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. 41, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Thedinghausen, den 08.11.2010

(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

GEMEINDE THEDINGHAUSEN LANDKREIS VERDEN

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 10.03.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.04.2010 ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 14/2010 bekannt gemacht worden.

Thedinghausen, den 08.11.2010

(Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 16.06.2010 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 16.07.2010 ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 28/2010 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.07.2010 bis 27.08.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Thedinghausen, den 08.11.2010

(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.10.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Thedinghausen, den 08.11.2010

(Gemeindedirektor)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.11.10 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 45/2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 12.11.10 rechtsverbindlich geworden.

Thedinghausen, den 15.11.2010

(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)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage
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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03/2010).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.[1)]
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.[2)]

Achim, den – 4. NOV. 2010

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR DIPL.-ING. UWE EHRHORN ACHIM

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnernstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 01.11.2010

(Dipl.-Ing. Lüders)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 10m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: F+R Fuß- und Radweg

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97, und 98 NBauO

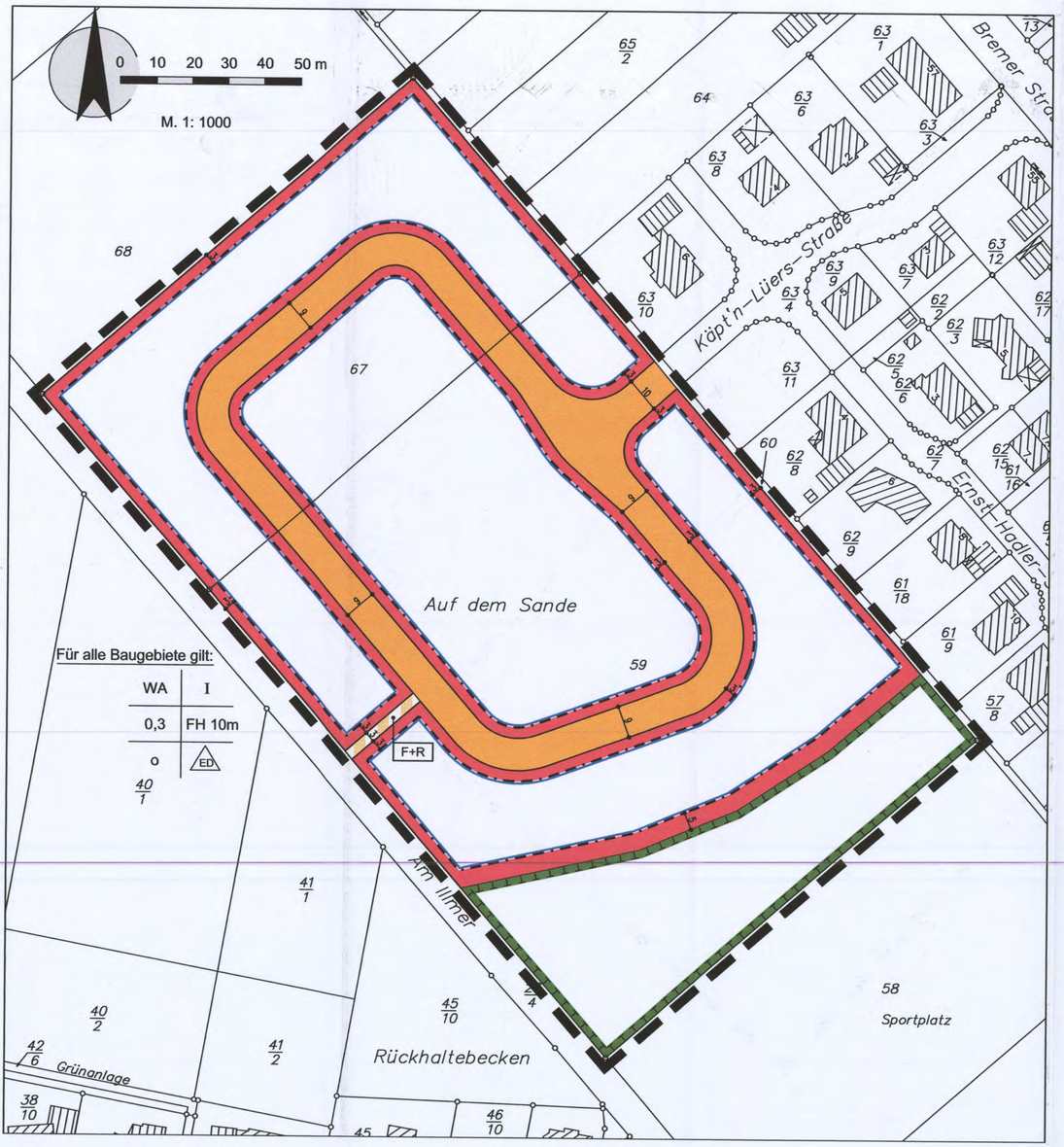
§ 1 Materialien
Als Material für die Dacheindeckung sind nur naturrote, rotbraune oder anthrazitfarbene Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen oder die Dacheindeckung mit Reet bleiben unberührt.

Die Außenfassaden aller Gebäude sind ausschließlich als Ziegelmauerwerk aus naturrotem bis rotbuntem Ziegel, als Putz- oder glatte Kalksandsteinfassaden oder als Holzfassaden mit hellem Farbanstrich der Farbtöne Weiß bis Grau, Beige, Hellgelb, Rot oder bei Holzfassaden auch in Naturtönen des Holzes auszuführen. Ausgenommen sind Solaranlagen und Wintergärten.

§ 2 Dachgestaltung
Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für begrünte Dächer (Grasdächer) sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO.

§ 3 Grundstückseinfriedungen
Als Grundstückseinfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur lebende Hecken oder Zäune in Verbindung mit lebenden Hecken gleicher Höhe zulässig. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Liguster.

§ 4 Regenwasserversickerung
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist oberirdisch auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die versickerungsfähige Bodenüberdeckung zum Grundwasser muss mind. 1 m betragen. Eine direkte Einleitung in das Grundwasser darf nicht hergestellt werden. Rigolen oder Versickerungsschächte sind nicht zulässig.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (BauNVO)) auch ausnahmsweise nicht zulässig. (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Höhenfestsetzung
Die Höhe der Gebäude darf 10 m nicht überschreiten. Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt; der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 BauNVO)

3. Nicht überbaubare Flächen
Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig. In einem Abstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie sind offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) nicht zulässig. Für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze gilt keine Beschränkung. Die Festsetzung gilt nicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen an Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung. (gem. § 9 (1) 10 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

4. Grundstückszufahrten
Je Einzelhausgrundstück oder je Doppelhaushälfte dürfen Grundstückszufahrten und -zuwegungen insgesamt höchstens eine Breite von 5 m aufweisen.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch die Baumaßnahmen ausgelöst werden, durchzuführen.
Auf den Flächen sind Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: *Sandbirke, Eberesche, Vogelkirsche, Ahorn, Weißdorn, Faulbaum, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Holunder, Schneeball, Schlehe, Haselnuss.* Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 12-14 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je 2 qm Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 20 BauGB)

6. Anpflanzungen
Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 600 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl ist anhand folgender genannten Liste zu treffen: *Stieleiche, Winterlinde, Buche, Feldulme, Esche, Birke, Hainbuche, Ahorn, Eberesche.* Statt eines Laubbaumes können alternativ auch zwei Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden. Stammumfang mindestens 12 bis 14 cm, bei Obstbäumen 8-10 cm. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

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, 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. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 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.

Dem Bebauungsplan wird eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Es handelt sich um eine 2864 qm große Fläche in dem Ausgleichspool „Baumpark" der Gemeinde Thedinghausen, auf der auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Fläche ein Baumpark angelegt wurde. Die Fläche unter den Bäumen wird als Wiese extensiv ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln gepflegt. (Gemarkung Thedinghausen, Flur 1 , Flurstück 199/23)

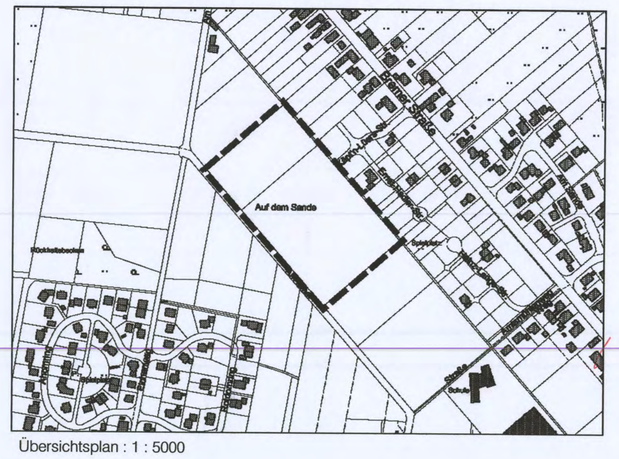
Ausschnitt

Gemeinde Thedinghausen

Bebauungsplan Nr. 41

"Illmer 4"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnernstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99