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. 25, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Thedinghausen, den 28.04.1998

(Bürgermeister) (Siegel) (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 05.10.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 33 am 15.08.97 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Thedinghausen, den 28.04.1998

(Gemeindedirektor)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Flur 1 Gemarkung Eißel, Gemeinde Thedinghausen
Az. : A 5001/95
Stand : 03.02.1995

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.02.95). 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 23. Sept. 1998

Im Auftrage Vermessungsoberamtsrat
(Katasteramt Verden)

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 03.08.1998

(Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 19.11.1997 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 05.12.1997 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 49 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 16.12.1997 bis 16.01.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Thedinghausen, den 28.04.1998

(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.03.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Thedinghausen, den 28.04.1998

(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.10.98 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 42 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 16.10.98 rechtsverbindlich geworden.

Thedinghausen, den 19.10.98

(Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

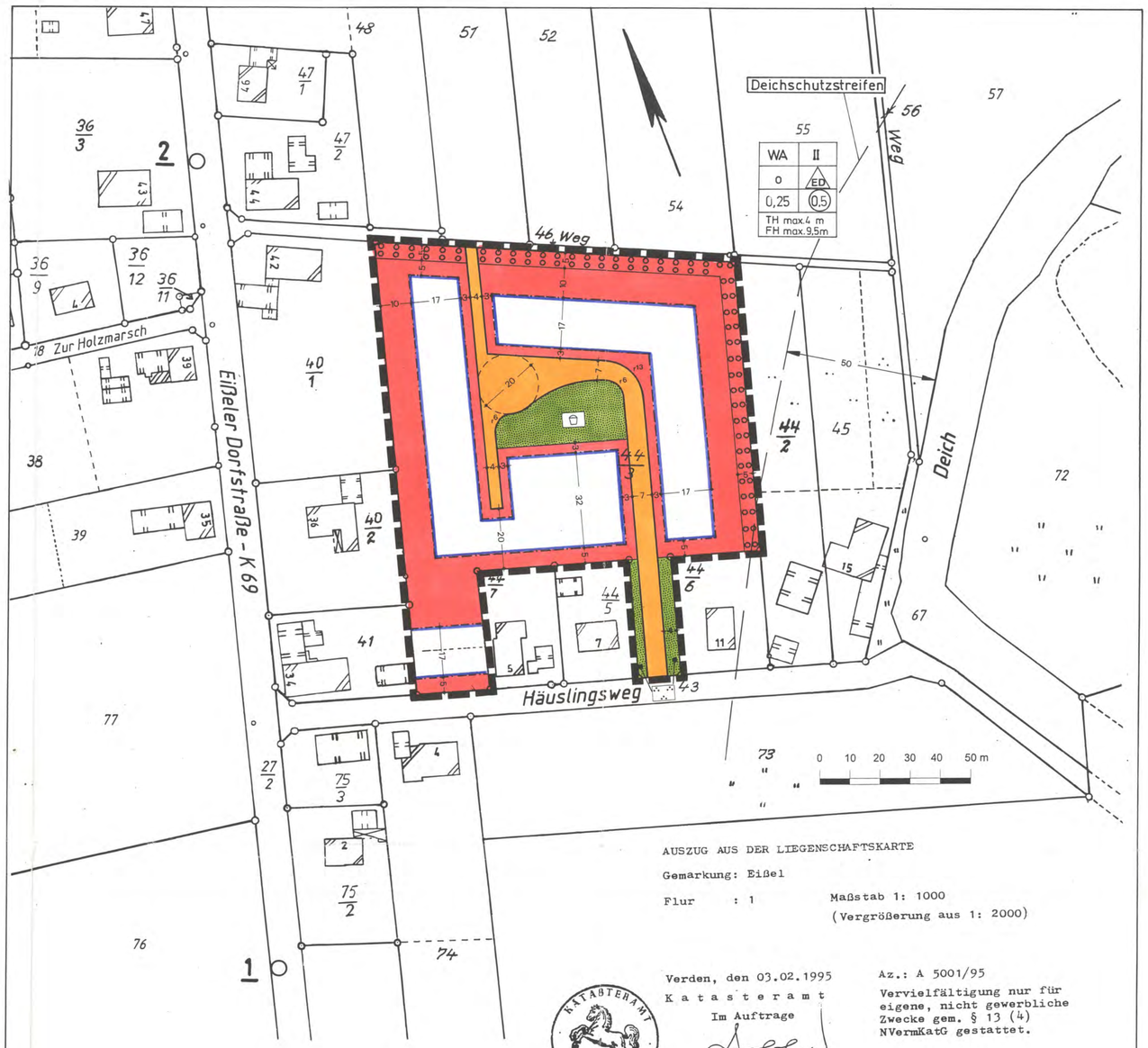
Thedinghausen, den 04.11.99

(Gemeindedirektor)

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttretendes Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Thedinghausen, den 21.10.2005

(Gemeindedirektor)



AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE
Gemarkung: Eißel
Flur : 1 Maßstab 1: 1000
(Vergrößerung aus 1: 2000)

Verden, den 03.02.1995
Katasteramt
Im Auftrage

Az.: A 5001/95
Vervielfältigung nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gem. § 13 (4) NVermKatG gestattet.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
- WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
- 0,5 — Geschoßflächenzahl
- 0,25 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 4m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern, Traufhöhe
- FH 9,5m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o — Offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

TF 1: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Wohngebäuden höchstens zwei Wohnungen zulässig. Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung ist das Einzelhaus bzw das Doppelhaus (beide Hälften gemeinsam).

TF 2: Unterer Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberfläche der Planstraße in Höhe der jeweiligen Grundstückszufahrt. Obere Bezugspunkte sind der Traufpunkt - definiert als Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut - und der First bzw. der höchste Punkt des Gebäudes. Schornsteine, Antennen oder ähnliche Dachaufbauten bleiben unberücksichtigt. Für die Giebelseiten von Krüppelwalmdächern, für Dachgauben und Erker können ausnahmsweise größere Traufhöhen zugelassen werden.

TF 3: Stellplätze und Garagen dürfen in mehr als 15 Metern Entfernung von der jeweiligen Erschließungsstraße nicht angeordnet werden.

TF 4: Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine freiwachsende, einreihige Weißdornhecke in der Mitte des Pflanzstreifens anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je laufendem Meter Pflanzstreifen sind vier Pflanzen zu setzen. Im Abstand von 15 - 20 m ist ein hochstämmiger Baum als Überhälter (Stieleiche, Esche) in die Hecke einzufügen.

Als Alternative zu den Überhältern ist pro Baugrundstück mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Eberesche, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Feldulme, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Liguster, Holunder, Schneeball, Schlehe, Haselnuß, Hartriegel, Weißdorn.

Es ist in folgender Qualität zu pflanzen: Bäume als Hochstamm, mindestens zweimal verpflanzt, mindestens zehn bis zwölf Zentimeter Stammumfang oder als Heister, mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 200 bis 250 Zentimeter hoch; Sträucher mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 bis 100 Zentimeter hoch.

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 gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Samtgemeindeverwaltung zu melden. (Nieders. 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.

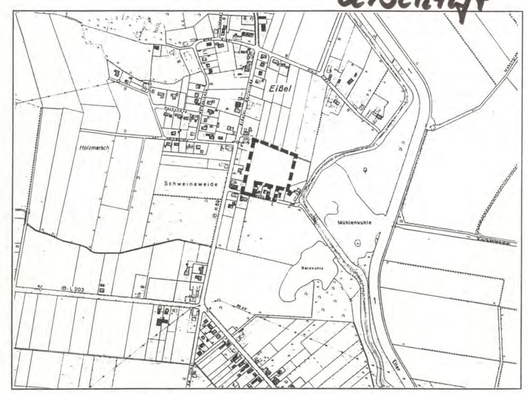
Nach § 16 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. (Deichschutzstreifen)

Gemeinde Thedinghausen

Bebauungsplan Nr. 25

„Häuslingsweg“

Urschrift



Übersichtsplan: 1 : 10.000

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