

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Thedinghausen diesen Bebauungsplan Nr. 53 "Illmer 6", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Thedinghausen, den 10.02.2023
gez. Fahrenholz L.S. gez. Metz
Gemeindedirektorin Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (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 16.11.2020). 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.

Achim, den 20.01.2023 L.S. gez. Ehrhorn
(Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 18.01.2023 gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 27.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.07.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 27/2021 bekannt gemacht.

Thedinghausen, den 10.02.2023 gez. Fahrenholz
Gemeindedirektorin

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 12.07.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.07.2022 im Amtsblatt der Samtgemeinde Thedinghausen Nr. 4/2022 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 09.08.2022 bis 09.09.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Thedinghausen, den 10.02.2023 gez. Fahrenholz
Gemeindedirektorin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat den Bebauungsplan Nr. 53 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.11.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Thedinghausen, den 10.02.2023 gez. Fahrenholz
Gemeindedirektorin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Thedinghausen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.03.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 53 ist damit am 24.03.2023 in Kraft getreten.

Thedinghausen, den 27.03.2023 gez. Fahrenholz
Gemeindedirektorin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 53 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 53 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Thedinghausen, den Gemeindedirektorin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Thedinghausen, den GEMEINDE THEDINGHAUSEN
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

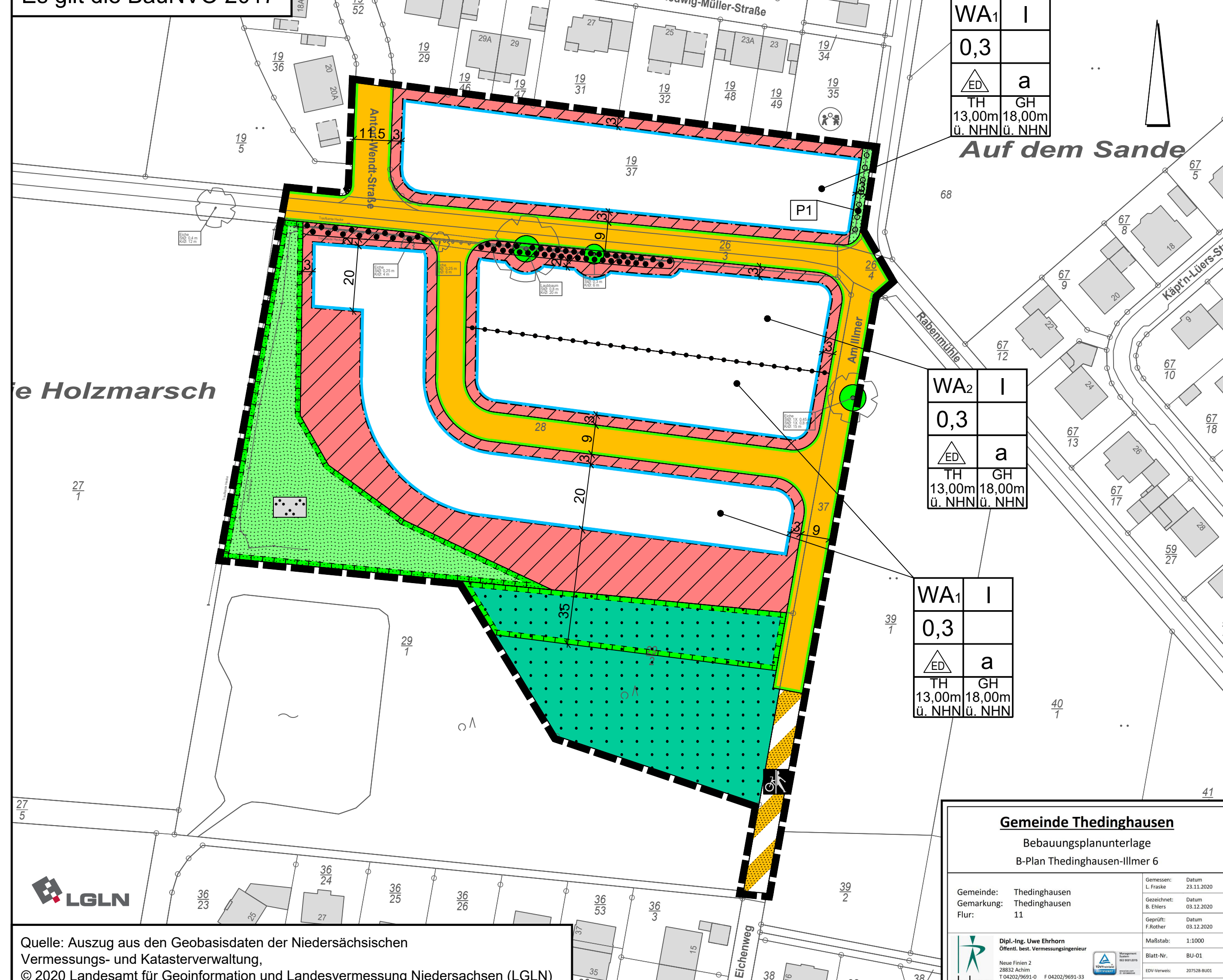
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH 13,00m ü. NHN Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
GH 18,00m ü. NHN TH= Traufhöhe, GH= Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a Abweichende Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsf lächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsf läche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsf läche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
 - P1 Siehe textliche Festsetzung § 9

- Flächen für Landwirtschaft und Wald**
 - Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu erhaltender Baum
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 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

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**

In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, und WA 2) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Höhenfestsetzungen**

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 bestimmt, dass die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehenden Mauerwerk) und die maximal zulässige Gesamthöhe gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der Traufe bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes (höchster Punkt der Dachkonstruktion), nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist Normalhöhennull (NHN). Ausgenommen von der Höhenbegrenzung der Traufhöhe sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.

Hinweis: Die festgesetzten maximalen Höhen über NHN entsprechen in den WA 1 und WA 2 Baugebieten einer absolut zulässigen Traufhöhe von ca. 4,5 m und einer absolut zulässigen Gesamthöhe von ca. 9,5 m.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in den WA 1 und WA 2 Baugebieten nicht höher als 8,8 m ü. NHN liegen.

Hinweis: Die festgesetzte maximale Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens über NHN entspricht in den WA 1 und WA 2 Baugebieten einer absolut zulässigen Höhe von ca. 0,3 m.
- Mindestgrundstücksgröße**

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB je Baugrundstück eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm je Einzelhaus bzw. 400 qm je Doppelhaushälfte festgesetzt.
- Anzahl der Wohneinheiten**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je vollständige 200 qm Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig. Maximal sind 4 Wohneinheiten je Einzelhaus und maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.
- Bauweise**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Abweichend sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bei Einzelhäusern nur Gebäudelängen (maßgeblich Außenwand) bis 20 m und bei Doppelhäusern nur Gebäudelängen (maßgeblich Außenwand) bis 10 m (je Doppelhaushälfte) zulässig. Abweichend sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bei Einzelhäusern nur Gebäudelängen (maßgeblich Außenwand) bis 25 m und bei Doppelhäusern nur Gebäudelängen (maßgeblich Außenwand) bis 13 m (je Doppelhaushälfte) zulässig.
- Nicht überbaubare Flächen**

Auf den nicht überbaubaren, den öffentlichen Verkehrsf lächen zugewandten Grundstücksflächen sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig.
- Grundstückszufahrten**

Zur Erschließung der Baugrundstücke ist je Einzelhausgrundstück oder je Doppelhaushälfte insgesamt nur eine Zu-/Abfahrts-/Zugeweg mit einer maximalen Breite von 5,0 m zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind zulässig: Fuß- und Radwege, Außenmöblierung wie z. B. Bänke, Beleuchtung, Spielgeräte. Die Fuß- und Radwege sind in wassergebundener Ausführung zu beseitigen. Die maximale Breite beträgt 1,50 m. Die Flächen sind als Parkanlage zu gestalten. Die Strauchhecke entlang des westlichen Geltungsbereichs ist zu erhalten.
- Pflanzgebot – öffentliche Randeingrünung (P 1)**

Auf der öffentlichen Grünfläche ist zur landschaftlichen Einbindung eine Baumreihe anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete schmalkronige Arten bzw. Sorten sind z. B. Birke (*Betula pendula gracilis*), Hainbuche (*Carpinus betulus* Sorten *fastigiata*, *Frans fontaine*), Echte und Schwedische Mehlbeere, Eberesche (*Sorbus aria*, *S. intermedia*, *S. aucuparia*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Weißdorn, Rotdorn (*Crataegus laevigata*, *C. monogyna*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Blumensche (*Fraxinus ornus*), Rote Kastanie (*Castanea x carnea*); Pflanzqualität Hochstamm mit Stammumfang mindestens 12-14 cm. (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Pflanzgebot – innere Durchgrünung: Einzelbäume**

Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Buche, Feldulme, Birke, Hainbuche, Ahorn, Eberesche; Pflanzqualität Stammumfang mindestens 12-14 cm. Statt eines Laubbäumes können alternativ auch zwei Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden; Pflanzqualität Stammumfang mindestens 8-10 cm. Bei Abgang ist eine gleichwertige Neuanpflanzung vorzunehmen. (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzte Fläche (Hecke) darf je angrenzenden Baugrundstück für eine Grundstückszu-/abfahrt mit einer maximalen Breite von 5 m unterbrochen werden.
- Fläche für Wald und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Auf der Fläche für Wald ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB die Waldfläche dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Zur Gefahrenabwehr (z. B. Windwurf, Brandschutz) ist innerhalb der Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 der gestufte Waldsaum zu erhalten und weiterzuentwickeln. Größere Bäume und ggf. kleinere Gehölze werden in einer Tiefe von 15 m in regelmäßigen Abständen (alle 10 – 15 Jahre) abschnittsweise entnommen bzw. auf den Stock gesetzt; die freien Bereiche werden durch die Anpflanzung von Bäumen II. Ordnung und Sträuchern (s. nachfolgende Pflanzanzwahl) in Gruppen von 3-8 Pflanzen gleicher Art wieder geschlossen. Als Pflanzqualität ist autochthone Forstware zu nutzen. Im Falle einer starken „Unkrautkonkurrenz“ sind die Gehölze freizuschneiden; invasive Arten sind zu beseitigen. Die Anlage eines 1,5 m breiten Weges ist zulässig.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feldulme	<i>Acer campestre</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wildobst	
Weißdorn	<i>Crataegus spec</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus Padus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Häselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Weiden (Grau-, Korb-, Ohr-, Sal-)	<i>Salix spec.</i>
- Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das auf den Baugrundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.
- Nutzung der solaren Strahlungsenergie § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB**

Die Dachflächen sind zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarthermie). Solarthermieanlagen sind zu installieren, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die 25 % Solarmindestfläche darf unterschritten werden, soweit mindestens eine Leistung von 10 Kilowattpeak/Anlagenleistung je Baugrundstück mit Photovoltaikmodulen/Solarwärmekollektoren errichtet werden.

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO

- Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften werden für die im Bebauungsplan Nr. 53 „Illmer 6“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete getroffen.
- Dachneigung**

Zulässig sind:
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 45 Grad zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwäime, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.
Puttdächer sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 unzulässig.
- Dacheindeckung – Materialien**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind als Material für die Dacheindeckung nur naturrote, rotbraune oder anthrazitfarbene Tondachplatten oder Betondachsteine zulässig.
Als „rot“ bzw. „rotbraun“ gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL 840 HR die RAL Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016. Als „anthrazit“ gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL 7012, 7015, 7016, 7024.
In allen Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind glasierte Dacheindeckungen unzulässig.
Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sind zulässig.
- Fassaden – Materialien**

Die Außenfassaden aller Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind ausschließlich als Ziegelmauerwerk aus naturrotem bis rotbraunem Ziegel, als Putz- oder glatte Kalksandsteinfassaden oder als Holzfassaden mit hellem Farbtonstrich der Farbtöne weiß bis grau, beige, hellgelb, rot oder bei Holzfassaden auch in Naturtönen des Holzes auszuführen. Ausgenommen sind Solaranlagen und Wintergärten.
Als rot/rotbraune Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000 – 3005, 3013, 3016
Als weiß bis grau gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL 9001 – 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, 7040, 7046 - 7047
Als beige gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL 1014 - 1015.
Als hellgelb gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL 1000, 1001
- Grundstückseinfriedungen**

Als Grundstückseinfriedung sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsf lächen und der festgesetzten öffentlichen Grünfläche P 1 zulässig:
- standortheimische Laubhecken (z. B. Liguster, Rotbuche, Blutbuche, Hainbuche, Buchsbaum, Weißdorn)
- standortheimische Laubhecken in Verbindung mit einem maximal 1,10 m hohen zur Grundstücksmittellinie gelegenen blickdurchlässigen Gitterstab- oder Maschendrahtzaun
- Efeu in Verbindung mit einem maximal 1,10 m hohen zur Grundstücksmittellinie gelegenen blickdurchlässigen Gitterstab- oder Maschendrahtzaun
Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig.
- Vorgartengestaltung**

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsf lächen mit Ausnahme von erforderlichen Zu-/Abfahrten und der Einfriedungen, Vorgartenbereiche zu gestalten. Dabei ist insbesondere eine weitergehende Versiegelung oder Befestigung unzulässig. 80% der Vorgartengestaltung sind als Pflanz- und/oder Rasenfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kies-, Stein- oder Schottererschüttungen.
- Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

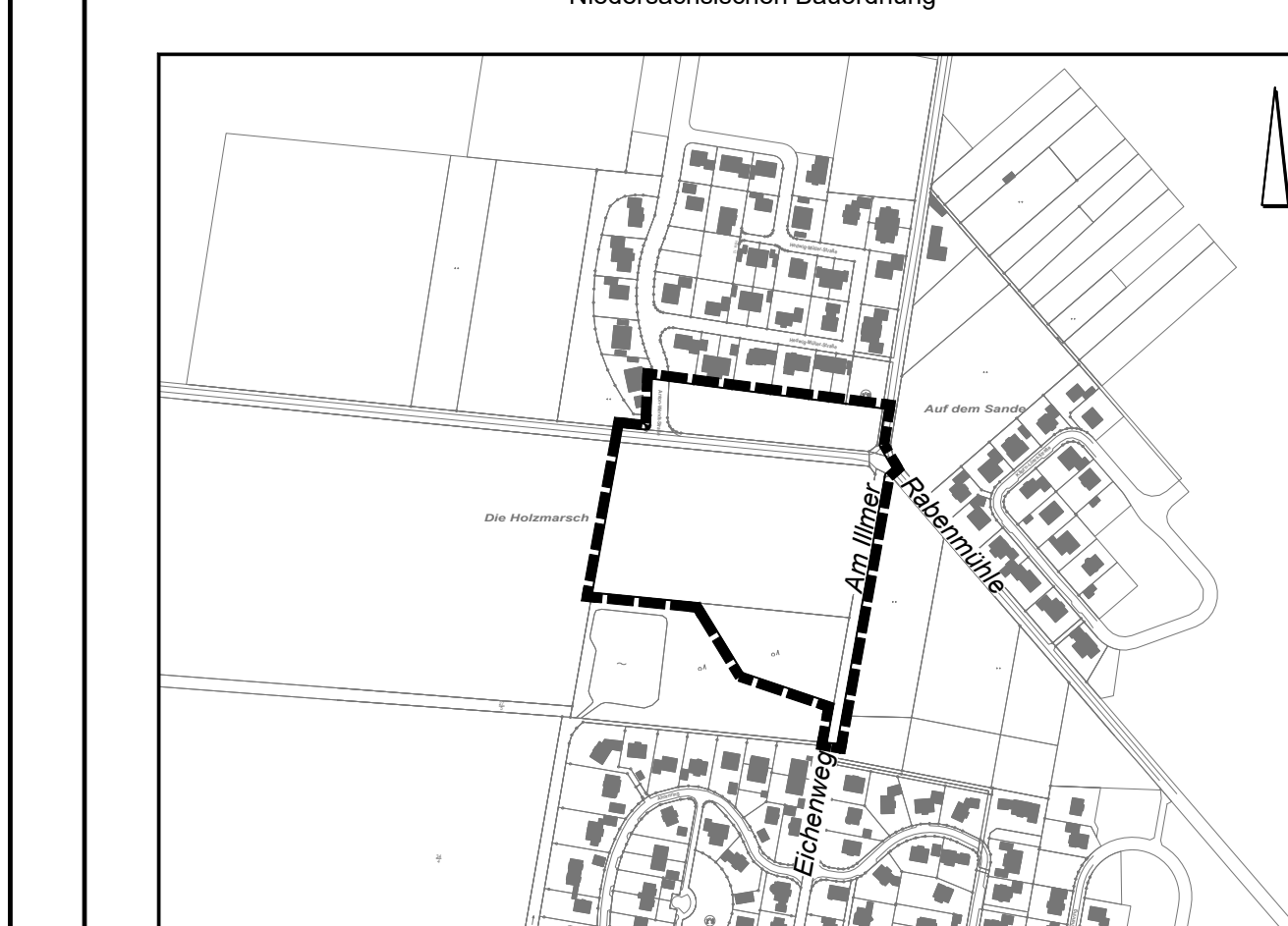
Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden (Telefonnummer der Kreisarchäologie (Tel.: 04231/15-432)). 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu informieren, wenn sich bei der weiteren Planung, Erschließung oder der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.
- Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen ökologischen Nachteile ist die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten unzulässig. Die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen benötigten Flächen (Gärten) sind gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen bzw. versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten (z. B. Rasenflächen, Beete, Gehölzstrukturen etc.). Unzulässig sind versiegelte Beete oder vegetationsfreie Flächen (z. B. Schotter, Kies o.ä.).
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt insgesamt in einem Hochwasser-Risikogebiet (HQextrem) außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78 b WHG.

Gemeinde Thedinghausen Landkreis Verden

Bebauungsplan Nr. 53 "Illmer 6"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

November 2022 ABSCHRIFT M. 1 : 1.000