgemeinem Wohngebiet und dem Getränkegroßhandel wird festgesetzt, daß eine 3 m hohe Lärmschutzwand auf dem Grundstück des allgemeinen Wohngebiet zu errichten ist. Die Lage der Lärmschutzwand ist zwischen den Grundstücksnachbarn einvernehmlich geregelt worden. Die Ausführung der festgesetzten Lärmschutzwand ist der folgenden Zeichnung zu entnehmen.

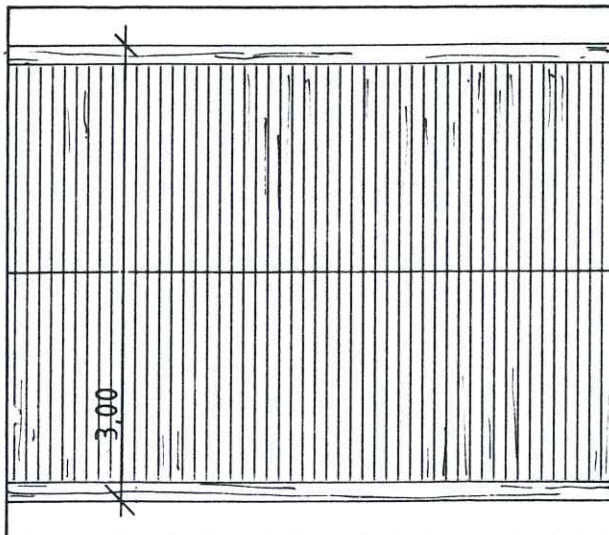
ANSICHT SCHALLSEITE, M 1 : 50



SCHNITT, M 1 : 25



ANSICHT RÜCKSEITE, M 1:50



VIII.3 DENKMALPFLEGE/BODENDENKMALE

Im Verfahren zur Aufstellung des 1. Entwurfs des Bebauungsplans ist von der Bezirksregierung Lüneburg (Bau- und Kunstdenkmalpflege) sowie vom Landkreis Verden (Archäologische Denkmalpflege) darauf hingewiesen worden, daß sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Reste der Thedinghauser Burg befinden könnten.

Betroffen sind die Flächen nördlich der Straße Am Sportplatz sowie die Flächen nördlich des Amtshofes.

- Flächen nördlich Am Sportplatz (Grundstück Braunschweiger Straße Nr. 9)

Im Anschluß an Verfahren zur 1. Auslegung sind diese Flächen, die kurzfristig einer Bebauung zugeführt werden sollen, mittels archäologischen Testschnitten und weitergehenden Untersuchungen geprüft worden. Nach Mitteilung der zuständigen Fachbehörde des Landkreises Verden liegen nach der Auswertung der Untersuchungsergebnisse aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Gründe vor, die gegen eine Überbauung der untersuchten Flächen sprechen.

- Für die verbleibenden Bereiche des Bebauungsplans (hier Mischgebiet MI 2) wird festgesetzt, daß vor geplanten Baumaßnahmen archäologische Testschnitte in Abstimmung mit dem Fachamt des Landkreises Verden durchgeführt werden müssen.

VIII.4 SPIELPLATZFLÄCHEN

Im Rahmen der 1. und 2. Auslegung des Bebauungsplanes hat der Landkreis Verden gem. § 2 (2) NSpPG Spielplatzflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gefordert.

Aufgrund der geplanten geringen zusätzlichen Wohnfläche (rund 2.500 qm, erforderlich wäre ein Spielplatz von einer Größe von rund 50 qm) und der Lage des Plangebiets (teilweise innerhalb des 400 m Bereichs) und der unmittelbar angrenzenden großzügigen Grün- und Sportflächen (Entfernung < 100 m) sieht das Konzept zum Bebauungsplan keinen zusätzlichen Spielplatz im Geltungsbereich vor.

Die Gemeinde Thedinghausen wird daher gemäß § 5 Abs. 3 NSpPG einen Antrag auf Ausnahme stellen.

IX. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES BZW. DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

Der Bebauungsplan Nr. 26 "An der Eyter" der Gemeinde Thedinghausen enthält:

- a. Festsetzungen über:
 - die Art und das Maß der baulichen Nutzung einschließlich der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen, die Geschossigkeit/Höhe der Bebauung und die Bauweise
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
 - Grünflächen
 - Flächen für Nutzungsbeschränkungen
 - Textliche Festsetzungen
- b. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

IX.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GESCHOSSIGKEIT, BAUWEISE

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet

Nordwestlich der Straße Am Sportplatz wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet (WA) (Bereich nördlich der Stichstraße und westlich Am Sportplatz sowie im rückwärtigen Bereich Am Sportplatz Nr. 9 wird entsprechend seinem Bestand gem. § 1 (6) BauNVO gegliedert. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden ausgeschlossen. Durch den Ausschluß von Beherbergungsbetrieben, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, den Anlagen für Verwaltungen, den Gartenbaubetrieben sowie von Tankstellen soll der Gebietscharakter bewahrt werden.

- Mischgebiete

Dieser Bereich ist im 1. Entwurf als allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (hier insbesondere zum Thema „Lärm“) zum 1. Entwurf ist dieses Gebiet nunmehr als Mischgebiet festgesetzt worden.

Es ist jedoch vorgesehen, daß Mischgebiet zu gliedern. Unter Berücksichtigung besonderer städtebaulicher Gründe - hier die Nichtgefährdung des gewachsenen Geschäftsbesatzes in der Ortsmitte bzw. im weiteren Verlauf der Braunschweiger Straße - soll festgesetzt werden, daß in dem geplanten Mischgebiet MI I die gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung „Einzelhandelsbetriebe“ gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig ist. Zur Wahrung des Gebietscharakters wird außerdem festge-

setzt, daß die gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig ist

Weiterhin wird gem. § 1 (6) BauNVO festgesetzt, daß die gem. § 6 (3) BauNVO zulässige Ausnahme „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets“ unzulässig ist.

Die Gebäude im Bereich am südöstlichen Abschnitt des Geltungsbereiches (Amtshof, Polizeistation) werden zur Zeit überwiegend als Gemeinbedarfseinrichtungen genutzt. Diese Nutzungen sollen mittelfristig auch beibehalten werden. Eine private Nutzung dieser Gebäude im Sinne von Kultur-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen soll jedoch gefördert werden. Ebenso soll die Unterbringung von gastronomischen Einrichtungen und kleinteiligen, an die jeweilige Nutzung angekoppelten Einzelhandelseinrichtungen wie z. B. Museumsshops u. ä. gewährleistet sein. Daher soll dieser Bereich als Mischgebiet festgesetzt werden. Die bereits bestehenden Gebäude sollen durch ein weiteres Gebäude (mit Nebengebäuden) ergänzt werden. Daher ist das Grundstück oberhalb der Polizeistation ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt. Die betreffenden Flächen waren bis vor einigen Jahren bebaut.

Zur Abwehr der Ausbildung einer zu starken gewerblichen Nutzung des festgesetzten Mischgebiets MI II wird gem. § 1 (5) BauNVO festgesetzt, daß die gem. § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen Nr. 7 „Tankstellen“ und Nr. 8 „Vergnügungsstätten“ unzulässig sind. Weiterhin wird gem. § 1 (6) BauNVO festgesetzt, daß die gem. § 6 (3) BauNVO zulässige Ausnahme „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets“ unzulässig ist.

Maß der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist in dem allgemeinen Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Diese festgesetzten Geschoß- und Grundflächenzahlen entsprechen weitestgehend dem Bestand bzw. der derzeitigen Bebauungsdichte, die beibehalten werden soll.

- Mischgebiet

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist in den Mischgebiet analog dem Bestand und dem städtebaulichen Entwicklungskonzept einer GRZ von 0,4 (MI 1) bzw. 0,5 (MI 2) und einer GFZ von 0,8 (MI I) bzw. 1,0 (MI II) festgesetzt worden.

Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenzen/Baulinien

Gemäß § 23 BauNVO werden für das gesamte Baugebiet durch Baugrenzen oder Baulinien erfaßte Bauteppiche festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll eine harmonische Bebauungsstruktur gewährleistet werden.

Der 1. Entwurf des Bebauungsplans ist bezüglich der Baugrenzen in zwei Punkten geändert worden. In dem Mischgebiet MI 1 (1. Entwurf = allgemeinem Wohngebiet WA 2) ist entlang der Braunschweiger Straße (hier Grundstück Nr. 9) der Bauteppich in zwei Bereichen verkleinert worden. Durch die Verkleinerung des Bauteppichs soll die bereits bestehende Bushaltestelle mit Wartehäuschen sowie die Herstellung eines Wohnhofes gesichert werden. Zum Ausgleich ist der gesamte Bauteppich um 3 m verlängert worden.

Zur Sicherung der historischen Baufluchtlinien sind im Bereich des Mischgebietes MI II entlang der Gebäude Amtshof und Polizeistation Baulinien gemäß § 23 (1) BauNVO festgesetzt.

Höhe der Bebauung/Geschossigkeit

Die Festsetzungen der Geschossigkeit beziehen sich im gesamten Plangebiet auf die vorhandene städtebauliche Struktur und geben den Bestand wieder. Die Anzahl der zulässigen Geschosse ist im Sinne einer Höchstgrenze festgesetzt worden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt (als Höchstgrenze).

Für sämtliche Gebiete sind Firsthöhen zwischen 12,0 und 13,0 m und Traufhöhen zwischen 6,0 und 7,0 m in Anlehnung an den Bestand festgesetzt worden. Bezugshöhen für die Bemessung der First- und Traufhöhen sind jeweils die Fahrbahnmitte der grundstücksangrenzenden, erschließenden Straße. Durch die Festsetzung von First- und Traufhöhen sollen unmaßstäbliche bzw. das Umfeld störende Gebäude ausgeschlossen werden. Voraussetzung für die Einhaltung der festgesetzten First- und Traufhöhen ist die Herstellung eines Sattel-, Walm-, Mansard- oder Krüppelwalmdachs. Diese möglichen Dachformen, die dem Ortsbild entsprechen, sind durch entsprechende baugestalterische Festsetzungen gesichert. Die Festsetzungen beziehen sich nicht auf Nebengebäude wie Carports oder Wintergärten.

Bauweise

Entsprechend dem Gebietscharakter ist für alle Gebiete die offene Bauweise festgesetzt worden.

IX.2 VERKEHRSFLÄCHEN

• Örtliche Verkehrsbelange

Sämtliche Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt worden. Die Erschließungsstraßen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigte Straße“ festgesetzt worden. Diese Festsetzung ist vor allem aufgrund des angrenzenden Kindergartens sowie der Jugendeinrichtungen im Amtshof gewählt worden. Negative Auswirkungen aufgrund der Festsetzung „Verkehrsberuhigte Straße“ auf das Straßennetz von Thedinghausen sind nicht zu erwarten, da die Straße Am Sportplatz nicht als Verbindungsstraße eingestuft werden kann.

Die bisher vollständig versiegelten Verkehrsflächen östlich der Straße Am Sportplatz werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“ festgesetzt.

Auf dem Grundstück Braunschweiger Straße 9 befindet sich bereits ein Buswartehaus. Zur Zeit gehört die Grundstücksfläche noch zum Grundstück Braunschweiger Straße 9. Die Gemeinde Thedinghausen beabsichtigt, die erforderliche Grundstücksfläche zu erwerben um den Bestand des Buswartehauses zu sichern. Die Gemeinde Thedinghausen hat mit dem Eigentümer der benötigten Flächen die Grundstücksverhandlungen aufgenommen. Von Seiten des Eigentümers ist Bereitschaft zur Veräußerung der Fläche an die Gemeinde signalisiert worden. Die Fläche wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Buswartehaus“ festgesetzt.

IX.3 FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

Parallel zur Eyter ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen gem. § 91 A NWG zum Schutz der Eyterniederung festgesetzt.

IX.4 GRÜNFLÄCHEN

Die Freiflächen vor dem Amtshof sowie entlang der Eyter (parallel zum festgesetzten Gewässerrandstreifen) sind als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ausgewiesen worden. Die Parkanlage ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume und Gehölze sind nach Ablauf einer Vegetationsperiode durch gleiche oder gleichwertige Pflanzen entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.

IX.5 PFLANZGEBOTE

Das insgesamt sehr negative Erscheinungsbild der Stellplatzfläche ist bereits mehrfach angesprochen worden. Zur Verbesserung des Erscheinungsbildes soll der Parkplatz umgestaltet und neu gegliedert werden. Zu diesem Zwecke ist festgesetzt, daß je angefangene 40 qm Stellplatzfläche ein Baum zu pflanzen ist. Zur Bestimmung der Art, der Größe und des Stammumfanges der festgesetzten Baumanpflanzungen ist eine Pflanzliste aufgeführt worden. Zur Gewährleistung der Anpflanzung der Bäume ist weiterhin festgesetzt worden, daß spätestens nach Ablauf einer Vegetationsperiode nach dem Ende der Umgestaltungsmaßnahmen die Anpflanzung durchgeführt werden muß.

IX.6 GEH- UND FAHRRECHT

Zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit der Sport- und Kultur-einrichtungen sowie des Kindergartens am Amtshof vom Ortskern aus ist auf einem Privatgrundstück ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit in einer Breite von 2,0 m in Verlängerung der Stichstraße westlich der Straße Am Sportplatz bis zur Hägerstraße festgesetzt worden.

IX.7 FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

Zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den geplanten allgemeinen Wohngebieten - die durch den Verkehrslärm belastet werden - ist festgesetzt, daß in den straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der L 203 (Braunschweiger Straße) stehenden Aussenbauteile (Fenster, Wand, Dach), Wohnräume (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) so auszuführen sind, daß sie den Anforderungen der DIN 4109 (unterschiedliche Lärmpegelbereiche) entsprechen. Schlafräume müssen zusätzlich mit Schalldämmlüftern ausgestattet werden.

Weiterhin wird - zur Minderung der Lärmemissionen eines Getränke-großhandels - der Bau einer 3 m hohen Lärmschutzwand (Ausführung entsprechend zeichnerischer Darstellung) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze festgesetzt.

IX.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

Die Lage des Plangebietes am historischen Amtshof erfordert zur Sicherung eines in sich harmonischen Erscheinungsbilds baugestalterische Festsetzungen, die einen Rahmen vorgeben, gleichzeitig aber ausreichende Möglichkeiten der individuellen Gestaltung der Gebäude ermöglichen.

Im einzelnen werden festgesetzt:

(B.VII.3) Fassade

Bei Umgestaltungsmaßnahmen sowie bei geplanten Neubauten soll sich die Architektur in das gewachsene Ensemble bzw. in deren Erscheinungsbild einfügen. Die in Thedinghausen vorherrschenden Fassadenmaterialien sind Putz (mit unterschiedlich farbigen Anstrichen) und Verblendmauerwerk (in den Farben Rot bis Rotbraun) sowie die Fachwerkbauweise. Folgerichtig ist festgesetzt worden, daß die Fassaden im Satzungsgebiet nur in Putz (Glatt-, Kratz- oder Rauhputz), aus Verblendmauerwerk oder in der Fachwerkbauweise herzustellen sind.

Alle sonstigen, meist andere Materialien imitierende Verkleidungen und Verblendungen, stören das Ortsbild und sind daher ausgeschlossen. Glänzende und reflektierende Oberflächenmaterialien sind für das Ortsbild untypisch und störend und daher unzulässig.

(B.VII.4) Dach

Das Erscheinungsbild des Geltungsbereiches wird durch die Dachform der Gebäude geprägt. Der Gestaltung der Dächer in bezug auf die Dachform ist daher eine besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Hinsichtlich der Dachformen sind für das Satzungsgebiet Hauptgebäude mit einem Satteldach (auch Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddach) von 40° bis 50° typisch.

X. NATUR UND LANDSCHAFT

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am Rand des Ortskernes an der Eyter. Insgesamt ist das Plangebiet jedoch noch der innerörtlichen Siedlungsfläche zuzuordnen.

Die Grundstücke sind - mit Ausnahme der Stellplatzfläche am Amtshof - gering versiegelt.

Neben privaten Gartenflächen, die z. T. über einen alten Baumbestand verfügen, sind als nicht besiedelte und nicht versiegelte Flächen die Freiflächen am Amtshof aufzuführen.

X.1 ÖRTLICHE EINSCHÄTZUNG DES PLANGEBIETES

- Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich entspricht nur bedingt der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Die Eyter wird als kanalartiges Fließgewässer und die Uferbereiche als ausgebauten Böschungen wahrgenommen.

Im Zusammenhang mit den historischen und z. T. als Baudenkmal ausgewiesenen Gebäuden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches sowie in Relation zu den sich anschließenden Siedlungsräumen ist jedoch von einem Landschaftsbild von allgemeiner Bedeutung auszugehen.

Untypisch und z. T. umzugestaltet sind die Freiflächen im Uferbereich der Eyter sowie vor dem Amtshof. Erhebliche Flächenanteile sind mit einer Asphaltdecke versiegelt und nicht durchgrünt. Die Grünflächen - auch im Uferbereich - sind zu über 90% als monotone Rasenflächen zu bezeichnen.

Die verbleibenden Areale sind als klassische Siedlungsräume ohne besondere oder allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild einzustufen. Eine gewisse Prägung des Ortsbildes ergibt sich jedoch aus der Art, der Stellung und der Qualität einiger Gebäude (insbesondere Am Sportplatz 8).

- Boden

Ein erheblicher Anteil der Bodenflächen im Plangebiet ist bereits durch die Verkehrs- und Siedlungsflächen versiegelt. Bodenverhältnisse mit einem relativ natürlichen Profilaufbau sind im Plangebiet nicht bzw. nur äußerst gering vorhanden. Die Böden im Bereich der privaten Hausgär-

ten und der öffentlichen Grünfläche sind durch häufige Bodenbearbeitung, Einbringung von Fremdsubstrat und Düngemittel beeinträchtigt.

Ein erheblicher Anteil der jetzigen Parkanlage war bis vor einigen Jahren bebaut bzw. versiegelt. Nach dem Abriß der Gebäude ist auf dem ehemaligen Hofgrundstück die Parkanlage erweitert worden. Von einem natürlichen Profilaufbau kann daher nur sehr eingeschränkt ausgegangen werden.

- Wasser

Die bereits versiegelten Flächen mindern die Neubildung von Grundwasser im Plangebiet und verhindern die Versickerung des Oberflächenwassers.

- Luft

Die Qualität der Luft im Plangebiet wird vorwiegend durch die Immissionen des Straßenverkehrs auf der Braunschweiger Straße gefährdet. Eine zusätzliche Belastung der Luft ergibt sich im Winter durch den Hausbrand.

Kleinklimatisch bilden die stark versiegelten Bereiche des Plangebietes Belastungsräume, in denen sich am Tage die Luft stark erwärmt und es zur Temperaturerhöhung kommt. Die Hausgärten und die öffentlichen Grünflächen stellen klimatische Ausgleichsräume dar. Hier führt die Vegetationsdecke dazu, daß sich die Luft am Tage nicht so rasch erwärmt und es zu einer starken Abkühlung in der Nacht kommt. Durch das unmittelbare Nebeneinander von Ausgleichs- und Belastungsräumen kommt es im Plangebiet zu regem Luftaustausch, so daß sich bislang innerörtliche Wärmeezellen nur bei sommerlichen Extremwerten ausbilden.

- Arten und Lebensgemeinschaften

Die privaten und öffentlichen Gärten des Plangebietes bestehen vorwiegend aus Ziergärten mit Pflanzbeeten und Rasenflächen. Weiterhin befinden sich an der Eyter alte, großkronige Laubbäume. Diese Bäume stellen aufgrund ihres Alters (schwer wiederherstellbar) einen vergleichsweise hohen ökologischen Wert dar.

Der Anteil von Nutzgärten ist vergleichsweise gering. Die Gärten sind Lebensraum von zahlreichen Vogelarten (z. B. Amsel, Hänfling, Kohl- und Blaumeise, Grünfink). Als Säuger sind Igel, Wildkaninchen und Mäuse verbreitet. In blütenreichen Gärten finden Bienen und Schmetterlinge günstige Lebensbedingungen.

X.2 BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER IM PLANGEBIET

Arten und Lebensgemeinschaften

Gehölzbestände in Privatgärten	Wertstufe 2
Großkronige Laubbäume an der Eyter	Wertstufe 2
Privatgärten	Wertstufe 3
Parkanlage	Wertstufe 3

Boden

Verkehrsflächen	Wertstufe 3
Parkanlage	Wertstufe 2
Privatgärten	Wertstufe 2
zusammenhängend bebaute Bereiche	Wertstufe 3

Wasser-Grundwasser

Plangebiet/Grundwasser	Wertstufe 3
------------------------	-------------

Luft

Plangebiet	Wertstufe 3
------------	-------------

Landschaftsbild

Plangebiet	Wertstufe 2
------------	-------------

X.3 ÜBERGEORDNETE VORGABEN (LANDSCHAFTSRAHMEN-PLAN)

Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden (1995) ist die Gemeinde Thedinghausen naturräumlich der Region 6a Weser-Aller-Flachland (Untergliederung: Thedinghäuser Vorgeest, Thedinghäuser Terrasse) zuzuordnen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Eyter" folgende Aussagen:

Boden

- stark beeinträchtigt
- Siedlungsfläche (Versiegelung/künstlicher Bodenauftrag)

Grundwasser

- stark bis sehr stark beeinträchtigt; Art der Beeinträchtigung: Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung > 50 %, Versalzung von Tiefengrundwasser

Oberflächengewässer

- Oberflächenwasser

Folgende Aussagen zur Eyter (verläuft parallel zum Geltungsbereich)

- Gewässer 2. Ordnung
- begradigter Ausbauzustand wurde bereits zwischen 1884 und 1886 weitgehend hergestellt
- die Wasserstände werden durch Rückstau aus der Weser erheblich beeinflusst
- in den 60er Jahren wurde die Eyter verstärkt ausgebaut
- die Eyter hat Gewässergüteklasse II bis III (kritisch belastet), CI-Wert I bis II (gering belastet)
- die Eyter wird als Fließgewässer, deren Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt stark beeinträchtigt ist, ausgewiesen
- folgende, die Eyter betreffende Leitziele werden formuliert:
 - Renaturierung naturferner und naturfremder Bäche und Gräben
 - Ausweisung möglichst durchgängiger Gewässerrandstreifen

Arten und Lebensgemeinschaften

- Bereich mit geringer Bedeutung

Schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft

- keine Angaben für das Plangebiet

Vielfalt, Eigenart und Schönheit/Landschaftsbild

- Bereich mit keiner besonderer Bedeutung
- historische Gebäude (hier: Amtshof)
-

Anforderungen an Nutzungen

- keine Anforderungen ausgewiesen

X.4 BEWERTUNG DES EINGRIFFS

Die bauleitplanerisch beabsichtigten bzw. ermöglichten Bauvorhaben stellen nur für einen Teil des Plangebietes einen Eingriff im Sinne des § 8a BNatSchG dar. Für mehr als 2/3 des Plangebietes wird lediglich der Bestand festgesetzt. Die festgesetzten Ausnutzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung) für die z. Z. bebauten einzelnen Grundstücke führen zu keiner weiteren Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Eingriffe im Sinne des § 8a BNatSchG sind folgende Ausweisungen des Bebauungsplanes:

- Festsetzung eines Mischgebietes auf der Parkanlage
- Festsetzung eines Wohngebietes auf einer privaten Gartenfläche
- Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ auf einer privaten Gartenfläche

Bei der Bewertung der Festsetzung eines Mischgebiets auf einer vormals als öffentliche Grünfläche dargestellten Fläche ist folgendes zu berücksichtigen:

- Rund 2/3 der jetzt als Mischgebiet festgesetzten Fläche ist bereits im Bestand als bebautes Areal (Amtshof, Polizeistation, Straße Am Burgplatz) auszuweisen.
- Die restliche Fläche der jetzt als Mischgebiet festgesetzten Fläche ist bis vor einigen Jahren bebaut bzw. versiegelt gewesen.
- Parallel zur Eyter wird ein mindestens 5 m breiter durchgängiger Gewässerrandstreifen gem. § 91 A NWG festgesetzt.

In Korrelation zu der Bewertung der einzelnen Schutzgüter (siehe IX.3 Bewertung der Schutzgüter im Plangebiet) sind die Störungen von Natur und Landschaft wie folgt einzuschätzen.

Im gesamten Plangebiet sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung (Wertstufe 1) für Natur und Landschaft festgestellt worden.

Als Bereiche mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) für Natur und Landschaft sind:

- a. die Gehölzbestände in Privatgärten (Arten und Lebensgemeinschaften)
- b. die großkronigen Laubbäume an der Eyter (Arten und Lebensgemeinschaften)
- c. die Privatgärten (Boden)
- d. die Parkanlage (Boden)
- e. das Landschaftsbild

Von den Bereichen mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft (s. o.: a - e) werden durch die beabsichtigten oder ermöglichten Bauvorhaben Teile der Gehölzbestände in Privatgärten, die Privatgärten sowie die Parkanlage berührt.

Weiterhin kommt es durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes zu weiteren Bodenversiegelungen.

X.5 VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 1) werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

In Bereichen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, die durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden, sind folgende Vorkehrungen und Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs festgesetzt worden:

- Festsetzung von Grund- und Geschoßflächenzahlen, der Bauhöhen und der Bauweise
- Festsetzung zur Versickerung des Oberflächenwassers.
- Festsetzung eines Gewässerrandstreifens gem. § 91 A NWG.

Die durch das Bauvorhaben ausgelöste Bodenversiegelung auf den Parkflächen und auf privaten Gartenflächen ist nicht zu vermeiden.

X.6 GEGENÜBERSTELLUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN UND VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG SOWIE AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

SCHUTZGUT	AUSPRÄGUNG, GRÖSSE UND WERT DER BETROFFENEN BEREICHE	VORAUSSICHTLICHE BEEINTRÄCHTIGUNGEN	VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN	AUSGLEICHSMASSNAHMEN	ERSATZMASSNAHMEN
ARTEN UND LEBENS- GEMEINSCHAFTEN, BIOTYPEN/GEFÄHR- DETE PFLANZEN UND TIERARTEN	<p>1.200 qm alte Gehölzbestände in Privatgärten (Wertstufe 2)</p> <p>1.800 qm öffentliche Grünfläche (Parkanlage) (Wertstufe 3)</p>	<p>Beseitigung und Umbau von Vegetation</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.200 qm Gehölzbestände, vorher Wertstufe 2 nachher Wertstufe 3, erhebliche Beeinträchtigung 1.800 qm öffentliche Grünfläche (Rasenfläche), vorher Wertstufe 3 nachher Wertstufe 3, keine erhebliche Beeinträchtigung 		<p>Anpflanzung von rund 20 geschulten, standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang in min. 1 m Höhe min. 16 - 18 cm) im Plangebiet als Ausgleich für die Beseitigung der Gehölze. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme wird von der Gemeinde Thedinghausen gewährleistet (Selbstbindung).</p>	

SCHUTZGUT	AUSPRÄGUNG, GRÖSSE UND WERT DER BETROFFENEN BEREICHE	VORAUSSICHTLICHE BEEINTRÄCHTIGUNGEN	VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN	AUSGLEICHSMASSNAHMEN	ERSATZMASSNAHMEN
BODEN	<p>1.200 qm Fläche in Privatgärten (Wertstufe 2)</p> <p>1.800 qm öffentliche Grünfläche (Parkanlage) (Wertstufe 2)</p>	<p>Bodenversiegelung</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.200 qm Privatgärten, vorher Wertstufe 2 nachher Wertstufe 3, erhebliche Beeinträchtigung 1800 qm Grünfläche (Parkanlage), vorher Wertstufe 2 nachher Wertstufe 3, erhebliche Beeinträchtigung 			<p>Insgesamt werden 3.000 qm Boden zusätzlich versiegelt. Als Ersatzmaßnahme wird auf dem Flurstück 41/1 eine Obstwiese um rund 1.000 qm angelegt (Kartenauszug siehe Anlage zu Kapitel X.6). Die Realisierung dieser Ersatzmaßnahme wird durch die Gemeinde Thedinghausen gewährleistet (Selbstbindungsbeschluss).</p> <p>Die Obstwiese ist spätestens nach Ablauf einer Vegetationsperiode nach dem Satzungsbeschluss herzustellen.</p>
LANDSCHAFTSBILD	<p>1,8 ha beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche (Wertstufe 2)</p>	<p>Bebauung, Umbau von Vegetation</p> <ul style="list-style-type: none"> 2.000 qm beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche, vorher Wertstufe 2, nachher Wertstufe 2; keine erhebliche Beeinträchtigung 	<p>Durch die Festsetzung von GRZ, GFZ, Baugrenzen, First- und Traufhöhen sowie gestalterischen Festsetzungen wird der Bau von untypischen, maßstabssprengenden und damit dem Landschaftsbild abträglichen Gebäuden vermieden. Weiterhin wird lediglich eine landschaftsbildrelevante Fläche bebaut, die darüber hinaus in der Historie bereits bebaut war.</p>		

Anlage X.6
Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Die durch die Ersatz-
maßnahmen zu

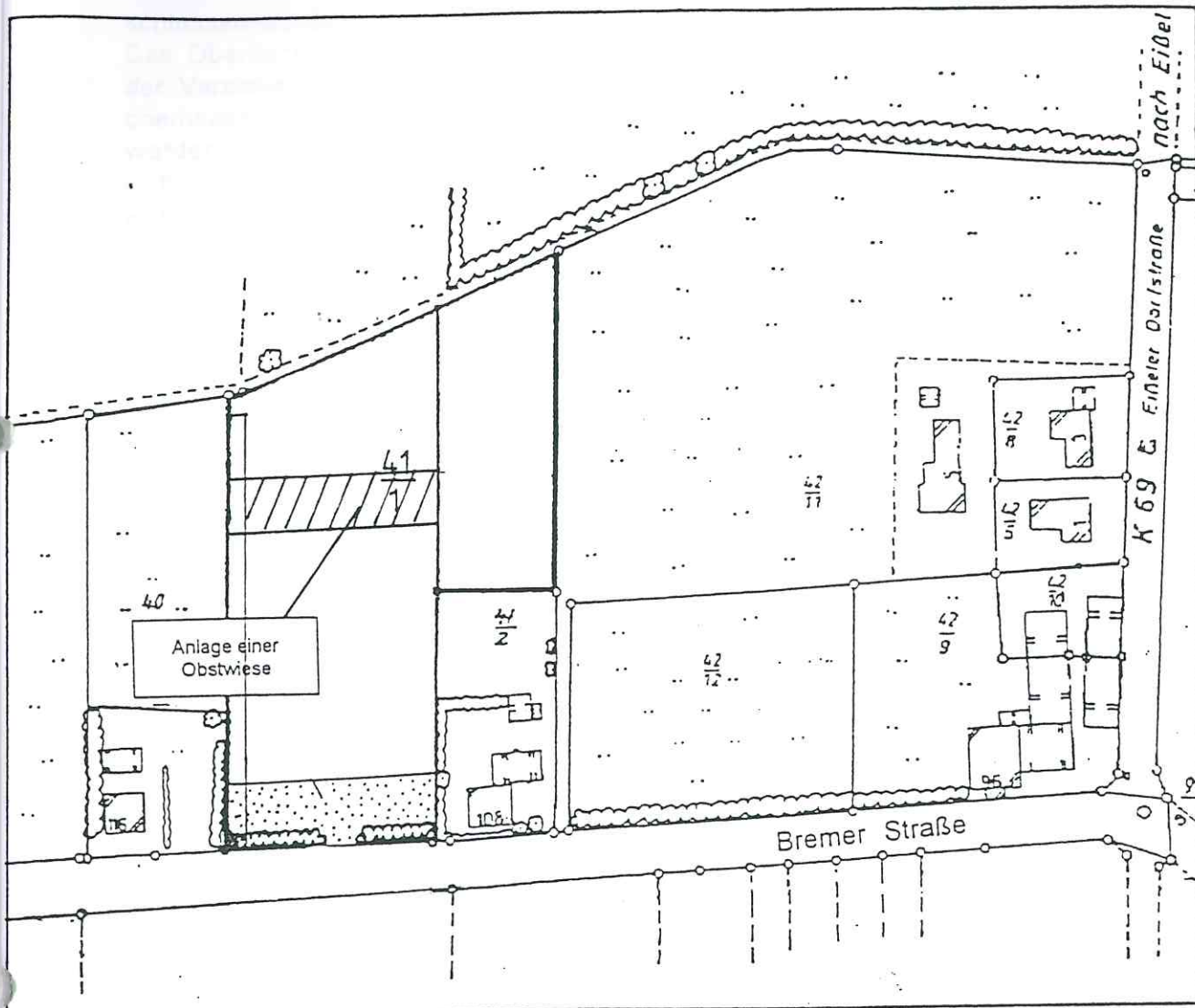


Abb.: Ersatzmaßnahme „Anlage einer Obstwiese“ (südlich der Fläche befindet sich bereits eine Obstwiese) auf dem Flurstück 41/1, Flur 14, Gemarkung Thedinghausen (Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1 : 2000).

Fläche : rund 1.000 qm
Maßnahmen: Anpflanzung von 15 Obstbäumen (Hochstamm; StU
6 - 8) Gravensteiner, Jacob Level, James Grieve,
Kaiser Wilhelm, Klarapfel/Augustapfel, Krügers
Dickstiel, Roter aus Boskoop, Schöner aus Boskoop,
Clapps Liebling, Conference, Frühe aus Trévoux,
Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneu, Wil-
liams Christbirne, Hauszwetsche

XI. VER- UND ENTSORGUNG

Die durch die Bauleitplanung ermöglichten und beabsichtigten Bauvorhaben können an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.

Das Oberflächenwasser soll möglichst auf den privaten Grundstücken der Versickerung zugeführt werden. Ist die Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich, kann an folgende Kanäle angeschlossen werden:

- Kanal in der Straße Am Sportplatz
- Kanal in der Braunschweiger Straße

XII. STÄDTEBAULICHE WERTE

Verkehrsflächen			
Straßen	0,21 ha		
Parkplätze	0,19 ha		
Fußwege	0,01 ha	0,41 ha	
Grundstücksflächen	1,14 ha	1,14 ha	
Grünflächen	0,25 ha	<u>0,25 ha</u>	
Gesamt		1,80 ha	

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

I.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

I.1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes),
- Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe),
- Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen),
- Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und
- Nr. 5 (Tankstellen)

nicht zulässig.

(§ 1 (6) BauNVO)

I.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

I.2.1 In dem Mischgebiet MI I ist die gem. § 6 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzung Nr. 3 „Einzelhandelsbetrieb“ nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)

I.2.2 In den Mischgebieten MI I und MI II sind die gem. § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)

I.2.2 In den Mischgebieten MI I und II ist die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) nicht zulässig. (§ 1 (6) BauNVO)

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

II.1 Gebäudehöhe - höchstens zulässige Gebäudehöhe

II.1.1 Die Firsthöhe darf höchstens auf der in der Planzeichnung für die einzelnen Teilflächen der durch Baugrenzen gegliederten überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Firsthöhe (FH) angeordnet werden. Als Bezugshöhe für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Höhe am Mittelpunkt der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt.

Der First im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie (OK) der Hauptdachflächen.

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16 (4) und 18 (1) BauNVO).

II.1.2 Die Traufhöhe darf höchstens auf der in der Planzeichnung für die einzelnen Teilflächen der durch Baugrenzen gegliederten überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Traufhöhe (TH) angeordnet werden. Als Bezugshöhe für die Ermittlung der

Traufhöhe ist die Höhe am Mittelpunkt der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt.

Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Außenhaut der Dachfläche.

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16 (4) und 18 (1) BauNVO).

III. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- III.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige oder geschädigte Bäume, Gehölze und Sträucher sind spätestens nach Ablauf einer Vegetationsperiode zu ersetzen (Pflanzliste).

IV. Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- IV.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA und den Mischgebieten MI 1 und MI 2 müssen die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Braunschweiger Straße stehenden Aussenbauteile von Aufenthalts- und Schlafräumen entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden. Schlafräume müssen zusätzlich mit Schalldämmlüftern ausgestattet werden.

Die Lärmpegelbereiche sind den Eintragungen der Planzeichnung zu entnehmen.

- IV.2 In dem mit „A“ in der Planzeichnung gekennzeichnetem Bereich (Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen), ist auf der Grenze zum Flurstück 10 und 11/1 auf dem Flurstück 5/1 eine 3,0 m hohe Schallschutzwand (Art und Ausführung siehe Darstellung in der Begründung) zu errichten.

VI. Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- VI.1 Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ sind je angefangene 40 qm Fläche ein Baum (Pflanzliste) zu pflanzen (20 von rund 35 Bäumen davon als Ausgleichsmaßnahme für die zusätzliche Ausweisung von Baugebieten; Schutzgut: Arten- und Lebensgemeinschaften).
- VI.2 Die Art, die Größe und der Stammumfang der festgesetzten Baumanpflanzungen richtet sich nach der Pflanzliste.
- VI.3 Die Baumanpflanzungen sind spätestens nach Ablauf einer Vegetationsperiode nach dem Ende der betreffenden Baumaßnahme durchzuführen (Baumaßnahmen: Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Grundstücken).

PFLANZLISTE

Bäume (Baumanpflanzungen)

Stieleiche	Quercus robur	H 2 x v. m. B StU 8 - 10
Kaiserlinde	Tilia palida	H 2 x v. o. B StU 8 - 10
Winterlinde	Tilia cordata	H 2 x v. o. B StU 8 - 10
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	H 2 x v. o. B StU 8 - 10
Weißbuche	Carpinus betulus	H 2 x v. o. B StU 8 - 10
Roßkastanie	Aesculus hippo.	H 2 x v. o. B StU 8 - 10
Feldahorn	Acer campestre	H 2 x v. o. B StU 8 - 10
Spitzahorn	Acer platanoides	H 2 x v. o. B StU 8 - 10
Bergahorn	Acer pseudo.	H 2 x v. o. B StU 8 - 10
Sandbirke	Betula pendula	Solitär 3 x v. 250-300

VII Kennzeichnung

VII.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, oderirdisch nicht sichtbar, vermutlich Teilbereiche einer Burganlage unbekannter Größe. Diese sind ein Bodendenkmal gem. § 3 Abs. 4 NDSchG. Eingriffe in das Denkmal bedürfen der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde (§§ 10 und 13 NDSchG). Da das Denkmal derzeit nicht abgrenzbar ist, sind die angeführten Bestimmungen in den folgenden Bereichen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans anzuwenden:
MI II (Flächen östlich der Straße Am Burghof).

VII.2 Aufgrund der lärmtechnischen Untersuchungen sind die Teilbereiche WA und MI 1 und 2 des Geltungsbereichs als „Vorbelastet“ im Sinne der DIN 18005 festgesetzt.

VIII. Nachrichtliche Hinweise

VIII.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „An der Eyter“ befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes Achim der Wintershall AG (Erdölwerke) und hier im Teilgebiet Thedinghausen unter Federführung der RWE-DEA AG. Hierbei handelt es sich um öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Erdöl, Erdgas).

IX Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 56 und 98 NBauO)

IX.1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Eyter".

IX.2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung:

- der Dächer,
- der Fassade

(2) Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle genehmigungsbedürftigen Vorhaben einschließlich der ansonsten baugenehmigungs-

freien Vorhaben gemäß §§ 69 (1) und 69a (1) NBauO (Anhang 13.1, 13.4), die in dieser Satzung geregelt sind.

- (3) Für die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbaren baulichen Anlagen gelten die Festsetzungen dieser örtlichen Bauvorschrift nicht.
- (4) Ausnahmen und Befreiungen von dieser Satzung können in Verbindung mit § 85 der Niedersächsischen Bauordnung erteilt werden, wenn die Zielsetzung dieser Satzung nicht gefährdet wird.

IX.3 Fassade

- (1) Die Fassaden sind nur in Putz und Verblendmauerwerk oder in der Fachwerkbauweise herzustellen. Putzflächen sind als Glatt-, Kratz- oder Rauputz auszuführen.

IX.4 Dach

- (1) Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer (Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer) mit einer Neigung von mindestens 40° auszuführen.

IX.5 Ordnungswidrigkeit

- (1) Ordnungswidrig handelt gem. § 91 (3) NBauO, wer in den Geltungsbereichen nach VI.1 dieser Satzung eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen des Absatzes VI.3 bis VI.5 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis maximal DM 100.000,00 geahndet werden.