

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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Thedinghausen, den
gez. Ehlers (Bürgermeister)
(Siegel)
gez. Schröder (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 27.05.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.01.2009 ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 2/2009 bekannt gemacht worden.

Thedinghausen, den
gez. Schröder (Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 16.06.2010 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.09.2010 ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 36/2010 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 21.09.2010 bis 21.10.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Thedinghausen, den
gez. Schröder (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Thedinghausen, den 01
gez. Schröder (Gemeindedirektor)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.02.2011 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 7 /2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 18.02.2011 rechtsverbindlich geworden.
Thedinghausen, den 18.02.2011
gez. Schröder (Gemeindedirektor)

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

Thedinghausen, den
(Gemeindedirektor)

Planunterlagen und Planverfasser

Planunterlagen
Kartengrundlage: ALK
Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrechte und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsschutzgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf:

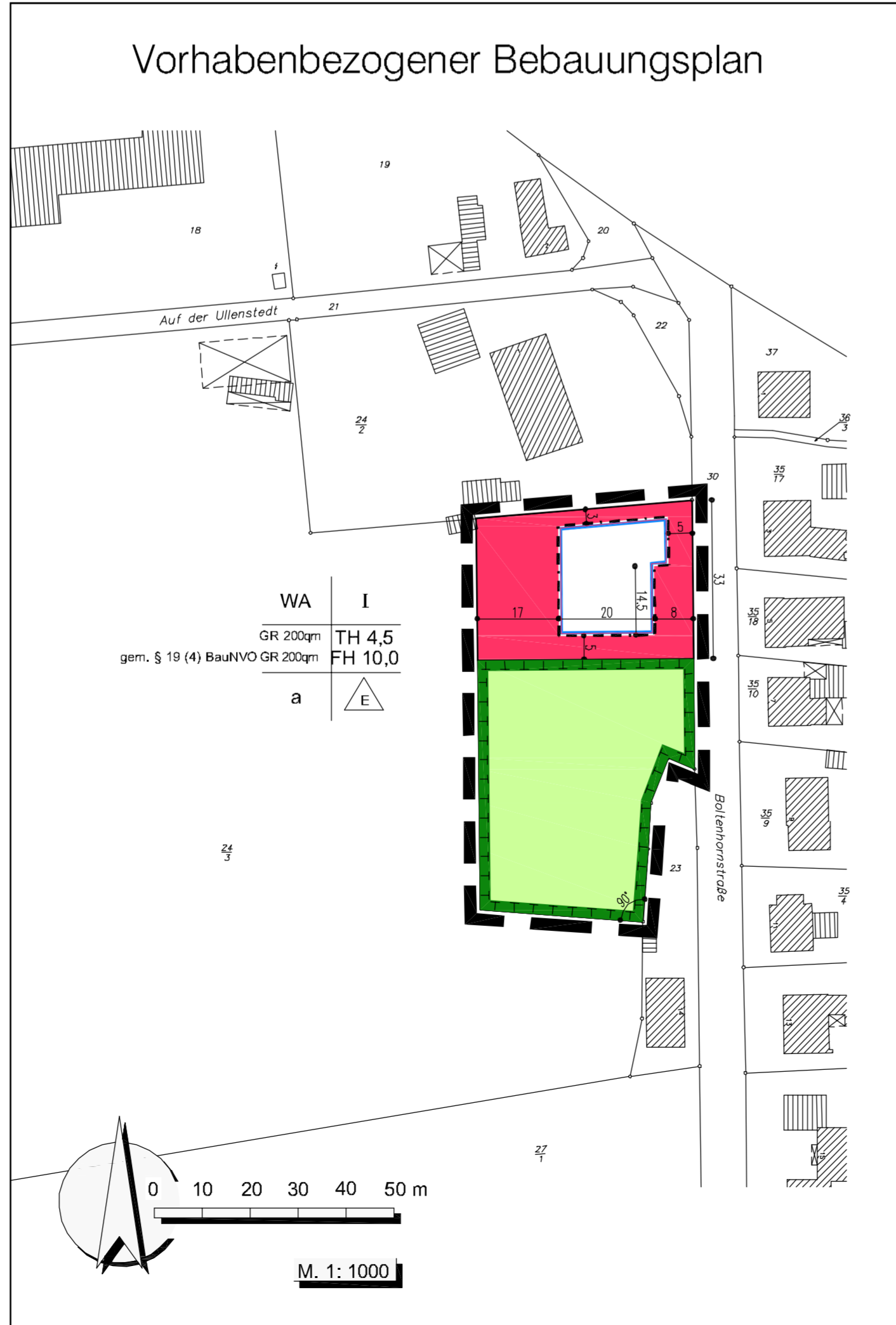
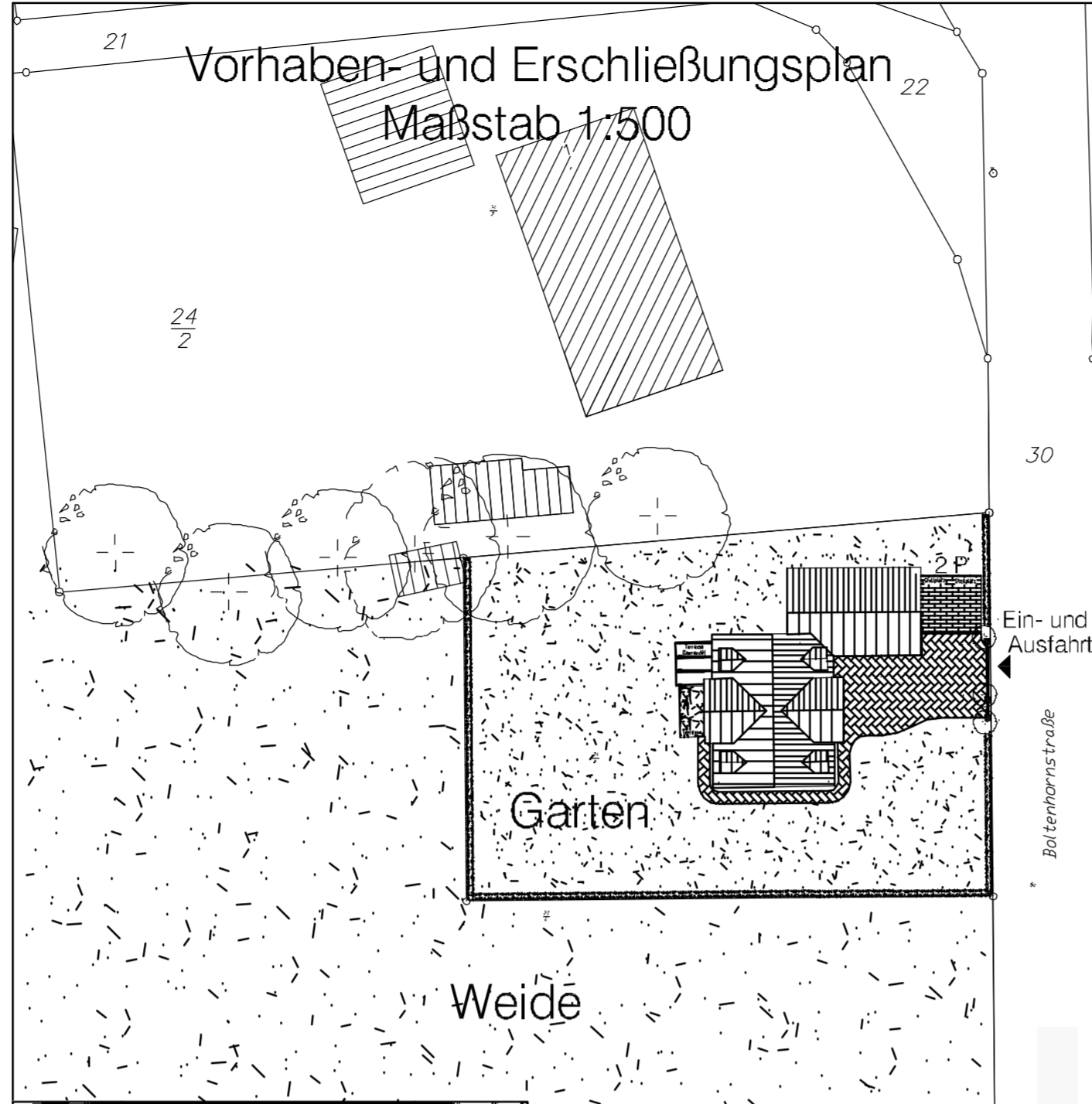
- 1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigenen Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVermG)

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07/2009). 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 13.01.2011
Siegel
gez. Uwe Ehrhorn
Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
Oldenburg, den 12.01.2011
gez. Lüders
(Dipl.-Ing. Lüders)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung
Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. (gem. § 12 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

2. Abweichende Bauweise
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist ein Einzelhaus zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge des Einzelhauses nicht mehr als 22 m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden
Im Einzelhaus ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4. Trauf- und Firsthöhe
Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der Boltenhornstraße im Bereich der Grundstückszufahrt.
Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 BauNVO)
Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwälder, Wintergärten und Vorbauten. (gem. § 18 BauNVO)

5. Nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Boltenhornstraße und straßenseitiger Baugrenze sind Garagen und offene Garagen (Carports) sowie Nebenanlagen nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze. (gem. § 9 (1) 11 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Landschaft
Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind dauerhaft als Grünland zu nutzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- WA Allgemeine Wohngebiete
E nur Einzelhäuser zulässig
a abweichende Bauweise
Baugrenze

GR 200 qm Grundfläche als Höchstmaß
gem. § 19(4) BauNVO GR 200 qm Grundfläche als Höchstmaß gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe
FH 10 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe
Flächen für die Landwirtschaft
Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

§ 1 Dachmaterial
Als Material für die Dacheindeckung aller Gebäude sind nur naturrote bis braunrote Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig; dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwälder, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie für Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 qm haben. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

§ 2 Dachgestaltung
Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwälder, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie für Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 qm haben.

§ 3 Fassadengestaltung
Die Außenfassaden aller Gebäude sind ausschließlich als Ziegelfassaden aus naturrotem bis braunrotem Ziegel. Holz ist als Fassadenelement mit einem Flächenanteil von höchstens 30 % der jeweiligen Fassadenflächen zulässig.

HINWEISE

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

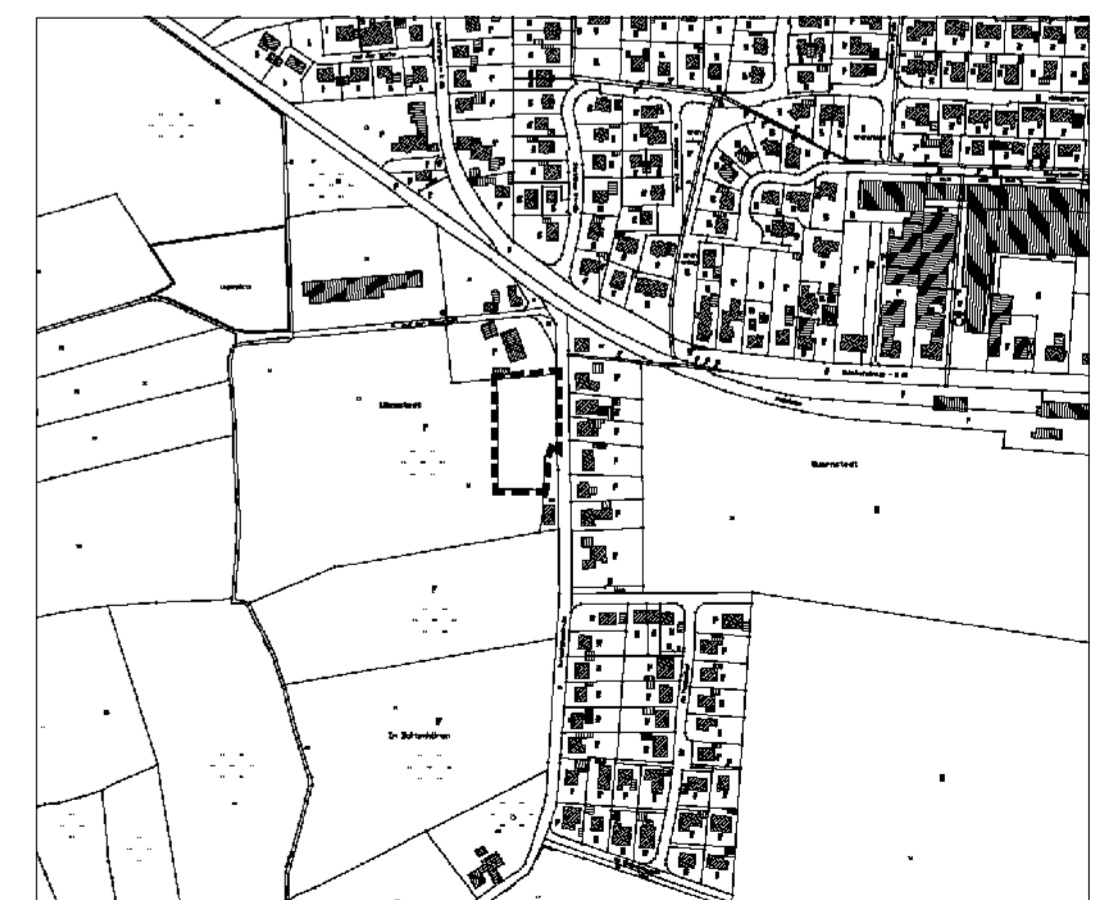
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 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. GVoll., S. 517)

Dem Bebauungsplan wird eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Es handelt sich die Anpflanzung von insgesamt 180 m Gehölzreihe auf dem Flurstück 24/8 der Flur 10 in Thedinghausen. Zu Beginn der auf den Anfang der Bauarbeiten zur Herstellung des Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 folgenden Pflanzperiode wird auf dem Flurstück eine ergänzende Bepflanzung angelegt. Die Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert und vom Eigentümer der Fläche durchgeführt.

Gemeinde Thedinghausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39

"Boltenhornstraße"
mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99