PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Thedinghausen diesen Bebauungsplan Nr. 30 „An der Mühle", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Thedinghausen, den 24.02.2003

(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 12.02.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „An der Mühle" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Thedinghausen, den 24.02.2003 (Gemeindedirektor)

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Maßstab : 1:1000
Flur 11 : Gemarkung Thedinghausen, Gemeinde Thedinghausen
Az. : 01/6014

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 1, Nr. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.07.2001). 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 10.04.2003 (Öffentlich best. Vermessungsingenieur)

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 24.02.2003
(Dipl.-Ing. Hans Meyer)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 11.09.2002 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 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 15.10.2002 bis 15.11.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Thedinghausen, den 24.02.2003 (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.02.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Thedinghausen, den 24.02.2003 (Gemeindedirektor)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.06.03 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 4 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 13.06.03 rechtsverbindlich geworden.

Thedinghausen, den 25.06.03 (Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei seinem Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.

Thedinghausen, den 15.06.2004 (Gemeindedirektor)

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Thedinghausen, den 20.07.2010 (Gemeindedirektor)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 5 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe
- FH 12 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf und Flächen für für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für Sport- und Spielanlagen

Zweckbestimmung:

- Sportanlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- F+R — Fuß- und Radweg

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

Erhaltung von:

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

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Flächen für die Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

- Abwasser (Regenwassergraben)
- Flächen für Aufschüttungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Gliederung des Mischgebietes (MI)
Im Mischgebiet MI 1 sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Mischgebiet MI 2 sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohngebäude nur insoweit, als es sich um Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter handelt, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind.

Ganz ausgeschlossen sind im MI 1 und MI 2:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten aller Art. In allen Teilen des MI 1 und MI 2 sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Nr. 3 Traufhöhe und Firsthöhe
Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Traufhöhe und die festgesetzte Firsthöhe ist jeweils die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und äußerer Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt (gem. § 18 BauNVO).

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Gauben und andere bauliche Teile, die aus der Dachhaut herausstehen, Krüppelwalme, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine andere als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO.

Nr. 4 Überschreitung der zulässigen Grundfläche
Die zulässige Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 100% überschritten werden.

Im Mischgebiet 1 (MI 1) darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 30% überschritten werden. Im Mischgebiet 2 (MI 2) die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO bezeichenten Anlagen entsprechend § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

Nr. 5 Anpflanzungen von Bäumen auf den Grundstücken
Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 600 Quadratmeter Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum (z.B. Eiche, Buche, Bergahorn, Esche, Vogelbeere, Birke, Faulbaum, Weide, Erle) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Statt eines Laubbaumes kann alternativ auch ein Hochstamm-Obstbaum (alte Sorten, Apfel, Birne) gepflanzt werden. Die Bäume sind als Baumschulware (Hochstämme) mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm, bei Obstbäumen als Hochstämme mit einem Stammumfang 6-8 cm, jeweils gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen.

Nr. 6 Begrünung der Grundstücksgrenzen gegenüber den Straßenverkehrsflächen
Die Einfriedung eines Baugrundstücks gegenüber den Straßenverkehrsflächen darf nur in Form von Heckenpflanzungen, bei Bedarf in Verbindung mit Metalldrahtzäunen oder Holzzäunen, erfolgen. Es sind nur standortheimische Pflanzen (je nach Standort z.B. Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Eibe, Buchsbaum, Liguster, 2 x verpflanzte Ware) zu verwenden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.

Nr. 7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für Sportanlagen
Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine durchgehende einzeilige Weißdornhecke mit Überhältern (Esche, Hochstamm, 14 - 16 cm, alle 20 m) anzupflanzen. Als Qualität der anzupflanzenden Weißdornhecke ist eine mindestens zweimal verpflanzte Baumschulware mit einer Mindesthöhe von einem Meter auszuwählen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. Die entstehenden Säume auf der Fläche für Sportanlagen sind einmal jährlich (April/Mai) zu mähen.

Nr. 8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der Fläche für Aufschüttungen
Die Fläche für Aufschüttungen ist zugleich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auf der festgesetzten Fläche sind Laubgehölze (z.B. Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Silberweide, Hainbuche, Eberesche, Hartriegel, Schlehe, Weißdorn, Haselfu(ß) zu pflanzen. Je 2 Quadratmeter Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Als Qualität der anzupflanzenden Sträucher ist eine mindentens zweimal verpflanzte Baumschulware mit einer Mindesthöhe von einem Meter auszuwählen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an der derselben Stelle vorzunehmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 56, 97 und 98 NBauO)

§ 1 Dachneigung
Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Gauben, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten und Veranden sowie für Garagen und für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO. Bei Errichtung von Passivhäusern und für begrünte Dächer (Grasdächer) können Ausnahmen von der vorgeschriebenen Dachneigung gewährt werden.

§ 2 Dachmaterial
Als Material für die Dacheindeckung sind nur rote Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen bleiben unberührt.

§ 3 Fassadengestaltung
Die Außenfassaden aller Gebäude sind ausschließlich als Ziegelfassaden aus rot / rotbuntem Ziegel oder als Holzfassaden auszuführen.

§ 4 Ausnahmen
Die Vorschriften des § 3 gelten nicht für Wintergärten und Veranden.

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten urod/oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. 05. 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.

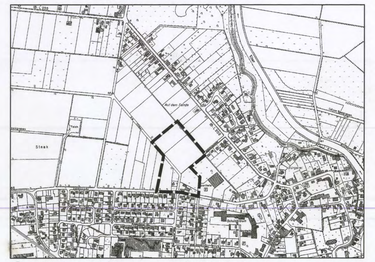
Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Nördlich der Lehmstraße" auf, soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.

Urschrift

Gemeinde Thedinghausen

Bebauungsplan Nr. 30
"An der Mühle"
Neuaufstellung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99