PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Thedinghausen diesen Bebauungsplan Nr. 38 „Eißeler Dorfstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Thedinghausen, den 17.07.2008

(Bürgermeister) (Siegel) (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 21.09.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.06.2007 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 22/2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Thedinghausen, den 17.07.2008

(Gemeindedirektor)

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab 1: 1000
Gemeinde Thedinghausen Gemarkung Eißel Flur 1

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesen sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5) Die Verwertung für nichteigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06/07).

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 11.07.08

(Dipl. Ing. Uwe Ehrhorn)

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR DIPL.-ING. UWE EHRHORN ACHIM

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 16.07.08

(Dipl.-Ing. Lüders)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 06.09.2007 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 25.04.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 17/2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 06.05.2008 bis 06.06.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Thedinghausen, den 17.07.2008

(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Thedinghausen, den 17.07.2008

(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.07.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 29 /2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 18.07.2008 rechtsverbindlich geworden.

Thedinghausen, den 21.07.2008

(Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung
Innerhalb 1 Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans bzw. sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Thedinghausen, den 12.08.2009

(Gemeindedirektor)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Einzel- und Doppelhäuser

In den festgesetzten Baugebieten sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

2. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

In den festgesetzten Baugebieten sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

3. Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen **nicht** zulässig:

Vergnügungsstätten - auch nicht ausnahmsweise ((§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO , § 6 Abs. 3 BauNVO)

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Als Nutzungsberechtigte für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden die Anlieger festgesetzt. (gem. § 9 (1) 21 BauGB)

5. Grundstückszufahrten

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

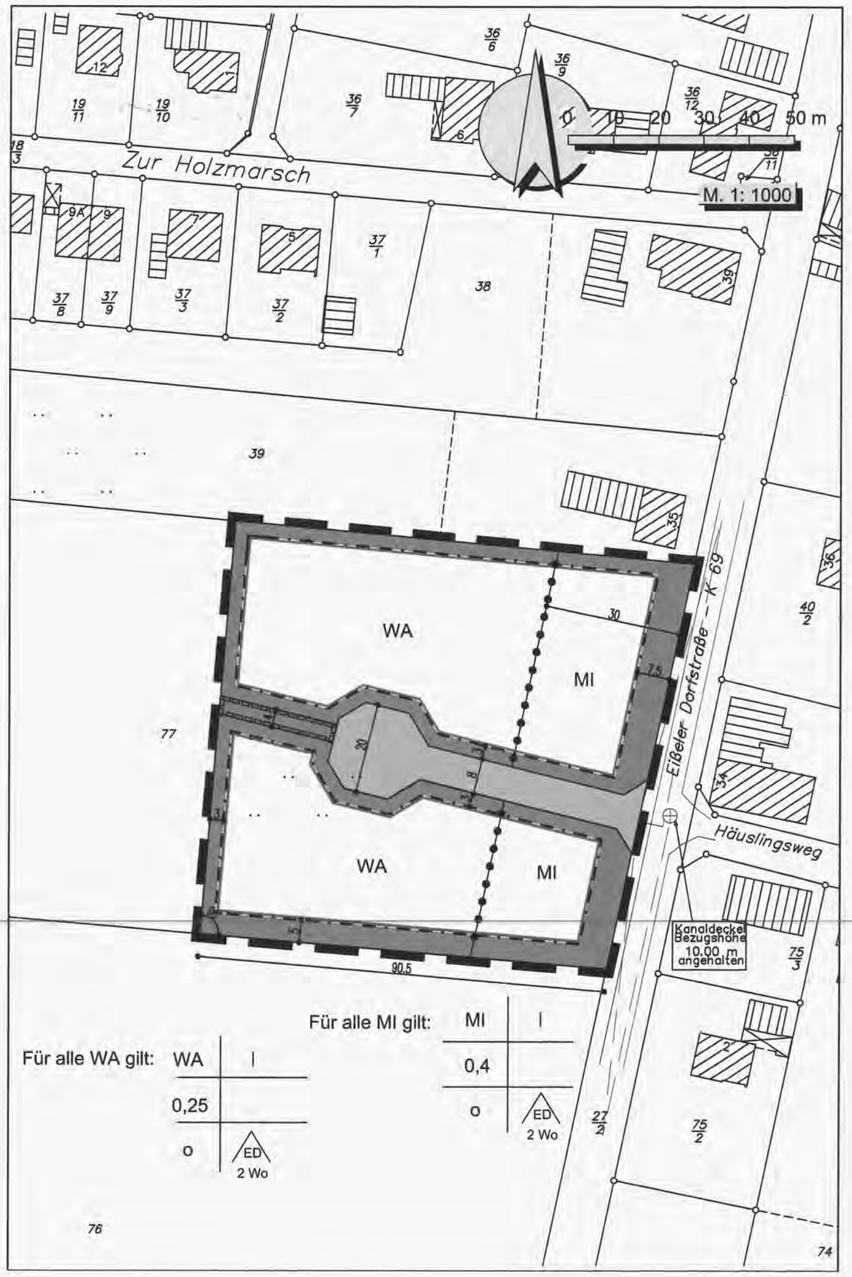
HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher als 0,80 cm (einzelne Bäume ausgenommen) freizuhalten.

Dem Bebauungsplan wird eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Es handelt sich um einen 2150 qm großen Teil des Flurstücks 24 der Flur 2 in Eißel. Mit Beginn der Bauarbeiten zur Herstellung der Planstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 wird die ackerbauliche Nutzung beendet und an der östlichen Grenze eine Weißdornhecke angelegt. Die Maßnahme wird vom Eigentümer der Fläche durchgeführt.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

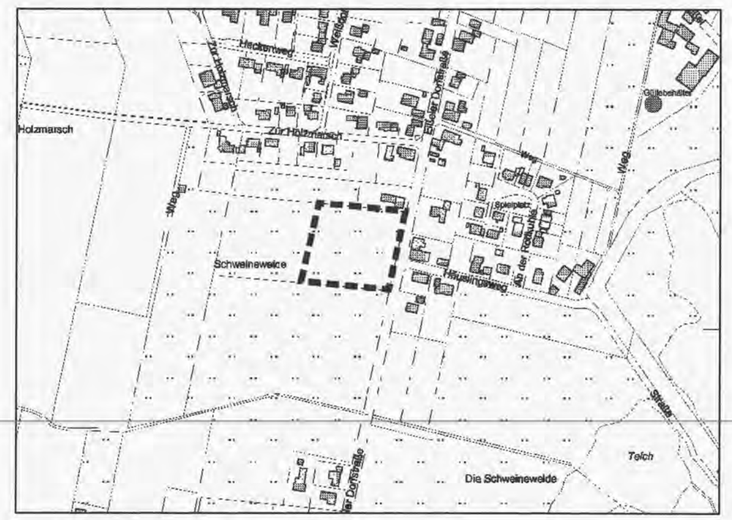
MI	Mischgebiete
WA	Allgemeine Wohngebiete
0,4	Grundflächenzahl, z.B. 0,4
2 Wo	höchstens 2 Wohnungen zulässig
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	offene Bauweise
ED	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Sichtdreieck

Gemeinde Thedinghausen

Bebauungsplan Nr. 38

"Eißeler Dorfstraße"

Urschrift



Übersichtsplan

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