

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Thedinghausen den Bebauungsplan Nr. 51 "Sondergebiet Einzelhandel", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Thedinghausen, den 20.06.2014

(Bürgermeister D. Ehlers) (Siegel) (Gemeindedirektor G. Schröder)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 24.04.2013 den Bebauungsplan Nr. 51 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Thedinghausen, den 20.06.2014

(Gemeindedirektor G. Schröder)

### Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 17.12.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und eine Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. gemäß § 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 14.01.2014 bis 14.02.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Thedinghausen, den 20.06.2014

(Gemeindedirektor G. Schröder)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.06.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Thedinghausen, den 20.06.2014

(Gemeindedirektor G. Schröder)

### Bekanntmachung

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

Die Bebauungsplanänderung ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Thedinghausen, den .....

(Gemeindedirektor G. Schröder)

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Thedinghausen, den .....

(Gemeindedirektor G. Schröder)

## Planunterlage und Planverfasser

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur 10, Gemarkung Thedinghausen  
Maßstab 1: 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.12.2013).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.<sup>1)</sup>  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.<sup>2)</sup>

Erlaubnisvermerk:  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 - VORIS 21160 01-).

Achim, den .....

Amthliche Vermessungsstelle (Siegel)

### Unterschrift

- 1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
- 2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 16.06.2014  
Ehnenstraße 126  
26121 Oldenburg  
Tel.: 0441/97201-0  
Fax: 0441/97201-99  
(Dipl.-Ing. Lüders)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Sondergebiet SO „Einzelhandel“

Das Sondergebiet SO „Einzelhandel“ dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Sondergebiet SO „Einzelhandel“ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

#### Zulässig sind:

1. großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und zwar folgende Betriebsarten:
  - Lebensmittel Einzelhandel Verkaufsfläche max. 2200 qm einschl. Randsortimente aus dem periodischen und aperiodischen Bedarf
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Stellplätze und Garagen für Personenkraftwagen sind auch über den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf hinaus zulässig. Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen sind nur für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig.

### 2. Überschreitung der Grundfläche

In dem festgesetzten Sondergebiet SO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### 3. Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

### 4. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 BauNVO)

### 5. Baumanpflanzungen auf Stellplätzen

Je 10 Stellplätze ist mind. 1 Laubbaum auf der Stellplatzanlage anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Neuanpflanzungen gleicher Art auf dem Grundstück vorzunehmen. Folgende Arten sind zulässig: Winterlinde, Spitzahorn, Qualität 3x verpflanzt, STU 16-18 cm. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

### 6. Lärmschutz

#### 6.1 Nutzungszeiten

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist die Nutzung offener Stellplätze sowie Zu- und Ablieferverkehr nur von 6 – 22 Uhr zulässig. Von diesen Zeiten kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den relevanten Immissionspunkten nicht überschritten werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### 6.2 Aktive Lärmschutzeinrichtungen

Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Lärmschutzeinrichtungen zu errichten, wenn die Anordnung von Geräuschquellen und Immissionsorten dies erfordern. Die erforderliche Höhe der wirksamen Schirmkante muss jeweils im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. (gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

### 7. Verkaufsflächenobergrenze

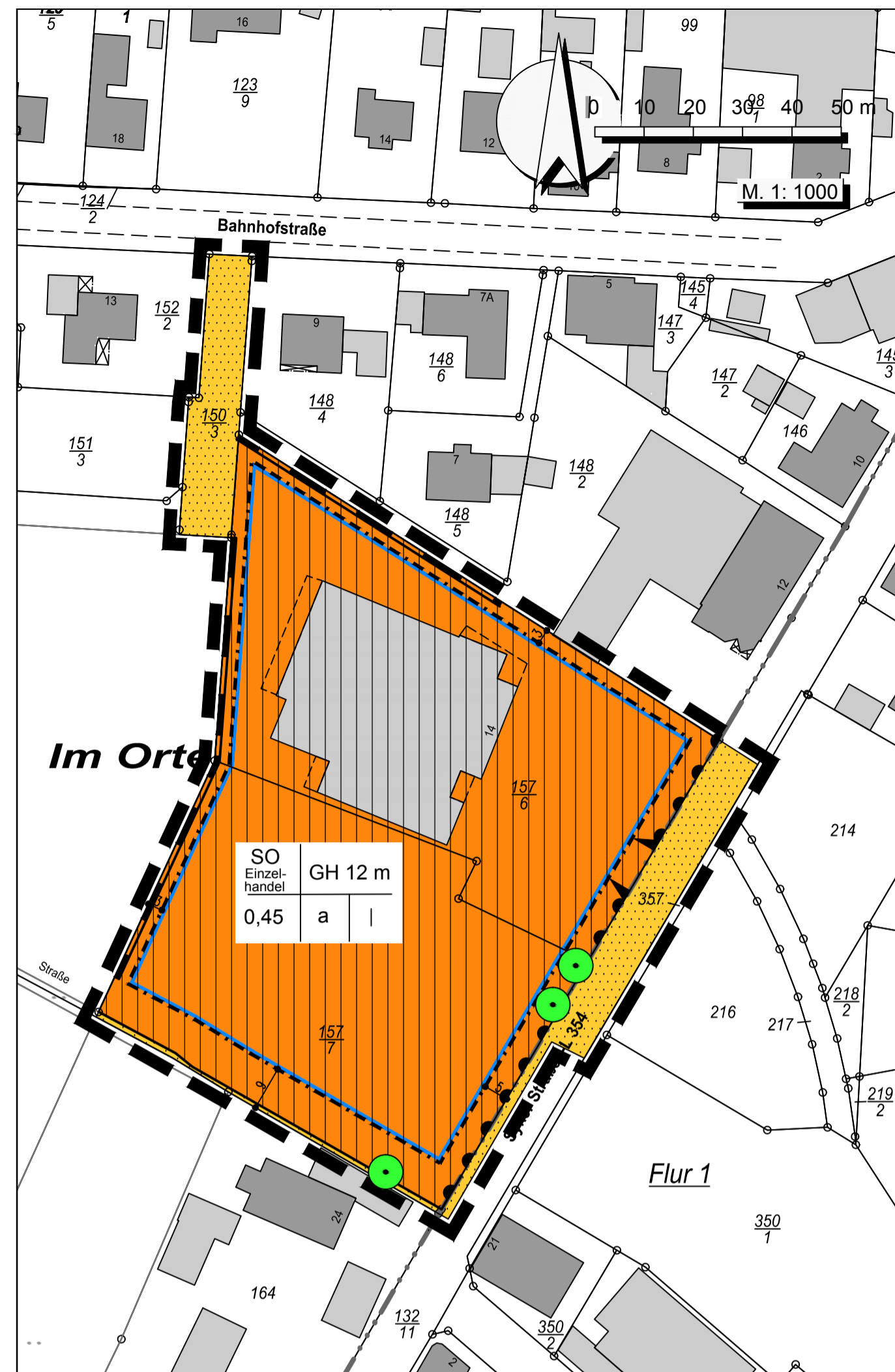
Die zulässige Verkaufsfäche in dem festgesetzten Sondergebiet „Einzelhandel“ darf die folgenden Verkaufsfächenzahlen (VKZ) nicht überschreiten. Die VKZ ist eine Verhältniszahl, die angibt wie viel qm Verkaufsfäche je qm Baugrundstücksfläche zulässig ist. § 19 Abs. 3 BauNVO ist sinngemäß anzuwenden.  
SO 0,22

## HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung vom 23.01.1990 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 der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Bei den Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen ist auf auffällige Bodenveränderungen zu achten. Verdächtige Beobachtungen sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Verden unverzüglich mitzuteilen. Brunnen zum Zwecke dauerhafter Grundwasserförderung dürfen nicht hergestellt werden.



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet "Einzelhandel"

### Maß der baulichen Nutzung

GH 12 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe  
l Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
0,45 Grundflächenzahl

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise Baugrenze

### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrtsbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

# Gemeinde Thedinghausen

## Bebauungsplan Nr. 51

## "Sondergebiet Einzelhandel"



Übersichtsplan

pk plankontor städtebau gmbh  
Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99  
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de