

Präambel
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Thedinghausen diesen Bebauungsplan Nr. 44 "Sondergebiet Ferienwohnungen, Morsum-Nottorf", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Thedinghausen, den 03.06.2013
 gez. D. Ehlers, Bürgermeister
 L. S. gez. Schröder, Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke
 Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 21.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Sondergebiet Ferienwohnungen, Morsum-Nottorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der z. Zt. gültigen Fassung am 11.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Thedinghausen, den 03.06.2013
 gez. Schröder, 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 12.03.2013
 gez. Gieselmann

Zustimmung zum Planentwurf und erste Offenlegung
 Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 12.09.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.11.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 44/2012 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 13.11.2012 bis 13.12.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Thedinghausen, den 03.06.2013
 gez. Schröder, Gemeindedirektor

Erneute öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht 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 12.03.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Thedinghausen, den 03.06.2013
 gez. Schröder, Gemeindedirektor

Inkrafttreten
 Der Bebauungsplan Nr. 44 "Sondergebiet Ferienwohnungen, Morsum-Nottorf" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.08.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 34 / 2013 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 44 "Sondergebiet Ferienwohnungen, Morsum-Nottorf" ist damit am 23.08.2013 rechtswirksam geworden.

Thedinghausen, den 26.08.2013
 gez. Schröder, 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
 Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Flur: 13 Maßstab: 1:1000
 Gemarkung: Morsum Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2010 LGLN
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
 Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.
 Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche 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 eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG).
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.11.2010). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Verden, den 29.05.2013
 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
 Regionaldirektion Verden
 - Katasteramt Verden -
 L. S. gez. Rater

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

- SO Fewo Sondergebiet Ferienwohnungen siehe Textl. Fests. Nr.1
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 1.200 m² GR zulässige Grundfläche
- II Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- a Abweichende Bauweise, Gebäude über 50 m Länge zulässig
- Baugrenze
- PG Private Grünfläche Zweckbestimmung:
 - Garten
 - Gehölz
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nachrichtliche Übernahme

D Bodendenkmal Wurt

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Grundfläche
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

- Sondergebiet Ferienwohnungen**
 Das Sondergebiet Ferienwohnungen dient der Unterbringung von Ferienhäusern, Ferienwohnungen und dem Wohnen. Zulässig sind nur nicht störende Anlagen, die Schutzbedürftigkeit dieser gemischten Nutzung entspricht der eines allgemeinen Wohngebietes.
 - Im **Sondergebiet** sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Ferienwohnungen und Ferienhäuser mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 75 m² und mit im gesamten Sondergebiet bis zu insgesamt höchstens 4 Ferienwohnungen;
 - sonstige Wohngebäude mit im gesamten Sondergebiet bis zu insgesamt höchstens 4 sonstigen Wohnungen.

Ausnahmsweise kann die maximale Grundfläche der Ferienhäuser von 75 m² überschritten werden, wenn eine Gesamtgrundfläche der Ferienhäuser von zusammen 300 m² nicht überschritten wird.

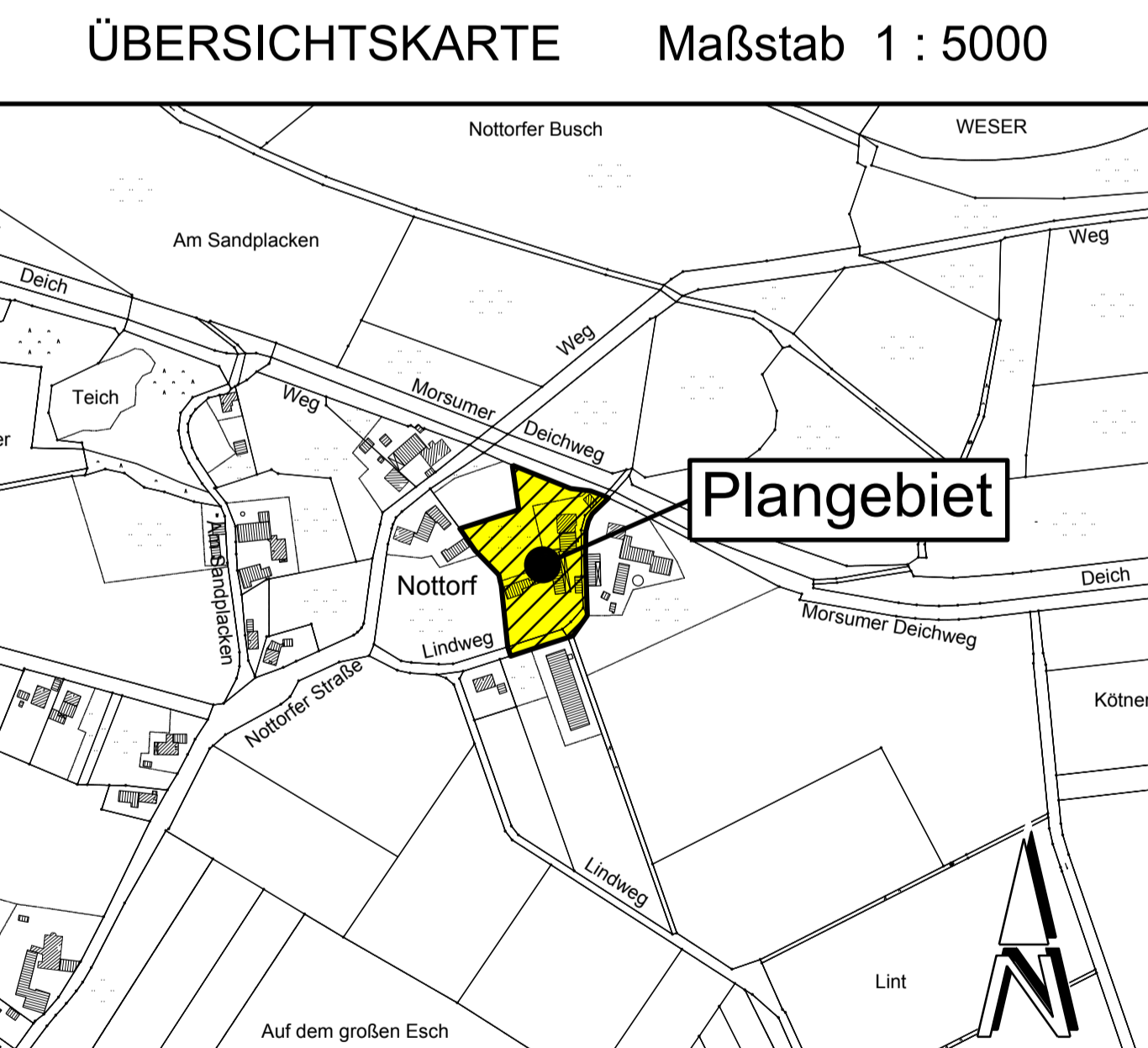
 - Außer den unter 1.1 genannten Anlagen sind untergeordnete Anlagen und Nebenanlagen, die der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, zulässig, dazu zählen zum Beispiel: Spielgeräte und Spielplätze, der Erholungsnutzung dienende Anlagen zur Tierhaltung, Büro- und Dienstleistungseinrichtungen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten.
- Bauweise**
 In der abweichenden Bauweise (a) sind auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**
 Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze und Strukturen dauerhaft zu erhalten. Am westlichen Rand des Plangebietes sind größere Lücken mit Anpflanzungen von Heckenpflanzen des Weißdorn zu schließen. Am südlichen Rand des Plangebietes sind abgängige Gehölze durch entsprechende Neuanpflanzungen aus der Pflanzliste zu ersetzen. Dabei ist mindestens ein Gehölz pro 2 m² Fläche (mind. 60 – 100 cm hoch, mind. zweimal verpflanzt) zu pflanzen.
 - Private Grünflächen - Garten**
 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ dient der Nutzung als Zier- oder Gemüsegarten. Bauliche Anlagen und Anpflanzungen jeglicher Art müssen einen Abstand von 5 m zum Deichfuß bzw. zum vorhandenen Deichverteidigungsweg einhalten.
 - Private Grünflächen - Gehölz**
 Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölz“ ist der vorhandene Baumbestand dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind ihrer Art entsprechend durch Neuanpflanzungen in einer Mindestqualität eines Heisters mit einer Höhe von 150 cm zu ersetzen.
- Regenwasserableitung**
 Das auf befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist vor Ort über eine belebte Oberbodenschicht in flachen naturmah gestalteten Mulden zu versickern. Die Ableitung hat grundsätzlich über offene flache Rinnen zu erfolgen. Sofern eine Versickerung aus hydrologischen Gründen nicht möglich oder zulässig ist, ist das Wasser über Regenwasserrückhalteanlagen gedrosselt abzuleiten. Dabei darf die Einleitungsmenge maximal dem natürlichen Abfluss von 1,5 ltr / (sec x ha) entsprechen.

Hinweise

- Bodenfunde / Bodendenkmal (Wurt)**
 Das Plangebiet liegt auf einer Wurt (Morsum-Fundstelle Nr. 11), die in das Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen ist. Sämtliche tiefgreifenden Bodeneingriffe sind genehmigungspflichtige Maßnahmen nach §10 und §13 Nds. Denkmalschutzgesetz, auch wenn sie keiner Baugenehmigung bedürfen. Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleensammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Denkmalschutzbehörde (Landkreis Verden, Tel.: 04231/15-432) zu erfolgen.
- Externe Kompensationsmaßnahmen (gem. § 1a Abs. 3 BauGB)**
 Anlegung einer einzeiligen freiwachsenden Weißdornhecke mit hochstämmigen Obstbäumen (alte lokale Sorten) als Überhälter in einem Abstand von ca. 7 m an der Süd- und Südwestseite des Lagergebäudes südlich des Lindweges (Fl.St. 180/2) auf einer Länge von 70 m. Die Weißdornsträucher sind mind. zweimal verpflanzt, mind. 60 - 100 cm hoch und in einem Abstand von ca. 1,5 m mittig in die Pflanzfläche zu setzen. Auf den beidseitigen Randflächen sollen sich extensive Krautsäume entwickeln. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art vorzunehmen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in der zweiten auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode.

Pflanzliste

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche



Gemeinde Thedinghausen
 Braunschweiger Straße 10
 27321 Thedinghausen

Bebauungsplan Nr. 44

" Sondergebiet Ferienwohnungen, Morsum-Nottorf "

- Abschrift -