



Bebauungsplan Nr. 5
„Südlich der Braunschweiger Straße“

4. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

- Abschrift -

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Thedinghausen diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Braunschweiger Straße“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen, dem Lageplan und einem Planauszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 5 als Satzung beschlossen.

Thedinghausen, den 26.04.2019

gez. Thomas Metz
Bürgermeister

L.S.

gez. Harald Hesse
Gemeindedirektor

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

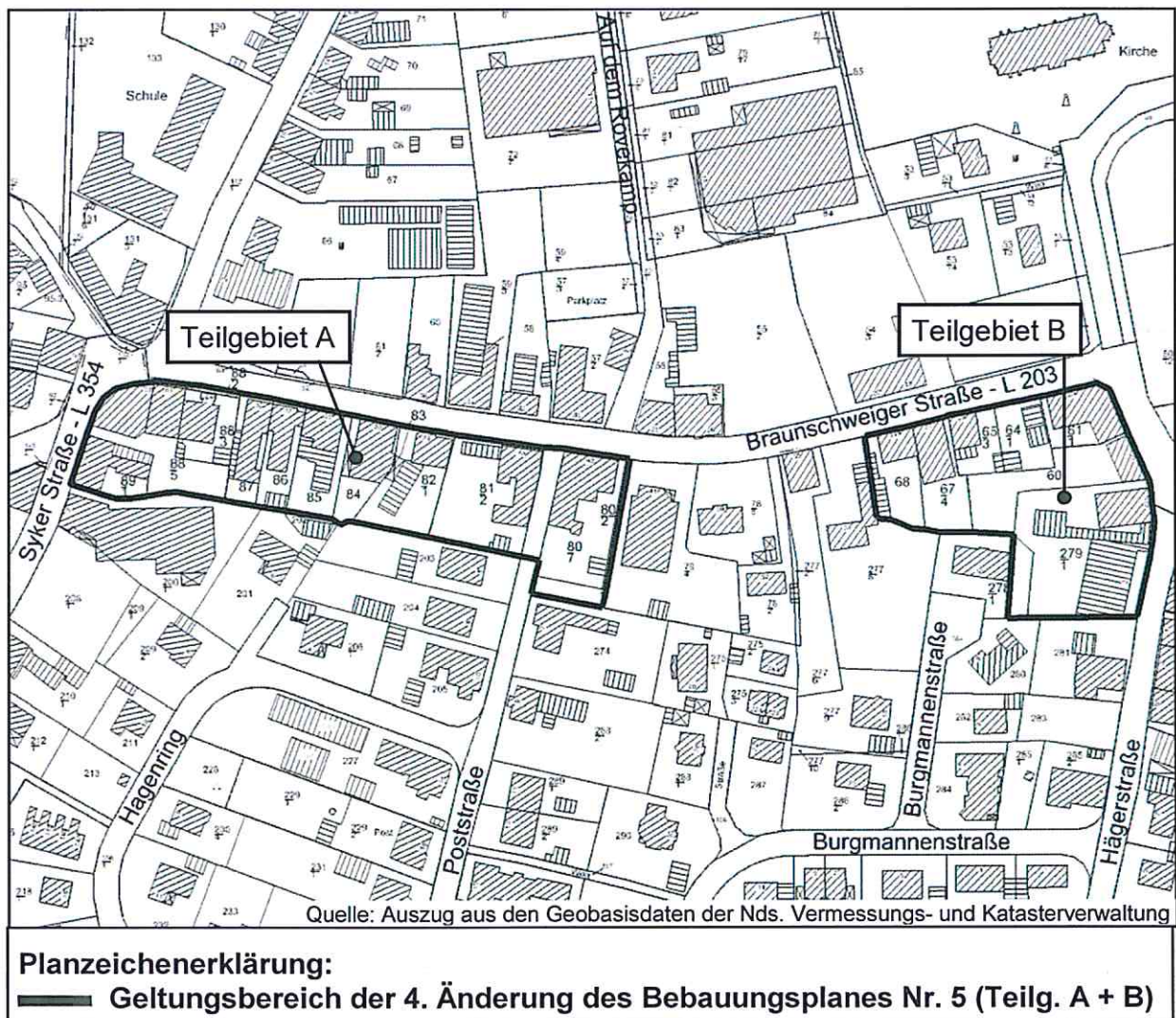
Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Braunschweiger Straße“ besteht aus zwei Teilgebieten am nordwestlichen Rand des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5, rechtskräftig seit dem 16.12.1978.

Das **Teilgebiet A** umfasst, entsprechend dem Lageplan, die Flurstück Nr. 80/2, 80/7, 81/2, 82/1, 83 bis 87, 88/2, 88/3, 88/5, 89/1 sowie einen Teilabschnitt der Poststraße.

Das **Teilgebiet B** umfasst die Flurstücke Nr. 68, 67/4, 65/3, 64/1, 61/1, 60, 279/1 sowie Teilflächen des Flurstückes Nr. 278/1 im nordöstlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Die Lage des Geltungsbereichs der 4. Änderung geht aus dem nachfolgenden Lageplan hervor.

Lageplan im Maßstab 1: 2.500



Planauszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 5 (unmaßstäblich)
 Mit Kennzeichnung der unterschiedlichen Änderungsbereiche (MK 1 und 2)



Legende:

— Geltungsbereich B.-Plan Nr.5, 4. Änderung (Teilgebiete A und B)

— Geltungsbereich B.-Plan Nr. 5

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 5:

- MK Kerngebiet
- MI Mischgebiet
- WA allgemeines Wohngebiet
- 1,0 Grundflächenzahl
- (2,0) Geschossflächenzahl
- II / III Zahl der Vollgeschosse
- o / g offene / geschlossene Bauweise

Geänderte Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 5, 4. Änderung:

MK 1 /MK 2 Kerngebiet 1 und 2 (siehe § 2)

§ 2 Sonstige Wohnungen im Kerngebiet (MK 1 und 2)

Im Kerngebiet 1 (MK 1) sind sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Im Kerngebiet 2 (MK 2) sind sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässig.

§ 3 Überleitung BauNVO 2017

Im Kerngebiet 1 und 2 (MK 1 und MK 2) gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung 2017 (BauNVO 2017, i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.11.2017, BGBl. I, S. 3786).

§ 4 Übrige Festsetzungen

Die übrigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Braunschweiger Straße“ bleiben unberührt.

Hinweise

Bodenfunde

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

Belange des Hochwasserschutzes

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Weser, jedoch im Risikogebiet (§ 78b Wasserhaushaltsgesetz WHG) für weitere Hochwasser. Der Umweltkartenserver des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) gibt für extreme Hochwasser im Plangebiet mögliche Wasserstände von 0,5 m - 1 m und 1 - 2 m an.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Gebäuden und Anlagen Maßnahmen zum Hochwasserschutz getroffen werden sollen.

Entsprechende Maßnahmen sind:

- Eine dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepasste Bauweise der geplanten baulichen Anlagen (z.B. DWA-Merkblatt 553) unter angemessener Berücksichtigung der technischen Umsetzbarkeit, der Lage des betroffenen Grundstückes und der Höhe des möglichen Schadens.
- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen. Sollten keine anderen weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen, wäre die Anlage, nach vorheriger Anzeige bei der unteren Wasserbehörde, hochwassersicher

zu errichten. Die Anzeige hat in diesem Fall sechs Wochen im Voraus zu erfolgen (vgl. § 78c WHG).

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen - Bodenveränderungen oder Verunreinigungen im Boden - zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Verden zu benachrichtigen.

Artenschutz

Baumfällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober) stattfinden. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

Zufahrten zu den Landesstraßen

Wenn Zufahrten neu erstellt oder wesentlich geändert werden sollen, ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens der Straßenbaulastträger der L 203 bzw. L 354 zu beteiligen.

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel.: 0441 593655
FAX: 0441 591383

Oldenburg, den 25.04.2019

gez. Gieselmann

Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 06.10.2015 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Braunschweiger Straße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der z.Zt. geltenden Fassung am 07.12.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 49/2018 bekannt gemacht worden.

Thedinghausen, den 26.04.2019

gez. Harald Hesse
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 22.01.2019 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.02.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 08/2019 bekannt gemacht. Dabei wurde gem. § 13 Abs.3 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und der Begründung haben vom 05.03.2019 bis 05.04.2019 gemäß § 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Thedinghausen, den 26.04.2019

gez. Harald Hesse
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.04.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Thedinghausen, den 26.04.2019

gez. Harald Hesse
Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB ortsüblich am 21.06.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 25/2019 bekannt gemacht. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist damit am 21.06.2019 rechtsverbindlich geworden.

Thedinghausen, den 01.07.2019

gez. Harald Hesse
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1-3 gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Thedinghausen, den

.....
Gemeindedirektor