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 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Amtsmühlenweg", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Thedinghausen, den 28.06.2004

(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 16.12.2003 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.02.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 8/2004 bekannt gemacht.

Thedinghausen, den 28.06.2004

(Gemeindedirektor)

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab 1: 1000

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 wirtschaftliche 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 Feb. 2003). 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.

Verden, den 22.06.2004

Im Auftrage
Vermessungsoberamtsrat
Katasteramt Verden (Bartling)

Planverfasser
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 17.06.2004

(Dipl.-Ing. Hans Meyer)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 22.04.2004 dem Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung und die Begründung haben vom 04.05.2004 bis 04.06.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Thedinghausen, den 28.06.2004

(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat die 1. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.06.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Thedinghausen, den 28.06.2004

(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.07.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 27/2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplans wurde damit am 02.07.2004 rechtsverbindlich.

Thedinghausen, den 02.07.2004

(Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung wurde die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht.

Thedinghausen, den 03.08.2005

(Gemeindedirektor)

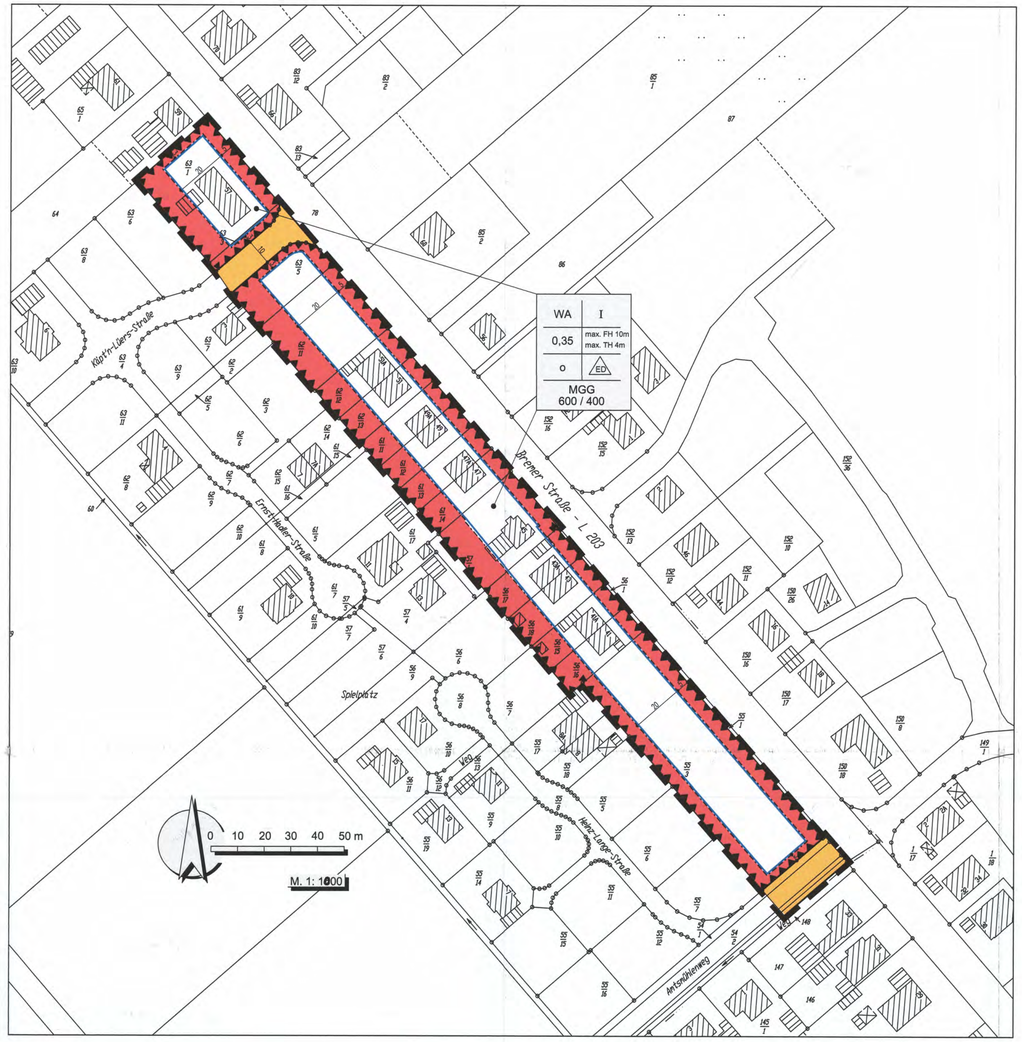
Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung wurden Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht.

Thedinghausen, den 20.07.2010

(Gemeindedirektor)

Hiermit wird beglaubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Amtsmühlenweg" übereinstimmt.

Thedinghausen, den Im Auftrag:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,35 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

max. TH 4m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe

max. FH 10m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Mindestgrundstücksgrößen
Bei Bebauung mit Einzelhäusern müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 600 Quadratmetern einhalten; bei Bebauung mit Doppelhäusern müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 400 Quadratmetern je Doppelhaushälfte einhalten.

3. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
In Wohngebäuden sind höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus zulässig. Für Doppelhäuser wird die Anzahl der Wohnungen auf höchstens eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt.

4. Traufhöhe
Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Traufhöhe ist jeweils die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und äußerer Dachhaut.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Gauben und andere bauliche Teile, die aus der Dachhaut herausstehen, Krüppelwalme, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine andere als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO.

5. Garagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind geschlossene Garagen im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVO) nicht zulässig.

6. Überschreitung der zulässigen Grundfläche
Die zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 80 Prozent überschritten werden.

7. Passiver Lärmschutz
In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die straßenzugewandten und die senkrecht zur Straßenachse der Bremer Straße stehenden Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) so auszuführen, dass baulicher Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich III (nach DIN 4109) gewährleistet ist. Dies entspricht einem resultierenden Schalldämmaß von mindestens 35 dB. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmaßes jederzeit sicherstellen.

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird.

8. Anpflanzungen von Bäumen auf den Grundstücken
Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 600 Quadratmeter Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum (z.B. Eiche, Buche, Bergahorn, Esche, Vogelbeere, Birke, Faulbaum, Weide, Erle) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Statt eines Laubbaumes kann alternativ auch ein Hochstamm-Obstbaum (alte Sorten, Apfel, Birne) gepflanzt werden. Die Bäume sind als Baumschulware (Hochstämme) mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm, bei Obstbäumen als Hochstämme mit einem Stammumfang 6-8 cm, jeweils gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen.

9. Begrünung der Grundstücksgrenzen gegenüber den Straßenverkehrsflächen
Die Einfriedung eines Baugrundstücks darf nur in Form von Heckenpflanzungen, bei Bedarf in Verbindung mit Metalldrahtzäunen oder Holzzäunen, erfolgen. Es sind nur standortheimische Pflanzen (je nach Standort z.B. Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Eibe, Buchsbaum, Liguster, 2 x verpflanzte Ware) zu verwenden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.

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

§ 1 Dachneigung
Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Gauben, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten und Veranden sowie für Garagen und für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO. Bei Errichtung von Passivhäusern und für begrünte Dächer (Grasdächer) können Ausnahmen von der vorgeschriebenen Dachneigung gewährt werden.

HINWEISE

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

Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. 05. 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.

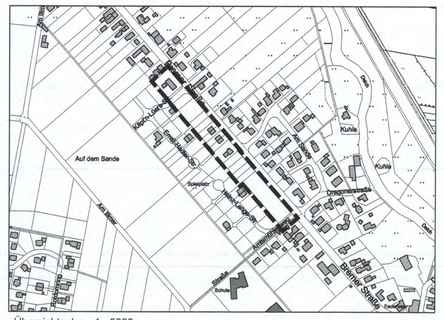
Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.28 „Amtsmühlenweg" hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 „Amtsmühlenweg" auf, soweit sich die Geltungsbereiche beider Pläne überschneiden.

Urschrift

Gemeinde Thedinghausen

Bebauungsplan Nr. 28
"Amtsmühlenweg"
1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99