

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Thedinghausen den Bebauungsplan Nr. 54 "Wohnpark südlich der Bahnhofstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Thedinghausen, den 04.06.2020

gez. Thomas Metz L.S. gez. Harald Hesse  
(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 09.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Thedinghausen, den 04.06.2020 gez. Harald Hesse  
(Gemeindedirektor)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 19.02.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 54 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 54 mit der Begründung haben vom 31.12.2019 bis 03.02.2020 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Thedinghausen, den 04.06.2020 gez. Harald Hesse  
(Gemeindedirektor)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat den Bebauungsplan Nr. 54 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.04.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Thedinghausen, den 04.06.2020 gez. Harald Hesse  
(Gemeindedirektor)

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 54 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.08.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 35 / 2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 54 ist damit am 28.08.2020 rechtsverbindlich geworden.

Thedinghausen, den 31.08.2020 gez. Harald Hesse  
(Gemeindedirektor)

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 54 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Thedinghausen, den 30.08.2021 gez. Harald Hesse  
(Gemeindedirektor)

## Planunterlage und Planverfasser

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1: 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017

LGLN  
Regionaldirektion Sulingen/Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.02.2017).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.<sup>1)</sup> Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.<sup>2)</sup>

Achim, den 25. Mai 2020

gez. Uwe Ehrhorn L.S.

Unterschrift

1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.  
2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 54 wurde ausgearbeitet von:

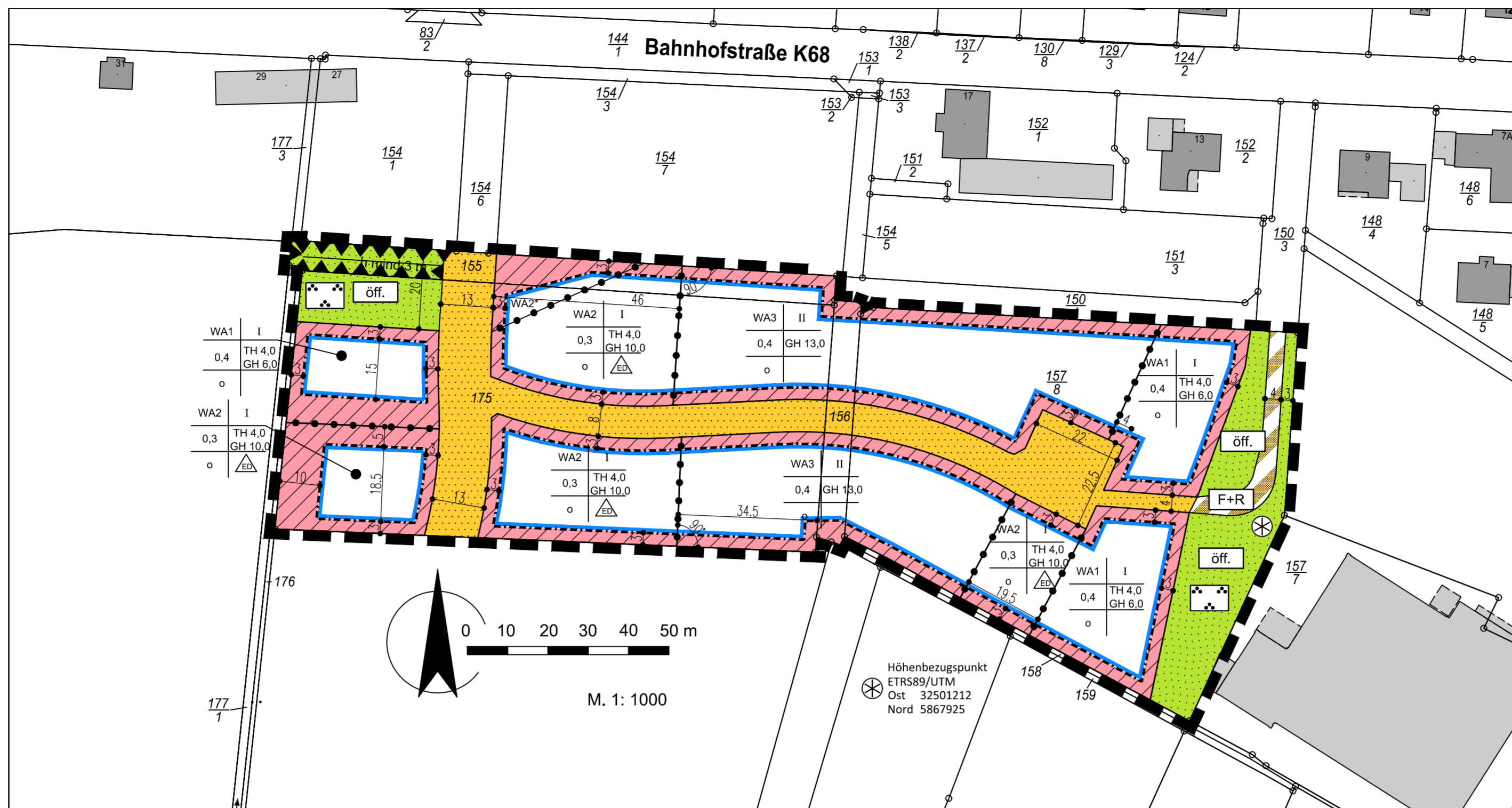
plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 20.05.2020  
Ehnenstraße 126  
26121 Oldenburg  
Tel.: 0441/97201-0  
Fax: 0441/97201-99  
info@plankontor-staedtebau.de  
gez. Lüders  
(Dipl.-Ing. Lüders)

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78 b WHG.

Bauliche Anlagen dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Es wird zudem auf Risiken für die Umwelt durch wassergefährdende Stoffe in den Gebäuden wie Heizöl oder Chemikalien hingewiesen. Zur Vorbeugung von Risiken sind bei der Errichtung von Gebäuden geeignete Maßnahmen zu treffen.



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

### Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH 4,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe  
GH 13,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise  
ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze  
nicht überbaubare Grundstücksfläche  
überbaubare Grundstücksfläche

### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: F+R Fuß- und Radweg

### Grünflächen

Grünflächen  
öff. öffentliche Grünflächen  
Zweckbestimmung: Parkanlage

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
Lärmschutzanlage wirksame Schutzkante mindestens 3 m Höhe

Höhenbezugspunkt  
ETRS89/UTM  
Ost 32501212  
Nord 5867925

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Nutzungsbeschränkungen Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

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

### 2. Bauweise

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA2 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

### 3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

#### 3.1 WA 1

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind je Einzelhaus bis zu 3 Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. Hausgruppen sind mit höchstens 3 Wohnungen je Gruppe zulässig.

#### 3.2 WA 2, WA2\*

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA2\* sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

#### 3.3 WA 3

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 sind je Einzelhaus höchstens acht Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte sind höchstens 4 Wohnungen zulässig, Hausgruppen sind mit höchstens 8 Wohnungen je Gruppe zulässig. (gem. § 9 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

### 4. Mindestgrundstücksgrößen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA2\* müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 500 qm einhalten; je Doppelhaus gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm für beide Haushälften zusammen. (gem. § 9 Abs. (1) Nr. 3 BauGB)

### 5. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Gebäudehöhen ist der im Plan bezeichnete Höhenpunkt.  
Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 BauNVO)

### 6. Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen ist auf den Grundstücken oberflächennah zur Versickerung zu bringen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 7. Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. In einem Abstand von weniger 1 m zur Straßenbegrenzungslinie sind offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für:  
- offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze  
- nicht überbaubare Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)

### 8. Grundstückszufahrten

Zur Erschließung der Baugrundstücke darf je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte oder je Haus in einer Hausgruppe max. eine Zu-/Ausfahrt/Zuwegung in einer Breite von nicht mehr als 5 m hergestellt werden.

### 9. Anpflanzungen auf Baugrundstücken

Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten- und Qualitätswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Birke, Hainbuche, Ahorn, Eberesche; Hasel, Weißdorn, Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Vogelkirsche (Stammumfang mind. 12-14 cm, Hochstamm-Obstbäume Stammumfang 8-10cm). Bei Abgang ist eine Neuanpflanzung vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

### 10. Immissionsschutz

#### 10.1 Lärmschutzanlage

Als Anlage oder Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist an der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle eine Lärmschutzanlage herzustellen. Die Höhe der wirksamen Schirmkante muss bei der Lärmschutzanlage mind. 3,0 m über dem angrenzenden Gelände betragen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### 10.2 Ausschluss von Aufenthaltsräumen WA2\*

In dem mit WA2\* gekennzeichneten Bereich sind im Obergeschoss keine Aufenthaltsräume und keine Freizeite zulässig.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO

### § 1 Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung sind nur naturrote, rotbraune oder anthrazitfarbene, nicht glänzende Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solaranlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

### § 2 Dachgestaltung

Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walml- oder Krüppelwalmdach und einer Hauptdachneigung zwischen 20 und 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalm, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind auch Pultdächer mit einer Neigung von mind. 10 Grad zulässig.

### § 3 Fassadengestaltung

Die Außenfassaden aller Gebäude sind ausschließlich als Ziegelfassaden aus naturrottem oder rotbuntem Ziegel, als Putzfassade oder als Holzfassaden mit hellem Farbton der Farbton weiß bis grau, beige, hellgelb oder bei Holzfassaden auch in Naturtönen des Holzes auszuführen. Andere Materialien sind auf max. 1/4 der Fläche der jeweiligen Fassadenseite zulässig.

### § 4 Grundstückseinfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur lebende Hecken oder durchsichtige Zäune in Verbindung mit lebenden Hecken gleicher Höhe zulässig. Zur Artenauswahl sind zulässig: Hainbuche, Rotbuche Weißdorn, Liguster.

## HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemeldet werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

Sollten sich bei dem geplanten Bauvorhaben Hinweise auf die Gefährdung von (streng) geschützten Arten ergeben, z.B. bei der Entfernung von Gehölzbestand, so sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum **Schutz gefährdeter Arten** zu beachten. Ggfs. kann ein fachgutachterliche Beurteilung und Begleitung des Vorhabens erforderlich werden.

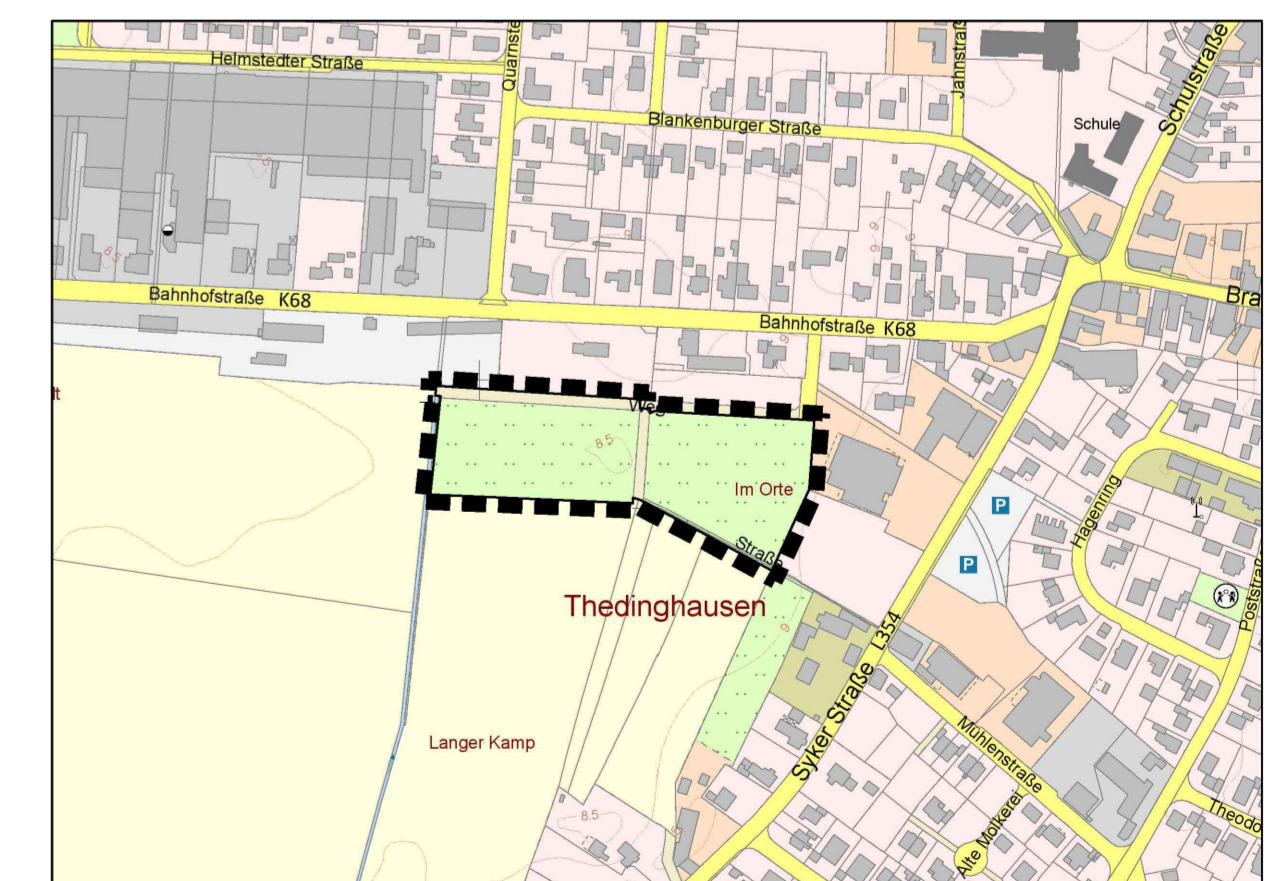
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Bei den Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen ist auf auffällige Bodenveränderungen zu achten. Verdächtige Beobachtungen sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Verden unverzüglich mitzuteilen. Brunnen zum Zwecke dauerhafter Grundwasserförderung dürfen nicht hergestellt werden.

## Gemeinde Thedinghausen

### Bebauungsplan Nr. 54

### "Wohnpark südlich der Bahnhofstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan  
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99  
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de  
Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung Vorentwurf Entwurf Entwurf zum Satzungsbeschluss 30.03.2020 ABSCHRIFT