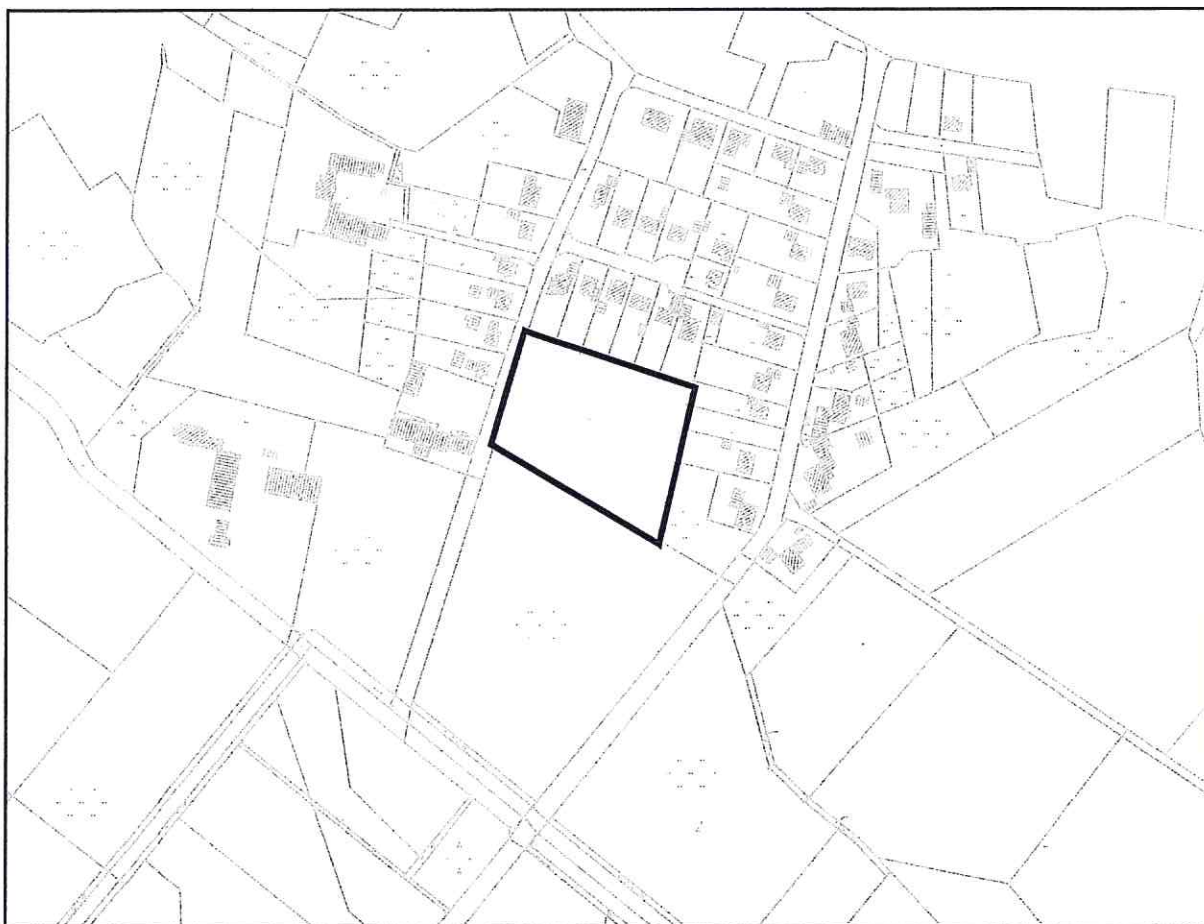


Umschrift

Gemeinde Thedinghausen Samtgemeinde Thedinghausen

Bebauungsplan Nr. 46 "Mühlenweg Wulmstorf"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der
Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Juni 2013

M. 1 : 1.000



NWP

• Planungsgesellschaft mbH
• Escherweg 1
• Postfach 3867
• Telefon 0441/ 97174-0
• Internet: www.nwp-ol.de

• Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
• 26121 Oldenburg
• 26028 Oldenburg
• Telefax 0441/97174-73
• Email: info@nwp-ol.de

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,25 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH ≤ 10,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH= Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

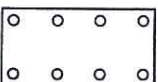


Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen



nicht überbaubare Fläche mit Nutzungseinschränkung sh. Textliche Festsetzung Nr. 4



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 1

§ 2

§ 3

§ 4

§ 5

Textliche Festsetzungen

§ 1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die folgenden in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen und Gartenbaubetriebe

§ 2 Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend sind bei Einzelhäusern nur Gebäudelängen (maßgeblich Außenwand) bis 25 m und bei Doppelhäusern nur Gebäudelängen (maßgeblich Außenwand) bis 13 m (je Doppelhaushälfte) zulässig.

§ 3 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig.

§ 4 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Planstraße und der Mühlenstraße Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen in der Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO in einem 3m-Streifen, gemessen von der Grenze der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und der dem Geltungsbereich zugewandten Parzellengrenze der Mühlenstraße, unzulässig.

§ 5 In den allgemeinen Wohngebieten WA werden gemäß § 9 [1] Nr. 3 BauGB Mindestmaße für die Baugrundstücke von 600 qm bei einer Bebauung mit Einzelhäusern und 300 qm bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte festgesetzt.

§ 6 Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, dass die Gebäudehöhe (Firsthöhe) in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA maximal 10,0 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude.

§ 7 Zur Erschließung der Baugrundstück ist je Baugrundstück insgesamt nur eine Zu-/Abfahrt/Zuwegung mit einer maximalen Breite von 4,5 m zulässig.

§ 8 Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit einem Anpflanzgebot festgesetzten Flächen sind zur randlichen Eingrünung des Plangebietes mit einer freiwachsenden einzeiligen Weißdornhecke zu bepflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen darf 2 m nicht überschreiten. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und im Abstand von 10 bis 15 Jahren fachgerecht auf den Stock zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzung zu ersetzen. Die Maßnahmen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen. Die Anpflanzung der Hecken muss spätestens in der Pflanzperiode vorgenommen werden, die auf den Baubeginn auf dem Grundstück folgt.

1.

Sollte
Scher
Stein
nach
bei de

2.

Die
Verso

3.

Die U
weiter
oder A

4.

Sollte
umgel
Kamp

5.

Das
Ableitu

Recf

Baug
zuletz
Baun
geänc
Bereit
Planz
geänc

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass Hauptgebäude mit symmetrischen Sattel-, Walm-, Zelt- oder Krüppelwalmdächern oder mit Pultdächern zu errichten sind.

Bei Sattel-, Walm-, Zelt- oder Krüppelwalmdächern muss die Dachneigung mindestens 30° und darf höchstens 48° betragen. Bei Traufhöhen über 5,50 m darf die Dachneigung bis auf 25 Grad herabgesetzt werden.

Bei Pultdächern muss die Dachneigung mindestens 20 Grad und darf höchstens 42 Grad betragen. Bei Traufhöhen über 5,50 m darf die Dachneigung einer Dachfläche bis auf 15 Grad herabgesetzt werden.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind

- untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 Nr. 2 NBauO,
- Wintergärten,
- an der Traufseite eines Wohngebäudes errichtete Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerchgiebel mit einer Dachneigung von maximal 68°, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelbreite geringer als 50 % der Länge des Wohngebäudes ist,
- Anbauten und Erweiterungen an bereits bestehenden Gebäuden mit abweichender Dachform,
- Dächer, die zu mehr als 80 % begrünt sind oder auf mehr als 30 % der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausgestattet sind.

Zur Herstellung eines Pultdaches ist eine abweichende Höhe der gegenüberliegenden Dachflächen zulässig, soweit die Neigung der gegenüberliegenden Dachflächen den gleichen Neigungswinkel aufweist.

§ 2 Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 60% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muss mindestens 1,50 m betragen.

§ 3 Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung ab 20° ist mit roten, rotbraunen oder anthrazit - schwarzen Ton- bzw. Betondachpfannen zulässig.

Die Farben der Ton- bzw. Betondachpfannen müssen sich am Spektrum der nachstehend aufgeführten Farbmuster RAL 840 HR orientieren: 2001, 3000, 3002-3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026.

Die Verwendung engobierter Dachpfannen ist ausschließlich in matter Form zulässig. Glasierte Dachpfannen sind nicht zulässig.

Eine Kombination von Dachmaterialien der Hauptdächer mit einer Dachneigung ab 20° mit Dachpfannen und metallischen Dachelementen, sowie verglasten Dachflächen ist zulässig, wenn ein Verhältnis von 70 % (Dachpfannen) zu 30 % (andere Materialien wie vor genannt) der Dachfläche gegeben ist.

Ausgenommen von den vorgenannten Regelungen zur Dachgestaltung sind Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien.

§ 4 Die Außenfassaden aller Gebäude sind ausschließlich als Ziegelfassaden, als Putz- oder glatte Kalksandsteinfassaden mit Farbanstrich oder als Holzfassaden auszuführen. Weiße oder gelbe Klinker sind nicht zulässig.

§ 5 Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen (Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches und an der Verkehrsfläche Mühlenweg) sind nur Einfriedungen mit geschnittenen Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Feldahorn) zulässig. Innerhalb der Heckenführung sind Zäune gestattet, jedoch nicht höher als die eigentliche Hecke.

Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleensammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden zu erfolgen (Tel. 04231/15-432).

2. Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

3. Altlasten

Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu informieren, wenn sich bei der weiteren Planung, Erschließung oder der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.

4. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

5. Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Eine Ableitung in den öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

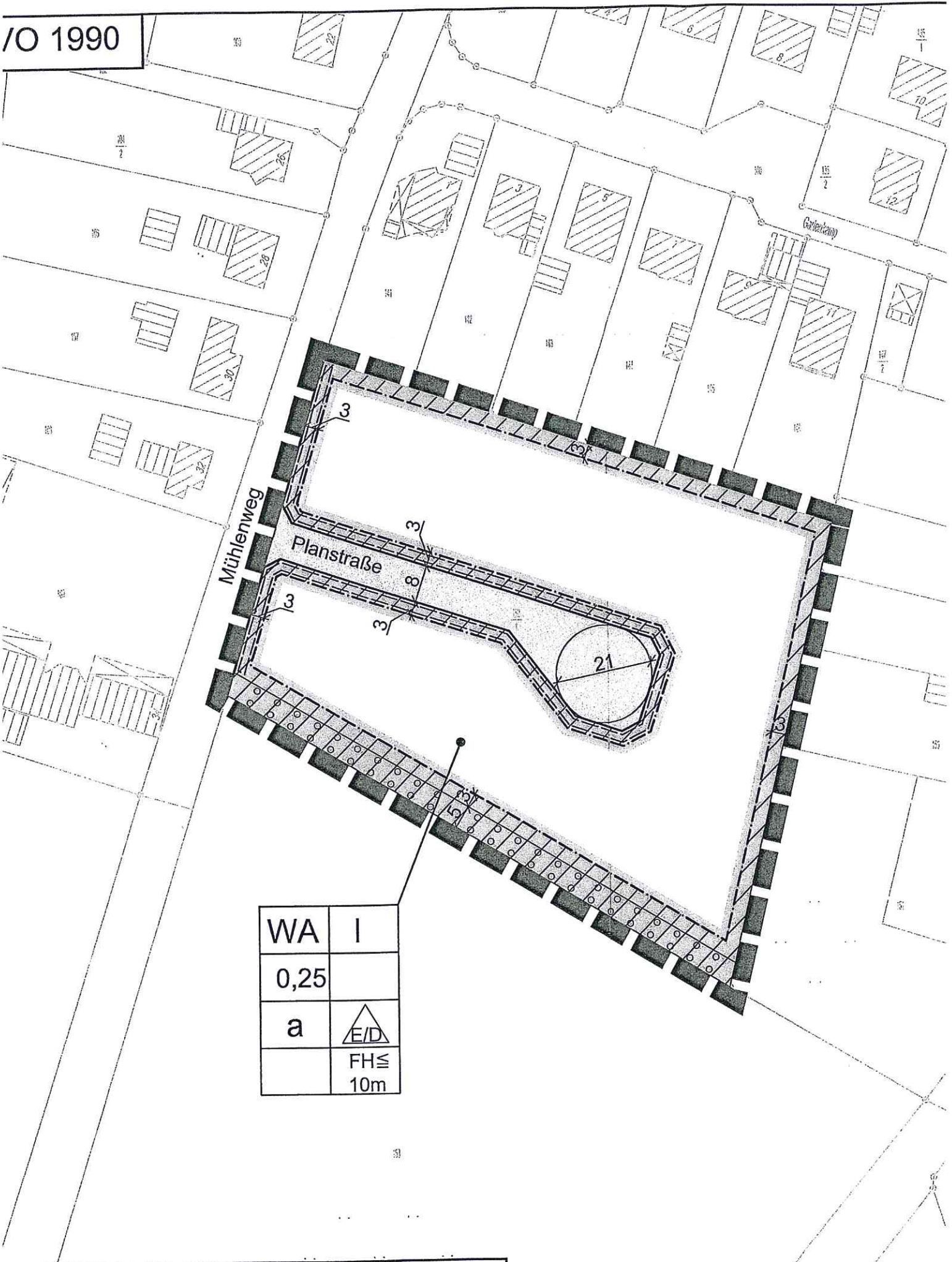
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

La

Qu
sä



WA	I
0,25	
a	
	FH ≤ 10m