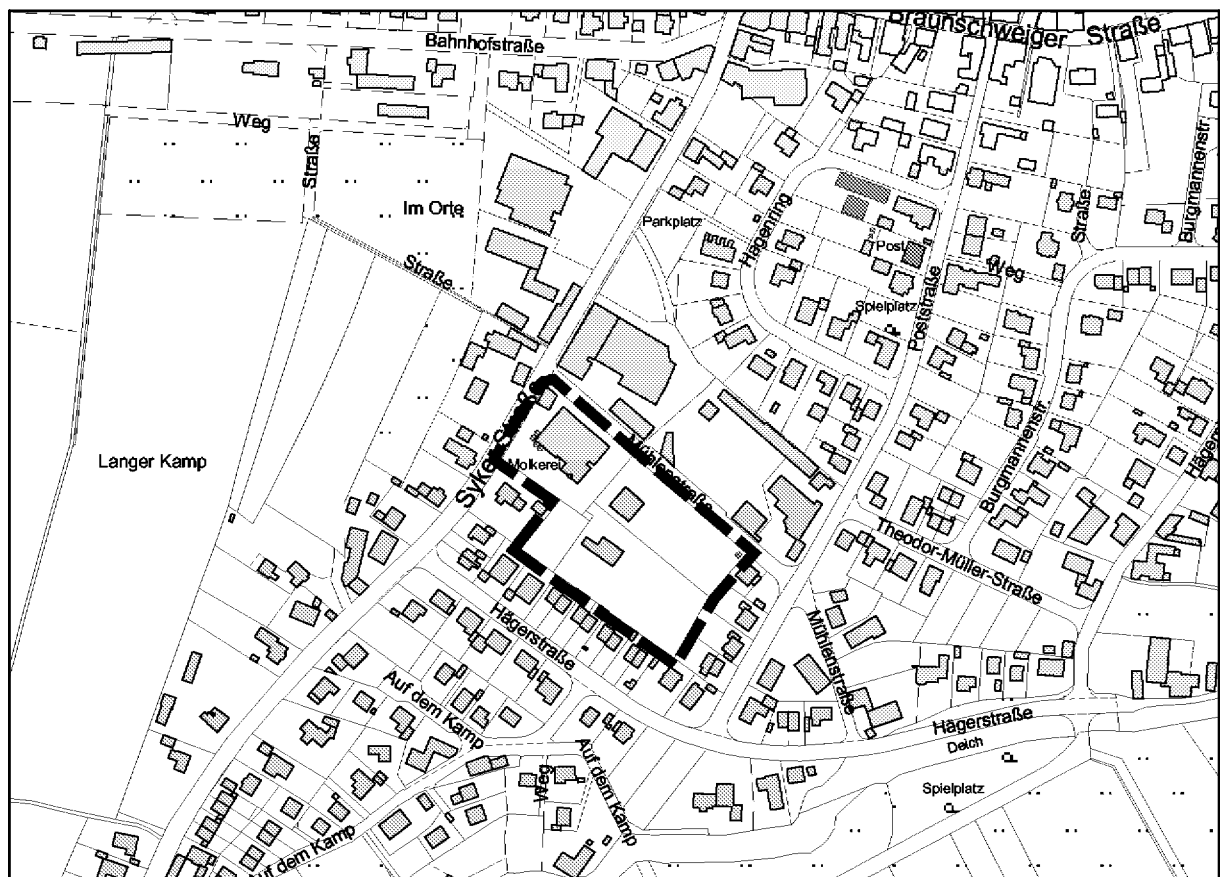


Gemeinde Thedinghausen

Bebauungsplan Nr. 32

"Molkereigelände"

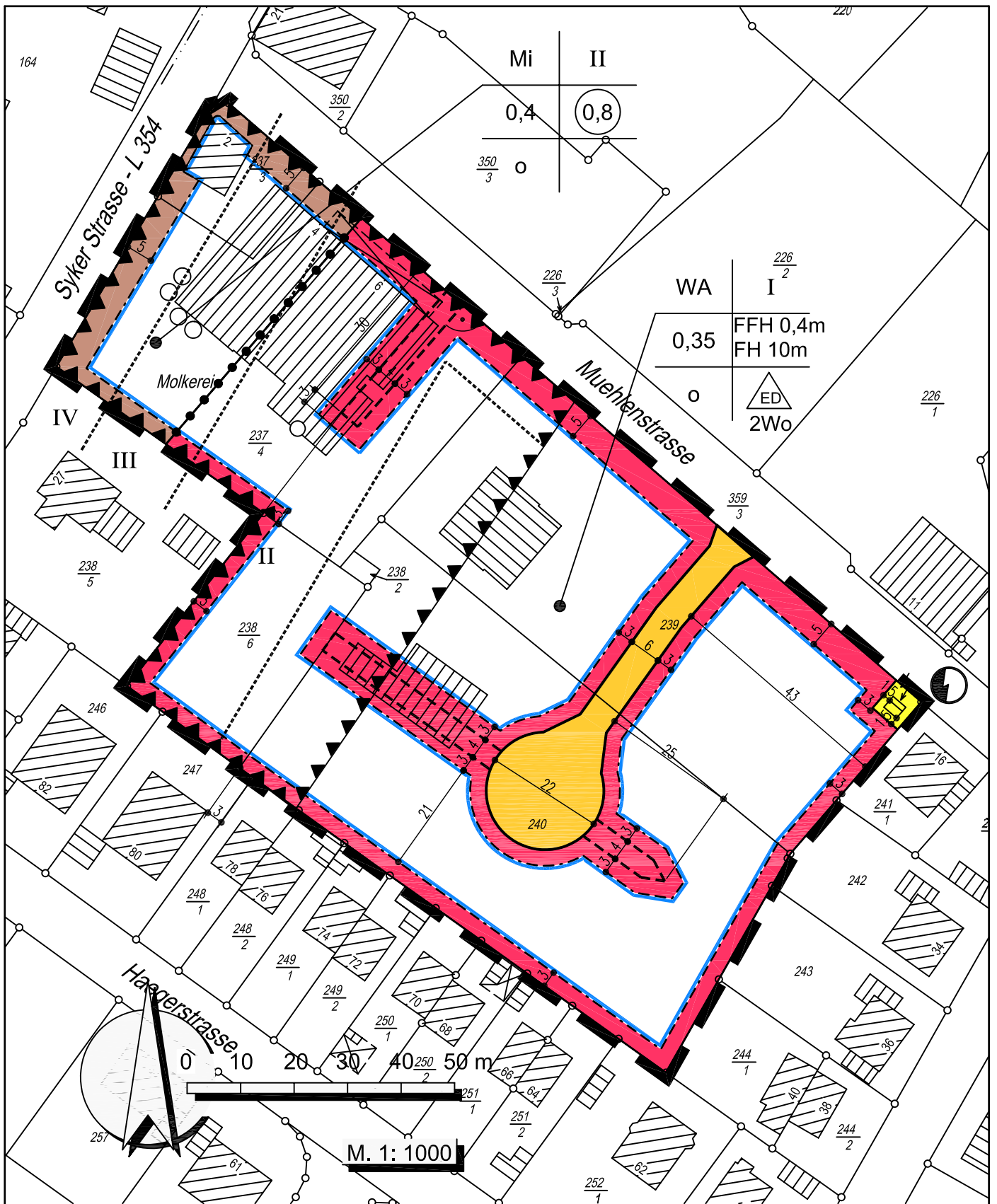


Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh

Lindenallee 23 26122 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete



Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung



Geschoßflächenzahl z.B.: 0,8

0,4

Grundflächenzahl z.B.: 0,4

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B.: II

FFH 0,4 m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Fertigfußbodenhöhe

FH 10 m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2 Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Zweckbestimmung:

Elektrizität

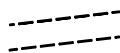
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



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



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Lärmpelbereiche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen WA

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und

- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

auch ausnahmsweise nicht zulässig. (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Trauf- und Firsthöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Fertigfußboden- und Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der First am höchsten Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

Der Bezugspunkt für die Fertigfußbodenhöhe (FFH) ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss. (gem. § 18 BauNVO)

3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnungen zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze. Die Festsetzung gilt nicht an mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen.

Je Einzelhausgrundstück oder je Doppelhaushälfte ist die Schaffung von nur einer Grundstücksszufahrt mit einer Breite von höchstens 4,5 m zulässig.

(gem. § 9 (1) 11 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

5. Anpflanzungen

Auf jedem privaten Baugrundstück ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Statt eines Laubbaumes können alternativ auch zwei Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden. Die Anpflanzung ist zu Beginn der auf die Fertigstellung des Wohnhauses folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Feldulme, Winterlinde, Esche, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Schwarzerle, Weißdorn, und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne). 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. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art auf dem Baugrundstück vorzunehmen.

(gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

6. Lärmschutz

In dem Bereich für den Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, ist folgendes zu beachten. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist aus der Planzeichnung ersichtlich:

Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV sind Schlaf- oder Kinderzimmer nur zu der lärmabgewandten Seite zulässig.

Die straßenzugewandten und die senkrecht zur Straßenachse der Syker Straße stehenden Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) sind so auszuführen, dass baulicher Schallschutz nach DIN 4109 gewährleistet ist. Für Schlaf- und Kinderzimmern sind dabei die im Plan festgelegten Lärmpegelbereiche pauschal um eine Stufe zu erhöhen und es sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes jederzeit sicherstellen.

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger festgesetzt. (gem. § 9 (1) 21 BauGB)

8. Nutzung des Grundwassers

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Grundwasserförderung zum Zwecke der Gartenbewässerung nicht zulässig. Abhängig von der nachgewiesenen Grundwasserbeschaffenheit und der potentiellen Fördermenge sowie der Lage des Förderbrunnens können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden.

(gem. § 9 (1) 24 BauGB)

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 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 unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Tel. 04231/15432) 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)

Bei den Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen ist auf auffällige Bodenveränderungen zu achten. Verdächtige Beobachtungen sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Verden (Herr Zorn, 04231/15344) unverzüglich mitzuteilen.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Thedinghausen diesen Bebauungsplan Nr. 32 „Molkereigelände“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Thedinghausen, den 27.09.2005

gez. Schneider
.....
(Bürgermeister)

(Siegel)

gez. Schröder
.....
(Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 22.04.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.03.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 10/2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Thedinghausen, den 27.09.2005

gez. Schröder
.....
(Gemeindedirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
 Maßstab 1: 1000
 Gemeinde Thedinghausen Gemarkung Thedinghausen Flur 1

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) vom 12.12.2002 geschützt , Nds. GVBl. 2003, Seite 5 – VORIS 2116001-).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2004).

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Achim, den 20.09.2005

gez. Uwe Ehrhorn
.....
(Uwe Ehrhorn)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 13.09.2005

gez. Lüders
.....
(Dipl.-Ing. Lüders)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 21.04.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.05.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 18/2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 17.05.2005 bis 17.06.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Thedinghausen, den 27.09.2005

gez. Schröder
.....
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.08.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Thedinghausen, den 27.09.2005

gez. Schröder
.....
(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.10.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 43 / 2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 28.10.2005 rechtsverbindlich geworden.

Thedinghausen, den 31.10.2005

gez. Schröder
.....
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Mängel der Abwägung

Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans bzw. sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Thedinghausen, den

.....
(Gemeindedirektor)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 32 „Molkereigebäude“ übereinstimmt.

Thedinghausen, den

Im Auftrag: