

**1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 BauGBV, BauNVO 2017)

**1.1 Nutzungsbeschränkungen in den allgemeinen Wohngebieten**  
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

**1.2 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden**  
In den allgemeinen Wohngebieten "WA 1" sind je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen zulässig.  
In dem allgemeinen Wohngebiet "WA 2" sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

**1.3 Gebäudehöhe, Traufhöhe**  
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist der in der Planzeichnung bezeichnete Höhenbezugspunkt.  
Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile, wie z. B. Antennen und Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.  
Als Traufe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks parallel zur Firstlinie und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden untergeordnete Gebäudeteile wie Dachaufbauten, Zwerchgiebel oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.

**1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zur öffentlichen und privaten Verkehrsfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich dabei um Gebäude (§ 2 Abs. 2 NBauO) handelt, und Garagen i. S. v. § 12 BauNVO nicht zulässig. Überdachte Kleingaragen (Carports) sind zulässig, soweit sie in diesem Bereich keine Seitenwände besitzen und zur Verkehrsfläche mindestens 1 m Abstand einhalten.

**1.5 Grundstückszufahrten**  
Zur Erschließung der Baugrundstücke sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche je Einzelhausgrundstück oder je Doppelhaushälfte insgesamt Zu-/Abfahrten/Zuwegungen mit einer maximalen Breite von 5,0 m zulässig.

**1.6 Anpflanzungen auf Baugrundstücken**  
Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten- und Qualitätsauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen:  
Birke, Hainbuche, Ahorn, Eberesche, Mehlbeere, Apfel-, Rot-, Weißdorn, Felsenbirne, Zierapfel, Zierkirsche; Stammumfang mind. 12-14 cm. Bei Abgang ist eine Neuanpflanzung vorzunehmen. Statt eines Laubbaumes können alternativ auch zwei Hochstamm-Obstbäume (Stammumfang 8-10 cm) gepflanzt werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

**1.7 Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
Die innerhalb der Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist dieser durch einen Baum der folgenden Pflanzliste zu ersetzen.  
Birke, Hainbuche, Ahorn, Eberesche, Mehlbeere, Apfel-, Rot-, Weißdorn, Felsenbirne, Zierapfel, Zierkirsche; Stammumfang mind. 12-14 cm. Bei Abgang ist eine Neuanpflanzung vorzunehmen. Statt eines Laubbaumes können alternativ auch zwei Hochstamm-Obstbäume (Stammumfang 8-10cm) gepflanzt werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

**1.8 Überschreitung der Grundflächenzahl**  
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl von 0,4 im WA 1 mit Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO um höchstens 25% überschritten werden. Im WA 2 darf die Grundflächenzahl von 0,3 mit den entsprechenden Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden.

**2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 NBauO

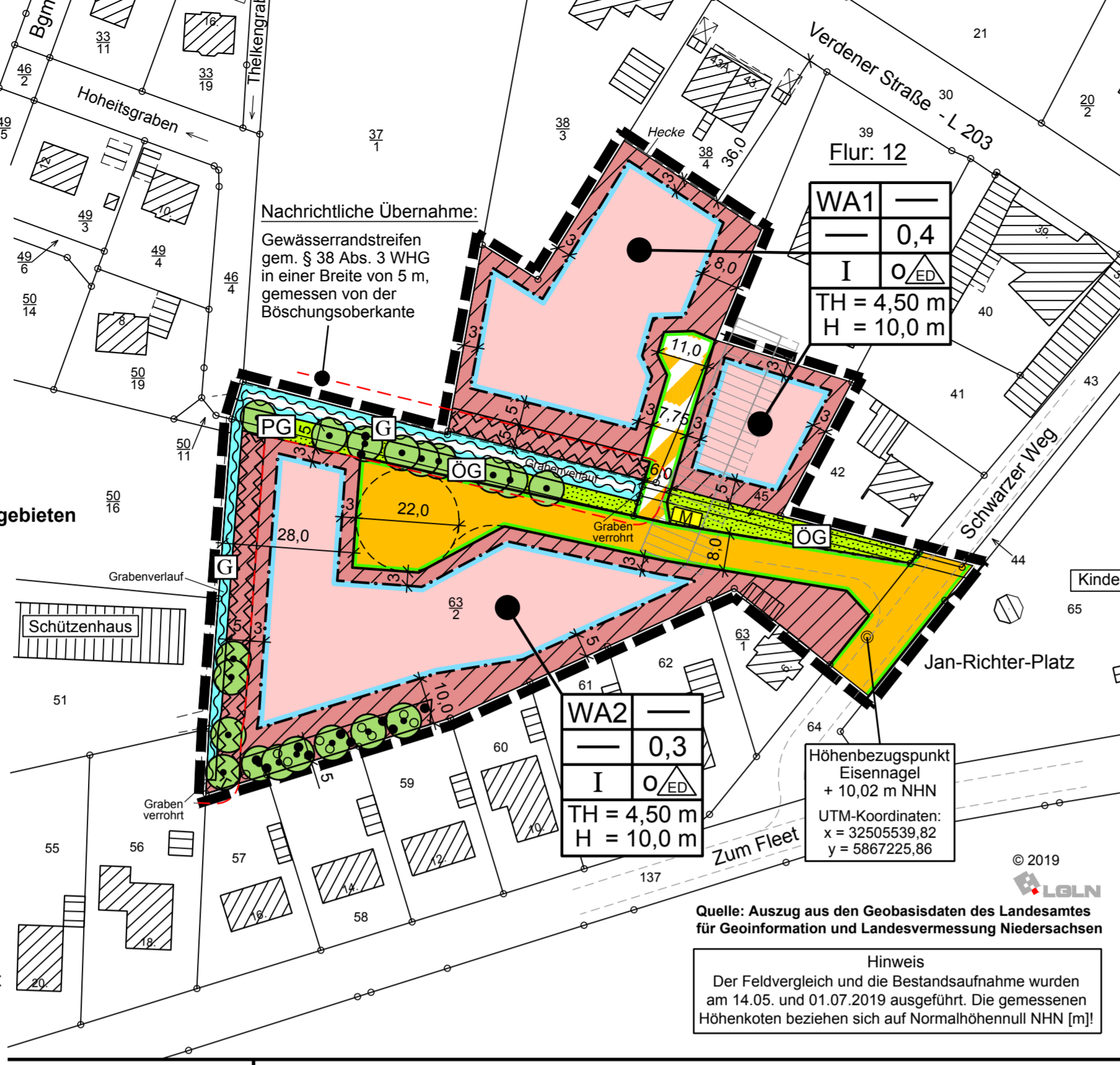
**2.1 Dachmaterial**  
Als Material für die Dacheindeckung sind nur naturrote, rotbraune oder anthrazitfarbene, nicht glänzende Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen oder die Dacheindeckung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

**2.2 Dachgestaltung**  
Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° und maximal 55° auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von jeweils 60 qm.

**2.3 Fassadengestaltung**  
Die Außenfassaden aller Gebäude sind ausschließlich als Ziegelfassaden aus naturrotem oder rotbraunem Ziegel, als Putzfassade oder als Holzfassaden mit hellem Farbstrich der Farböne weiß bis grau, beige, hellgelb oder bei Holzfassaden auch in Naturtönen des Holzes auszuführen. Andere Materialien sind auf max. ¼ der Fläche der jeweiligen Fassadenseite zulässig.

**2.4 Grundstückseinfriedungen**  
Als Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen sind nur Hecken aus Gehölzen der Gehölzliste in Form von Schnitthecken oder freiwachsenden Hecken zulässig. In Verbindung mit Hecken sind zusätzlich sich unterordnende, blickdurchlässige Zäune zulässig.  
Gehölzliste: Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Liguster.

**2.5 Oberflächenentwässerung**  
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen ist auf den Grundstücken oberflächennah zur Versickerung zu bringen.



**3 HINWEISE**

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

**3.2** 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)

**3.3** Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Samtgemeinde Thedinghausen, Braunschweiger Straße 10, 27321 Thedinghausen, eingesehen werden.

**3.4** Sollten im Rahmen der Bauarbeiten Bodenveränderungen, Bodenbelastungen oder Verunreinigungen (z.B. bodenfremde Gerüche, Farben und Materialien sowie schadstoffbelasteter Bauschutt) bemerkt/erkundet werden, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 04231/15-8992) des Landkreises Verden zu benachrichtigen. Die Arbeiten in dem betroffenen Baustellenbereich sind unverzüglich einzustellen. Meldepflichtig sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt (Grundstücksbesitzer bzw. -nutzer), der Bauherr und Bauleiter.

**3.5** Die Bauflächenvorbereitung und eine Beseitigung von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächen- und der Gehölzbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September stattfinden.  
Potentielle Höhlenbäume sind vor ihrer Fällung von geeignetem Fachpersonal (z.B. Biologen) auf das Vorhandensein von Bruthöhlen für Vögel und Fledermäuse zu untersuchen. Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potentieller Brutplätze von Höhlenbrütern sind 4 Höhlenbrüternistkästen (2 Kästen für Kohlmeise/Kleiber mit Schlupflochdurchmesser 32 mm und 2 Kästen für Blaumeise/Sumpfmäuse mit Schlupflochdurchmesser 26 mm) in der Umgebung, also etwa 50 m bis 100 m zum Baufeld anzubringen.

**4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**4.1** Risikogebiet (Hochwasser extrem, HQ extrem) gemäß § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG)  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78 b WHG.  
Gemäß § 78 b WHG soll eine dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepasste Bauweise der geplanten baulichen Anlagen (z. B. DWA-Merkblatt 553) unter angemessener Berücksichtigung der technischen Umsetzbarkeit, der Lage des betroffenen Grundstückes und der Höhe des möglichen Schadens umgesetzt werden.  
Gemäß § 78 c WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen. Sollten keine anderen weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen, ist die Anlage, nach vorheriger Anzeige bei der unteren Wasserbehörde, hochwassersicher zu errichten. Die Anzeige hat in diesem Fall sechs Wochen im Voraus zu erfolgen.

**4.2 Entwässerungsgraben**  
Vorhandener Entwässerungsgraben (Gewässer II. Ordnung)

**4.3 Gewässerrandstreifen**  
Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 3 WHG und Unterhaltungsstreifen gemäß § 6 Abs. 1 der Verbandsatzung des Mittelweserverbandes in einer Breite von 5 m, gemessen von der Böschungsoberkante. Bauliche Anlagen bzw. Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind i. d. R. nicht zulässig. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde zulässig.

**Präambel**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Thedinghausen diesen Bebauungsplan Nr. 58 "Wohngebiet Schwarzer Weg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften (ÖBV), als Satzung beschlossen.  
Thedinghausen, den 24.11.2020

gez. Metz  
Bürgermeister

L.S.  
Gemeindedirektor

gez. Hesse  
Gemeindedirektor

**Verfahrensvermerke**  
Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 15.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Wohngebiet Schwarzer Weg" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der z. Zt. gültigen Fassung am 27.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Thedinghausen, den 24.11.2020

gez. Hesse  
Gemeindedirektor

**Erarbeiten des Planentwurfes**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom:  
**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**  
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55  
Oldenburg, den 24.11.2020

gez. Müller  
Gemeindedirektor

**Zustimmung zum Planentwurf und erste Offenlegung**  
Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 23.06.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.08.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 34/2020 bekannt gemacht.  
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.09.2020 bis 02.10.2020 gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Thedinghausen, den 24.11.2020

gez. Hesse  
Gemeindedirektor

**Erneute öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.  
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Thedinghausen, den .....

.....  
Gemeindedirektor

**Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen / Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.11.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Thedinghausen, den 24.11.2020

gez. Hesse  
Gemeindedirektor

**Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan Nr. 58 "Wohngebiet Schwarzer Weg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.09.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 36 / 2021 bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan Nr. 58 "Wohngebiet Schwarzer Weg" ist damit am 10.09.2021 rechtswirksam geworden.  
Thedinghausen, den 10.09.2021

gez. Hesse  
Gemeindedirektor

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.  
Thedinghausen, den 13.09.2022

gez. Fahrenholz  
Gemeindedirektorin

**Kartengrundlage:** Amtliche Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1000  
**Gemeinde:** Thedinghausen  
**Gemarkung:** Morsum  
**Flur:** 12

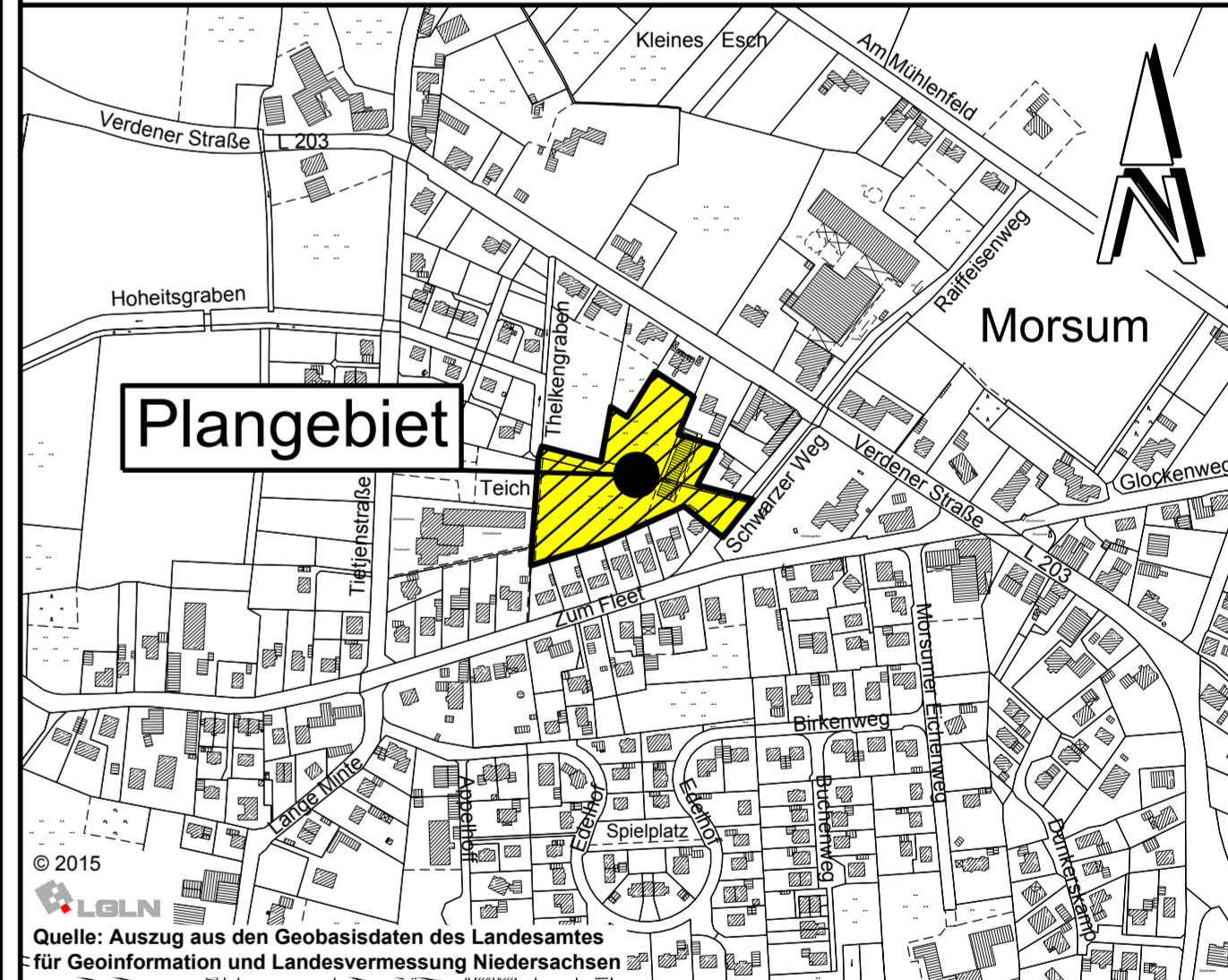
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GvBl. 2003, S. 5 - VORIS 21160 01 -).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (**Stand vom 01.07.2019**).  
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.  
Verden, den 23.08.2021 Aktenzeichen: 6003 / 19

**Vermessungsbüro**  
**Dipl. - Ing. Andreas Janßen**  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
L.S.  
Dauelsdorfer Dorfstraße 24  
27283 Verden (Aller)  
Telefon: 04231 - 97 04 72  
Telefax: 04231 - 97 04 75  
.....  
gez. Janßen

**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und Baunutzungsverordnung 1990, zuletzt geändert am 13.05.2017
- WA 1 Allgemeine Wohngebiete
  - WA 2
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - 0,3 GRZ Grundflächenzahl
  - I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - O Offene Bauweise
  - △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - TH = 4,50 m TH Traufhöhe als Höchstmaß
  - H = 10,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
  - Baugrenze
  - Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfläche (privat)
  - M Flächen für die Abfallentsorgung
  - Abstellfläche für Müllbehälter
  - Grünflächen
  - Zweckbestimmung: Öffentliche Grünfläche (ÖG) Private Grünfläche (PG)
  - Raumstreifen und Pflanzfläche Raumstreifen und Pflanzfläche
  - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
  - G = Graben
  - zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 5000



**Gemeinde Thedinghausen**  
Braunschweiger Straße 10  
27321 Thedinghausen

**Bebauungsplan Nr. 58**  
**"Wohngebiet Schwarzer Weg"**  
Mit örtlichen Bauvorschriften  
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB  
**- Abschrift -**