PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Thedinghausen den Bebauungsplan Nr. 57 "Syker Straße 86", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Thedinghausen, den 20.08.2020

gez. Thomas Metz — L.S. — gez. Harald Hesse

(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 21.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 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 05.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Harald Hesse

Thedinghausen, den 20.08.2020 ..... (Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 22.08.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 57 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 20.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 57 mit der Begründung haben vom 01.10.2019 bis 01.11.2019 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.

gez. Harald Hesse

Thedinghausen, den 20.08.2020 ..... (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat den Bebauungsplan Nr. 57 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.05.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

gez. Harald Hesse

Thedinghausen, den 20.08.2020 ..... (Gemeindedirektor)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 57 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. 57 ist damit am 28.08.2020 rechtsverbindlich geworden.

gez. Harald Hesse

Thedinghausen, den 31.08.2020 ..... (Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 57 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

gez. Harald Hesse

Thedinghausen, den 30.08.2021 ..... (Gemeindedirektor)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen — 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 16.07.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.[1)] Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.[2)]

Achim, den 12.Aug.2020 L.S.

gez. Uwe Ehrhorn

.....

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. 57 wurde ausgearbeitet von:

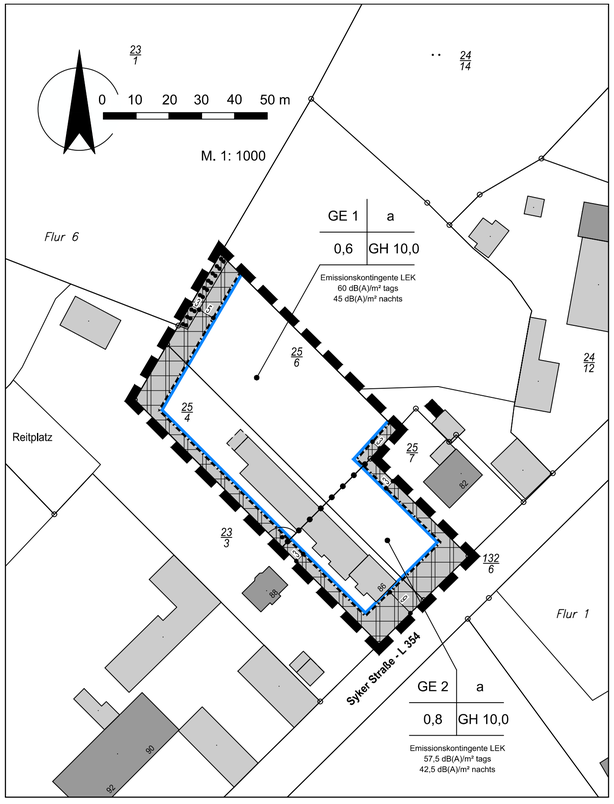
pk plankontor städtebau gmbh
Ehnernstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
info@plankontor-staedtebau.de

Oldenburg, den 10.08.2020

gez. Lüders

.....

(Dipl.-Ing. Lüders)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

GH 10,0 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geräuschkontingentierung
Im Plangebiet werden die betrieblichen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt: Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 tags (6.00 h – 22.00 h) und nachts (22:00 h – 6.00 h) nicht überschreiten.

	Emissionskontingent	
Teilfläche	tags [dB(A) pro qm]	nachts [dB(A) pro qm]
GE 1	60	45
GE 2	57,5	42,5

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

2. Art der baulichen Nutzung
Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen, sind nicht zulässig. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

3. Gebäudehöhe
Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt; der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile in Sinne der Bauordnung wie, z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Seile u.ä., zulässig.
(gem. § 16 und § 18 BauNVO)

4. Bauweise
Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einem Abstand von 5 m zur Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO sowie jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig. (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO)

6. Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Auf den Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind vorhandene Laubgehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen mit standortheimische Laubgehölzen innerhalb der festgesetzten Fläche vorzunehmen.
Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss. Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 m² Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen, vorhandene Gehölze können mit angerechnet werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) u. b) BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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.
Dabei ist die technische Umsetzbarkeit, die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen (gem. § 78 b WHG).

HINWEISE

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

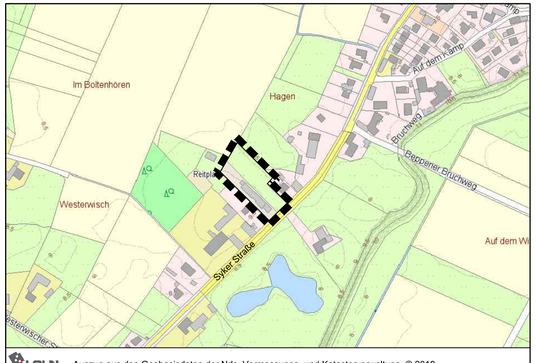
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 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 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))

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.

Gemeinde Thedinghausen

Bebauungsplan Nr. 57

"Syker Straße 86"



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan kontor städtebau
Ehnernstraße 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	ABSCHRIFT