ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

DIE ART UND DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, DIE BAUWEISE SIND, SOWEIT SIE FESTGESETZT WERDEN, IN EINER NUTZUNGSSCHABLONE DARGESTELLT.

MUSTER Baugebiet Geschossigkeit
GRZ GFZ
Bauweise First- und Traufhöhe

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

MI MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL/GRZ

(0,8) GESCHOSSFLÄCHENZAHL/GFZ (ALS HÖCHSTMAß)

FH 13,0 m FIRSTHÖHE (IN METER, ALS HÖCHSTMAß)
TH 7,0 m TRAUFHÖHE (IN METER, ALS HÖCHSTMAß)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

O OFFENE BAUWEISE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND DIE UNTERLEGTEN UND MIT BAULINIEN UND /ODER BAUGRENZEN BEGRENZTEN TEILE DES BAUGRUNDSTÜCKS

BAULINIE

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, SOWEIT DIESE MIT DEN KATASTERGRENZEN NICHT ÜBEREINSTIMMEN

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

P PARKFLÄCHEN

F/R FUSS- UND RADWEG

BU BUSWARTEHAUS

GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

ZWECKBESTIMMUNG PARKANLAGE

WASSERFLÄCHEN

GEWÄSSERRANDSTREIFEN

REGELUNGEN FÜR DIE GEMEINDEERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

D EINZELANLAGEN DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

MIT GEH- UND FAHRRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
DIESE DARSTELLUNG ENTFÄLLT, WENN DIE ABGRENZUNG MIT EINER BEGRENZUNGSLINIE DER VERKEHRSFLÄCHEN ZUSAMMENFÄLLT. DIESE ABGRENZUNGEN GELTEN AUCH FÜR GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN UND GRÜNFLÄCHEN

A BEREICH FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (HIER LÄRMSCHUTZWAND); SIEHE AUCH TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)

BEREICH FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (HIER KENNZEICHNUNG DER GEBIETE, DIE DURCH DIE STRASSENVERKEHRSEMISSIONEN ALS VORBELASTET EINZUSTUFEN SIND)

ISOPHONLINIE MIT KENNZEICHNUNG DER LÄRMPEGELBEREICHE

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 1 ist die gem. § 6 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzung Nr. 3 „Einzelhandelsbetrieb" nicht zulässig.
(§ 1 (5) BauNVO)

I.2.2 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 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 1 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 BauVO)

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 sinkrecht 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.

V.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 I und II 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 baugenehmigungsfreien 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 Rauhputz 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.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Thedinghausen diesen Bebauungsplan Nr. 26 „An der Eyter", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Thedinghausen, den 07.09.2000

Bürgermeister — Gemeindedirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 17.05.1995 die Aufstellung des Bebaungsplanes Nr. 26 „An der Eyter" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 27.10.1995 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 43 erfolgt.

Thedinghausen, den 07.09.2000 — Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte Gemarkung Thedinghausen Flur 1, Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Mai 1996). 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.

Verden, den 28.06.2000 — Im Auftrage — Vermessungsoberamtsrat
Katasteramt Verden — Unterschrift (Siegelung)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 „An der Eyter" wurde ausgearbeitet von der Architektengruppe Lepère und Partner, Osterdeich 131, 28205 Bremen.

Bremen, den 29.03.2000 — Unterschrift

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Thedinghausen hat am 16.11.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.01.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 3 bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 02.02.1999 bis zum 02.03.1999 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Thedinghausen, den 07.09.2000 — Gemeindedirektor

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Thedinghausen hat am 01.07.1999 dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am 30.07.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 30 bekanntgemacht.
Der 2. Entwurf des Bebaungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 10.08.1999 bis zum 10.09.1999 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Thedinghausen, den 07.09.2000 — Gemeindedirektor

ABWÄGUNG

Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 04.11.1999 abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Thedinghausen, den 07.09.2000 — Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nachstehenden/nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wurde am 04.11.1999 vom Rat der Gemeinde Thedinghausen als Satzung beschlossen.

Thedinghausen, den 07.09.2000 — Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.09.2000 im Amtsblatt Nr. 39/2000 für den Landkreis Verden ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 22.09.2000 rechtsverbindlich geworden.

Thedinghausen, den 28.09.2000 — Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

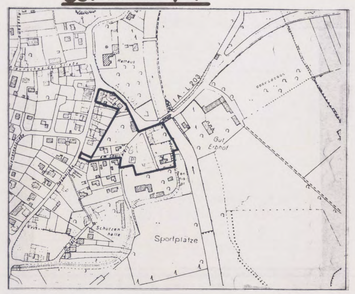
Thedinghausen, den 18.11.2002 — Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Thedinghausen, den 22.09.2007 — Gemeindedirektor

Urschrift



GEMEINDE THEDINGHAUSEN

LANDKREIS VERDEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "AN DER EYTER"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG