

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. 45 „Bahnhofstraße, Stiftung Waldheim“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Thedinghausen, den 19.05.2015

gez. D. Ehlers L.S. gez. Harald Hesse
(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 29.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 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 25.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Harald Hesse
Thedinghausen, den 19.05.2015 (Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 23.09.2014 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 45 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 14.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 45 mit der Begründung haben vom 25.11.2014 bis 30.12.2014 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 19.05.2015 (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat den Bebauungsplan Nr. 45 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.03.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

gez. Harald Hesse
Thedinghausen, den 19.05.2015 (Gemeindedirektor)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 45 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.05.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 22 / 2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 45 ist damit am 29.05.2015 rechtsverbindlich geworden.

gez. Harald Hesse
Thedinghausen, den 29.05.2015 (Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 45 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Thedinghausen, den (Gemeindedirektor)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013



Regionaldirektion (Verden)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.05.2013).

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 28.04.2015

ÖBVI Uwe Ehrhorn

Amtliche Vermessungsstelle

gez. Uwe Ehrhorn L.S.

Unterschrift

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

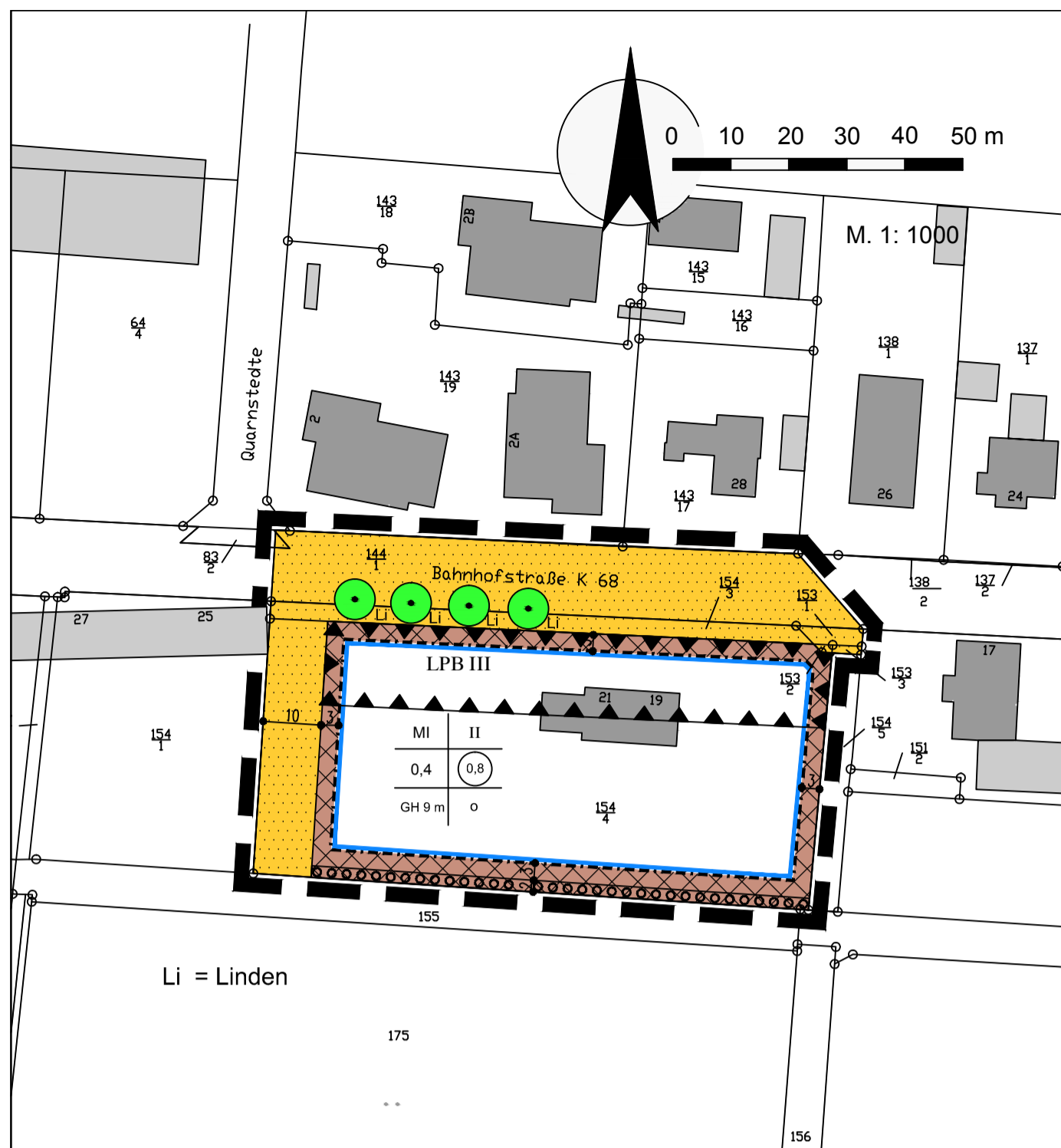
Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 45 wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 15.04.2015
Ehernerstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de
gez. Lüders
(Dipl.-Ing. Lüders)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift des Bebauungsplans Nr. 45 „Bahnhofstraße, Stiftung Waldheim“ übereinstimmt.

Thedinghausen, den Im Auftrag:



HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung vom 23.01.1990 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. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Zum **Schutz der Population von (streng) geschützten Arten** gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG

- dürfen offensichtliche Quartiersplätze (z.B. Altbäume) nicht zur Fortpflanzungszeit von Anfang März bis Mitte Oktober für Baumaßnahmen beansprucht werden. Eine Ausnahme von dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall zu fallende Altbäume vorher gutachterlich auf Quartiere untersucht werden und die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wird
- sind im Bereich des bekannten Blindschleichenvorkommens im Südwesten des Plangebietes besondere Maßnahmen zum Schutz der besonders geschützten Art vorzusehen (siehe dazu Begründung Seite 14/15). Auch bei Baumaßnahmen in der Umgebung darf kein Schaden (z.B. durch Baufahrzeuge oder Lagerung von Baumaterial) erfolgen; bei Baumaßnahmen am Fundort muss ggfs. eine Umsiedlung in neue Lebensstätten in der Umgebung erfolgen.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 45 treten die Festsetzungen des **Bebauungsplanes Nr. 19** in den überlagerten Teilen außer Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Geschößflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH 9 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsrflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmpegelbereich III

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Nutzungsbeschränkungen in dem Allgemeinen Wohngebiet

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.

2 Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen 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.

3 Anpflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: *Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, 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 16 - 18 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 100 - 150 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

4 Erhalt von Anpflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist an derselben Stelle eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. Die jeweilige Baumart ist aus der Planzeichnung ersichtlich. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

5 Passiver Lärmschutz

Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Bahnhofstraße liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen/Büroräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume), sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes jederzeit sicherstellen. Folgende resultierende Schalldämm-Maße sind einzuhalten:

| Lärmpegelbereich | Resultierendes Schalldämm-Maß dB(A) | |
|------------------|-------------------------------------|-----------|
| | Wohn- und Schlafräume | Büroräume |
| III | 35 | 30 |

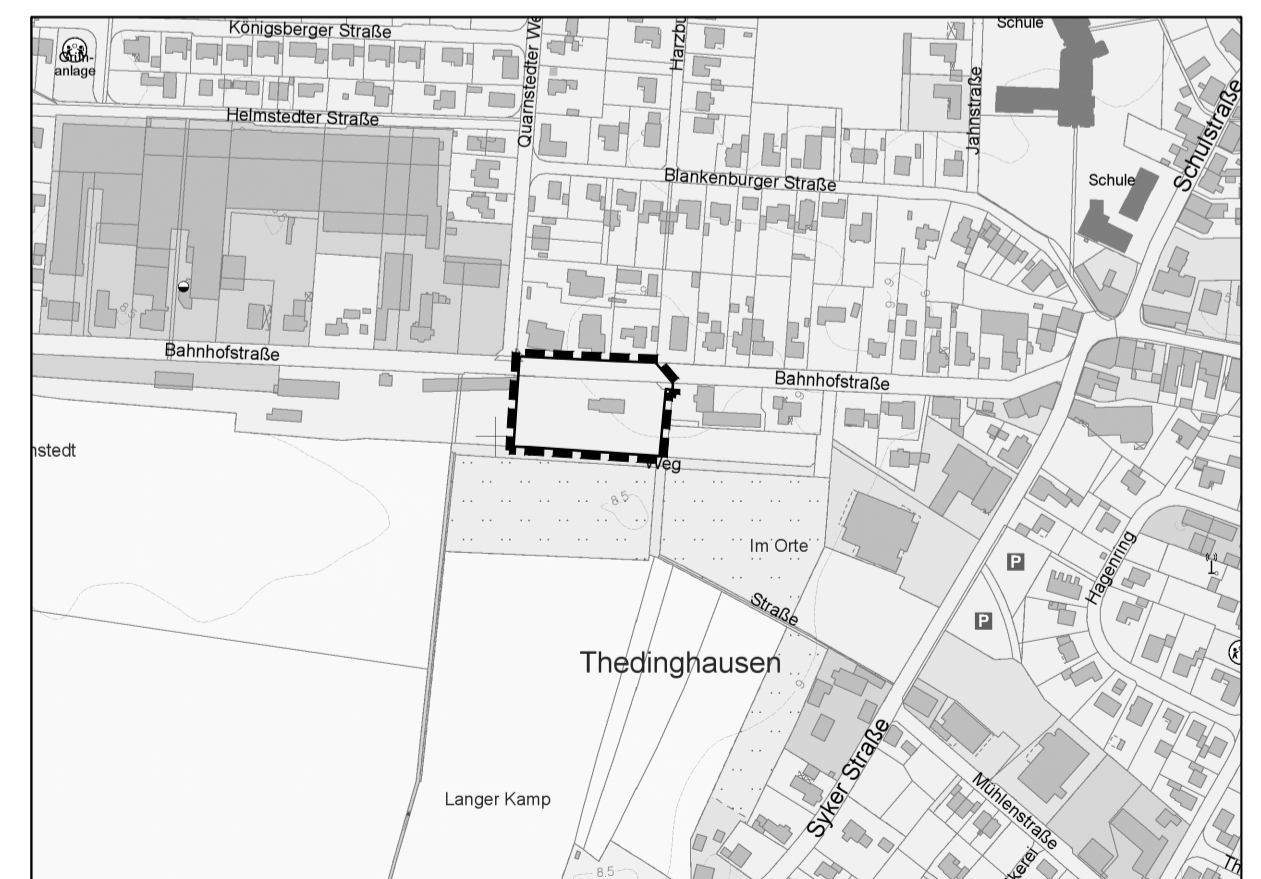
Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämmmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemeinde Thedinghausen

Bebauungsplan Nr. 45

"Bahnhofstraße, Stiftung Waldheim"



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh
Ehernerstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de

Bearbeitungsstand: ABSCHRIFT