

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 diesen Bebauungsplan Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Thedinghausen, den 12.04.2011

gez. Ehlers (Bürgermeister) (Siegel) gez. Schröder (Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 01.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.10.2010 ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 42/2010 bekannt gemacht worden.

Thedinghausen, den 12.04.2011
gez. Schröder (Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 13.12.2010 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 24.12.2010 ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 51/2010 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 04.01.2011 bis 04.02.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Thedinghausen, den 12.04.2011
gez. Schröder (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.03.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Thedinghausen, den 12.04.2011
gez. Schröder (Gemeindedirektor)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.04.2011 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 15 /2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.04.2011 rechtsverbindlich geworden.

Thedinghausen, den 18.04.2011
In Vertretung gez. Link (Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften

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

Thedinghausen, den
(Gemeindedirektor)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: ALK
Maßstab 1: 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung - LGLN

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrechte und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsschutzgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf:

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigenen Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVermG)

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

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.

Achim, den Siegel gez. Uwe Ehrhorn (ÖBVI Uwe Ehrhorn)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh Oldenburg, den 05.04.2011
Ehnenstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99
gez. Lüders (Dipl.-Ing. Lüders)

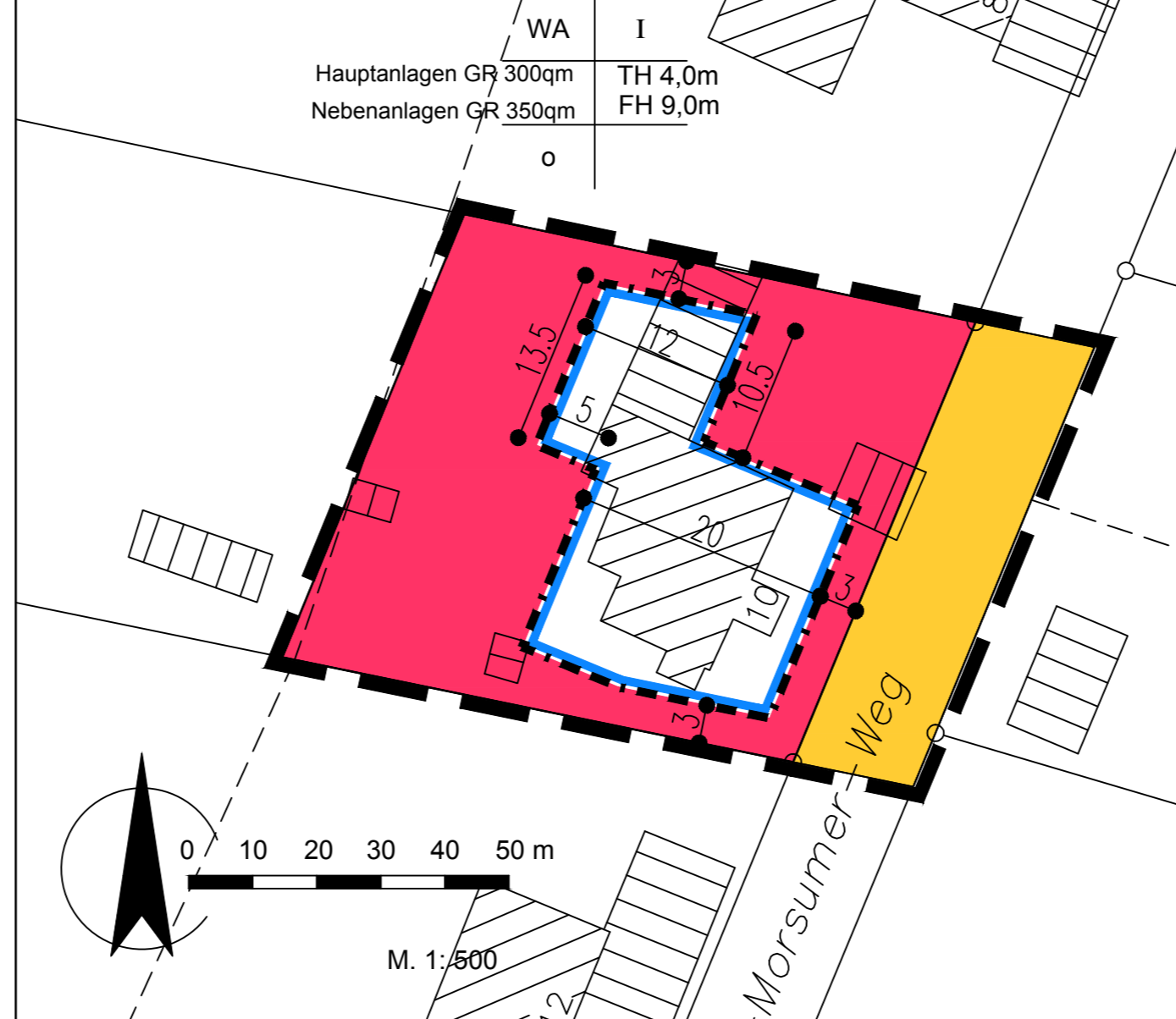
HINWEISE

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

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherven, Holzkohleasammelnungen, 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 unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Tel. 04231/15432) 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. 1969, Nds. GVbl., S. 517)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

85



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

Hauptanlagen GR 300 qm Grundfläche von Hauptanlagen als Höchstmaß
Nebenanlagen GR 350 qm Grundfläche für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe
FH 9,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise — Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der auf dem Planwerk dargestellte Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. Art der Nutzung

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Im Geltungsbereich sind höchstens drei Wohnungen zulässig.

4. Trauf- und Firsthöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante des Neu-morsumer Weges im Bereich der Grundstückszufahrt.
Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 BauNVO)
Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwäله, Wintergärten und Vorbauten. (gem. § 18 BauNVO)

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

§ 1 Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung aller Gebäude sind nur naturrote bis braunrote Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig; dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwäله, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie für Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 qm haben.
Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

§ 2 Dachgestaltung

Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwäله, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie für Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 30 qm haben.

§ 3 Fassadengestaltung

Die Außenfassaden aller Gebäude sind ausschließlich als Ziegelfassaden aus naturrotem bis braunrotem Ziegel. Holz ist als Fassadenelement mit einem Flächenanteil von höchstens 30 % der jeweiligen Fassadenflächen zulässig.



Gemeinde Thedinghausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43

"Neu Morsumer Weg"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan

pk plankontor städtebau gmbh

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99