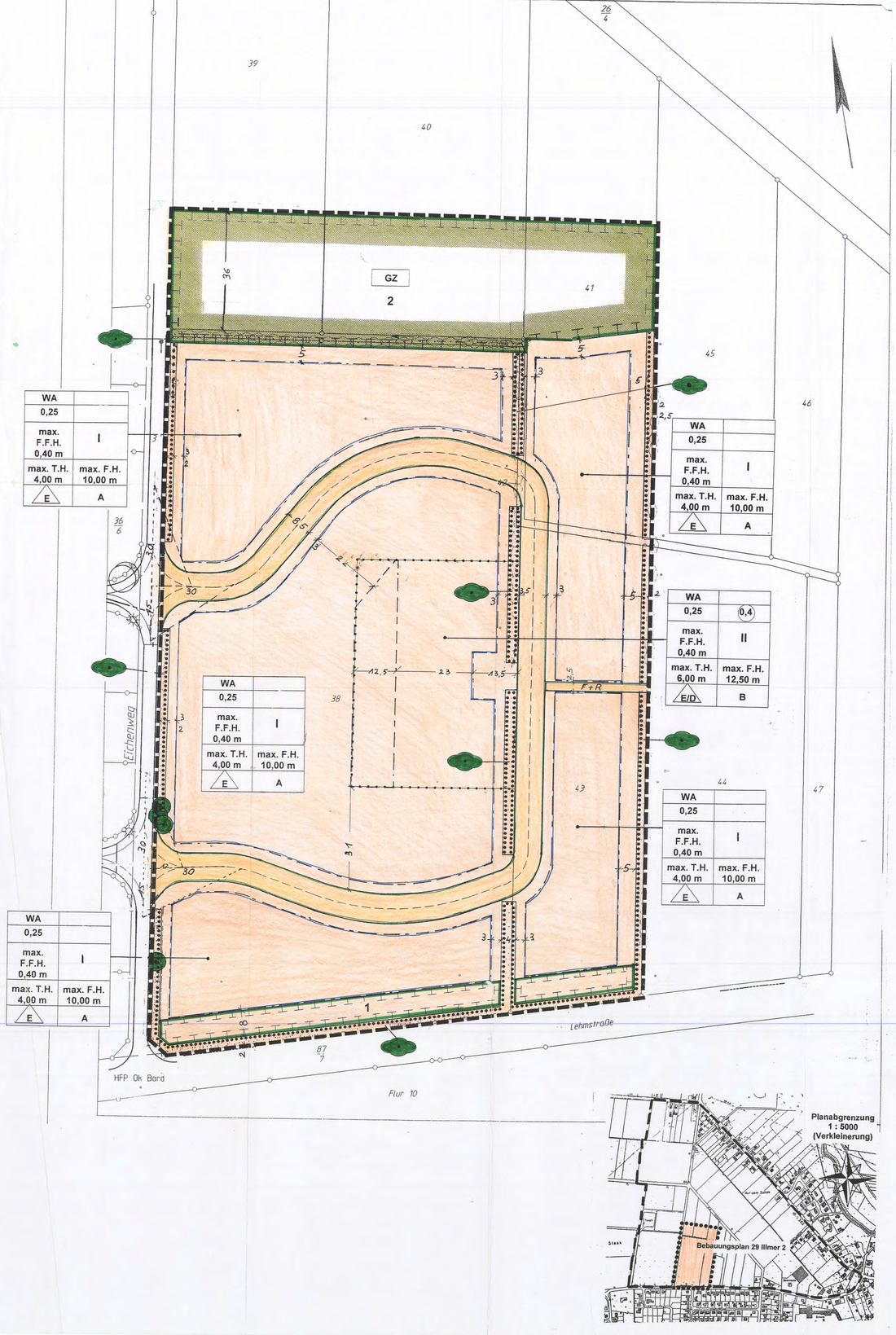

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,25 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

0,4 — Geschossflächenzahl GRZ (§ 20 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

max. F.F.H. — maximale Fertigfußbodenhöhe bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche (§§ 16 und 18 BauNVO)

max. T.H. — maximale Traufhöhe bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche (§§ 16 und 18 BauNVO)

max. F.H. — maximale Firsthöhe bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche (§§ 16 und 18 BauNVO)

3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

E — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) nur Einzelhäuser zulässig

E/D — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

GZ — Öffentlicher Grünzug (GZ)

5. Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB

Fläche für die Erhaltung von Bäumen und
Sträuchern

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

Fläche für Fläche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

7. Öffentliche Verkehrsflächen § 9 Abs. 1. Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

F+R — Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes Achim der Wintershall AG, Erdölwerke Barnstorf, und hier im Teilgebiet Thedinghausen unter Federführung der RWE-DEA AG für Mineralöl und Chemie, Hamburg.

Hinweise

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Verden) zu erfolgen.

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)

1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen und Anlagen nicht zulässig.

1.2 Unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO ist die Grundfläche von
1. Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der unter 1. und 2. bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Flächen von Zufahrten und Zugängen nach § 19 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO sind in einem wasserdurchlässigen Material oder mit einem 25 % igen Fugenanteil zu erstellen. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

1.3 Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB sind je Einzelhaus nur zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

2. Mindestgrundstücksgröße
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB)

Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² einhalten. Für Doppelhäuser ist eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² je Doppelhaushälfte einzuhalten.

3. Höhen baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO)

Innerhalb des mit **„A"** gekennzeichneten Teiles des Plangebietes dürfen folgende Gebäudeabmessungen nicht überschritten werden:

Fußbodenhöhe im Erdgeschoss max. 0,40 m, Traufhöhe max. 4,00 m und Firsthöhe max. 10,00 m bezogen auf die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche.

Innerhalb des mit **„B"** gekennzeichneten Teiles des Plangebietes dürfen folgende Gebäudeabmessungen nicht überschritten werden:

Fußbodenhöhe im Erdgeschoss max. 0,40 m, Traufhöhe max. 6,00 m und Firsthöhe max. 12,50 m bezogen auf die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche.

4. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB, § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen keine Garagen, Carports und Nebenanlagen mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen zulässig.

5.0. Öffentliche Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB)

5.1 Zweckbestimmung „Öffentlicher Grünzug" (GZ):
Die Fläche ist entsprechend textlicher Festsetzung Ziffer 6.2.2 zu einer naturnahen Grünfläche zu entwickeln.

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB)

6.1. Versickerungsanlagen:

6.1.1 im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen:
Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist über seitliche Mulden oberirdisch zu versickern. Hochgesetzte Noteinläufe in eine Versickerungsrigole gewährleisten die Versickerung auch bei Extremwetterlagen.

6.1.2 im Bereich der privaten Baugrundstücke:
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser sowie das Oberflächenwasser ist oberirdisch (z.B. in flachen Mulden) zu versickern.

6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

6.2.1 Mit Herstellung des Hauptgebäudes ist die Fläche **„1"** entlang der vorhandenen Weißdornhecke als Rasen oder Blumenwiese anzulegen. Als Ausnahme dürfen auf den Grenzen zwischen den Baugrundstücken Hecken gepflanzt werden. Im Abstand von mindestens 5 m zur Weißdornhecke sind pro 5 lfd. Meter der angrenzenden Weißdornhecke ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzenliste 3 anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Eine Nutzung als Sickermulde ist zulässig.

6.2.2 Mit der Herstellung der Erschließungsanlage/Baustraße sind auf der Fläche **„2"** 3.700 m² Ackerfläche aus der Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Sukzessionsfläche ist dauerhaft zu erhalten. Die vorhandene Hecke südlich des Grünzuges ist als freiwachsende Hecken dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Entlang der westlichen, nördlichen, östlichen und des z. Zt. noch nicht bepflanzten Teilstücks der südlichen Grenze ist eine einzellige freiwachsende Weißdornhecke (gemäß Pflanzenliste 2) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

6.3 Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen:
Pro 150 m² Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzenliste 4 anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Dieser Baum muß eine mindestens 16 m² große Baumscheibe als offene Vegetationsfläche erhalten.

6.4 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken:

Mit Herstellung des Hauptgebäudes sind auf den Baugrundstücken pro angefangene 300 m² ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzenliste 3 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Auf den an die Weißdornhecken angrenzenden Grundstücken können die Bäume auch als Überhälter in die Hecke gepflanzt werden. Die Festsetzung gilt nicht für die Grundstücke, auf denen sich eine Teil der Fläche „1" befindet.

6.5 Grundstückseinfriedungen
Als Grundstückseinfriedungen sind nur lebende Hecken und durchsichtige Zäune ausschließlich in Verbindung mit einer lebenden Hecke zulässig. Die Hecken zum Straßenraum sind durchgängig als geschnittene Weißdorn- oder Hainbuchenhecken anzulegen, vorhandene Hecken sind entsprechend zu pflegen. Die übrigen Hecken sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken gemäß Pflanzenlisten 1 und 2 anzupflanzen, vorhandene Hecken sind zu ergänzen und entsprechend zu pflegen.

7. Festsetzungen von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)

7.1 Erhaltung von Bäumen:
Die zu erhaltenden Bäume sind zu pflegen und bei natürlichem Abgang durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind die Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4) bzw. DIN 18920 zu berücksichtigen. Die Neuanpflanzung kann an anderer Stelle des Grundstückes vorgenommen werden.

7.2 Erhaltung von Anpflanzungen und Sträuchern:
Die zu erhaltenden Weißdornhecken sind zu pflegen und bei natürlichem Abgang durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Hecke nördlichen der Lehmstraße ist als freiwachsende Hecken dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Auf den Grundstücken am östlichen Plangebietsrand ist die lückige Weißdornhecke entlang der östlichen Grundstücksgrenze mit Weißdorn zu einer geschlossenen Hecke zu ergänzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (zeitgleich mit Herstellung des Hauptgebäudes; 4 Pflanzen pro lfd. Meter; Mindestqualität Sträucher 2 x v. o. B. 60 - 100).
Die Anlage von Zufahrten und Zugängen ist außer entlang des Eichenweges unzulässig. Bei Baumaßnahmen sind die Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4) bzw. DIN 18920 zu berücksichtigen. Entlang des Eichenweges ist pro Grundstück eine Zufahrt und ein Zugang in einer Breite von insgesamt maximal 3,5 m Breite zulässig.

8. Von Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke sind oberhalb von 0,80 m und unterhalb von 2,50 m bezogen auf die Fahrbahnoberkante von jeder Sichtbehinderung freizuhalten.

Pflanzenlisten

Geschnittene Hecken (Pflanzenliste 1):

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestqualität
Carpinus betulus	Hainbuche	Heckenpflanzen, 2 x v. o.B. 100 - 125
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sträucher, 2 x v. o.B. 60 - 100
Fagus sylvatica	Rotbuche	Heckenpflanzen, 2 x v. o.B. 100 - 125
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Büsche, 2 x v. o.B. 60 - 100

Freiwachsende Hecken (Pflanzenliste 2):

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestqualität
Cornus sanguinea	Rotes Pfaffenhütchen	Sträucher, 2 x v. o.B. 60 - 100
Corylus avellana	Haselnuß	Sträucher, 2 x v. o.B. 60 - 100
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sträucher, 2 x v. o.B. 60 - 100
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Sträucher, 2 x v. o.B. 60 - 100
Forsythia in Sorten	Goldglöckchen	Sträucher, 2 x v. o.B. 60 - 100
Ilex aquifolium	Stechpalme	Sträucher, 2 x v. o.B. 60 - 100
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Büsche, 2 x v. o.B. 60 - 100
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Sträucher, 2 x v. o.B. 60 - 100
Philadelphus in Sorten	Falscher Jasmin	Sträucher, 2 x v. o.B. 60 - 100
Rosa spec.	Wild-/Strauchrosen	Sträucher, 2 x v. o.B. 60 - 100
Sambucus nigra	Holunder	Sträucher, 2 x v. o.B. 60 - 100
Spiraea in Sorten	Spierstrauch	Sträucher, 2 x v. o.B. 60 - 100
Syringa vulgaris	Flieder	Sträucher, 2 x v. o.B. 60 - 100
Viburnum opulus	Schneeball	Sträucher, 2 x v. o.B. 60 - 100

Laubbäume für private Bereiche (Pflanzenliste 3):

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestqualität
Acer campestre	Feldahorn	Hochstamm, 2 x v. o.B. StU 10 - 12
Acer platanoides	Spitzahorn	Hochstamm, 2 x v. o.B. StU 10 - 12
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Hochstamm, 2 x v. o.B. StU 10 - 12
Carpinus betulus	Hainbuche	Hochstamm, 3 x v. m.B. StU 10 - 12
Crataegus laevigata	Rotdorn	Hochstamm, 2 x v. m.B. StU 8 - 10 Hochstamm, 2 x v. o.B. StU 10 - 12
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Quercus petraea	Traubeneiche	Hochstamm, 2 x v. o.B. StU 10 - 12
Quercus robur	Stieleiche	Hochstamm, 2 x v. o.B. StU 10 - 12
Tilia cordata	Winterlinde	Hochstamm, 2 x v. o.B. StU 10 - 12
	Obstbäume	Hochstamm, 2 x v. o.B. StU 8 - 10

Laubbäume für öffentliche Verkehrsflächen (Pflanzenliste 4):

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestqualität
Acer campestre	Feldahorn	Hochstamm, 3 x v. m.B. StU 16 -18
Quercus robur	Stieleiche	Hochstamm, 2 x v. o.B. StU 10 - 12
Quercus petraea	Traubeneiche	Hochstamm, 2 x v. o.B. StU 10 - 12
Tilia cordata	Winterlinde	Hochstamm, 2 x v. o.B. StU 10 - 12

Örtliche Bauvorschriften

nach § 56 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 98 NBauO

§ 1. Dächer

Dächer sind als symmetrisch geneigte Dächer d.h. als Sattel- Walm- oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Die Dachneigung der Hauptdächer beträgt mindestens 30 ° höchstens 50 °. Für reetgedeckte Dächer ist eine Dachneigung bis zu 60 ° zulässig.
Dachaufbauten und Nebengiebel, Garagen, Carports und sonstige Gebäude gemäß § 12 Abs. 1 NBauO, die im Zuge einer Grenzbebauung errichtet werden, sind hiervon ausgenommen.

§ 2. Materialien

Für Dacheindeckungen der geneigten Hauptdächer sind ausschließlich naturbelassene oder engobierte rote oder schwarze Tonpfannen, rote oder anthrazit farbene Betonpfannen oder Reet zu verwenden.

Die Fassaden aller Gebäude sind ausschließlich als Ziegelfassade aus rotem oder rotbuntem Ziegel, als Putzfassade, glatter Kalksandsteinfassade mit hellem Farbanstrich der Farbtöne weiß, grau, beige oder als Holzfassade auszuführen.

Ausgenommen sind Solaranlagen und Wintergärten.

Urschrift

Kartengrundlage: Flurkarte im Maßstab 1:2000
Gemarkung Thedinghausen Flur 11
Höhenangaben sind bezogen auf NN bezogen

Erlaubnisvermerk:
Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gemäß § 13 (4) Nds. VermKatG vom 02.07.1985 (Nds. GVBL. S. 187) erlaubt.

B-Plan Nr. 29 „Illmer 2"

Gemeinde:	Thedinghausen	gez.: Lüdemann Datum: Jan. 1999
Gemarkung:	Thedinghausen	gez.: Ehlers Datum: 15.01.1999
Flur:	11	gepr.: Datum:
		Maßstab: 1:500
		Blatt Nr.: 01
		Aktenzeichen: 98/6021
		EDV-Verw.: 98602101.*

ehrhorn — Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn, Öffentl. best. Vermessungsingenieur, Beratender Ingenieur, Georgstraße 15, 28832 Achim, Tel. 04202 / 9695-0, Fax 04202 / 9695-30, eMail: info@ehrhorn.de

TÜV QUALITÄT DIN EN ISO 9002 Zertifikat 07/606/0

Gemeinde Thedinghausen
Bebauungsplan Nr. 29 „Illmer 2"
mit örtlichen Bauvorschriften

Planverfasser:	
Architekturbüro Johann Clausen	DNW Der neue Weg, Rolf Kück
Müggenort 35	Kiefernweg 47
27321 Morsum - Wulmstorf	28857 Syke
Tel.: 04233/636, Fax.: 04233/474	Tel.: 04242 / 70198, Fax.: 04242/70761
Stand: 30.12.99	Maßstab 1: 500

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 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 am 17.01.2000 den Bebauungsplan Nr. 29 "Ilmer 2", bestehend aus der Planzeichnung mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Thedinghausen, den 10.02.2000

Bürgermeister — Gemeindedirektor

Planunterlage/Vervielfältigungen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte : Gemarkung Thedinghausen, Flur 11
Maßstab : 1 : 1000

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gem. § 13 (4) Nds. VermKatG vom 02.07.1985 (Nds. GVBL. S. 187) erlaubt.

Der Lageplan ist erstellt worden von dem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl. Ing. Uwe Ehrhorn, Georgstraße 15, 28832 Achim.

Stand: 15.01.1999

Achim, den 10.02.2000 — Dipl. Ing. Uwe Ehrhorn

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 16.11.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Ilmer 2" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.07.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Thedinghausen, den 10.02.2000 — Gemeindedirektor

Erarbeitung des Planentwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro DNW Rolf Kück, Kiefernweg 47, 28857 Syke

Syke, den 31.12.1999 — Kück, Dipl.Ing.-

Zustimmung zum Planentwurf und öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 21.10.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 "Ilmer 2" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.11.1999 bis 23.12.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Thedinghausen, den 10.02.2000 — Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat den Bebauungsplan Nr. 29 "Illmer 2" nach Prüfung über die Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.01.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Thedinghausen, den 10.02.2000 — Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 03.03.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Verden bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 03.03.2000 rechtswirksam geworden.

Thedinghausen, den 06.04.2000 — Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Thedinghausen, den 05.03.2001 — Gemeindedirektor

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Thedinghausen, den 19.03.07 — Gemeindedirektor