

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, hat der Rat der Gemeinde Thedinghausen diesen Bebauungsplan Nr. 52 "Illmer 5", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Thedinghausen, den 19.05.2016  
gez. Ehlers L.S. gez. Hesse  
Bürgermeister Gemeindedirektor

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Sulingen - Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 2014). 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 16.12.2015 L.S. gez. Ehrhorn  
(Öffent. bestellter Vermessungsingenieur)

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 11.12.2015 gez. Aufleger  
(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 11.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.03.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Verden bekannt gemacht.

Thedinghausen, den 19.05.2016 gez. Hesse  
Gemeindedirektor

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat in seiner Sitzung am 02.06.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.08.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Verden bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 18.08.2015 bis 18.09.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Thedinghausen, den 19.05.2016 gez. Hesse  
Gemeindedirektor

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Thedinghausen hat den Bebauungsplan Nr. 52 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.12.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Thedinghausen, den 19.05.2016 gez. Hesse  
Gemeindedirektor

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 10.06.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Verden Nr. 23/2016 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 52 ist damit am 10.06.2016 in Kraft getreten.

Thedinghausen, den 10.06.2016 gez. Hesse  
Gemeindedirektor

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 52 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 52 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Thedinghausen, den ..... Gemeindedirektor

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Thedinghausen, den ..... GEMEINDE THEDINGHAUSEN  
Der Gemeindedirektor

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

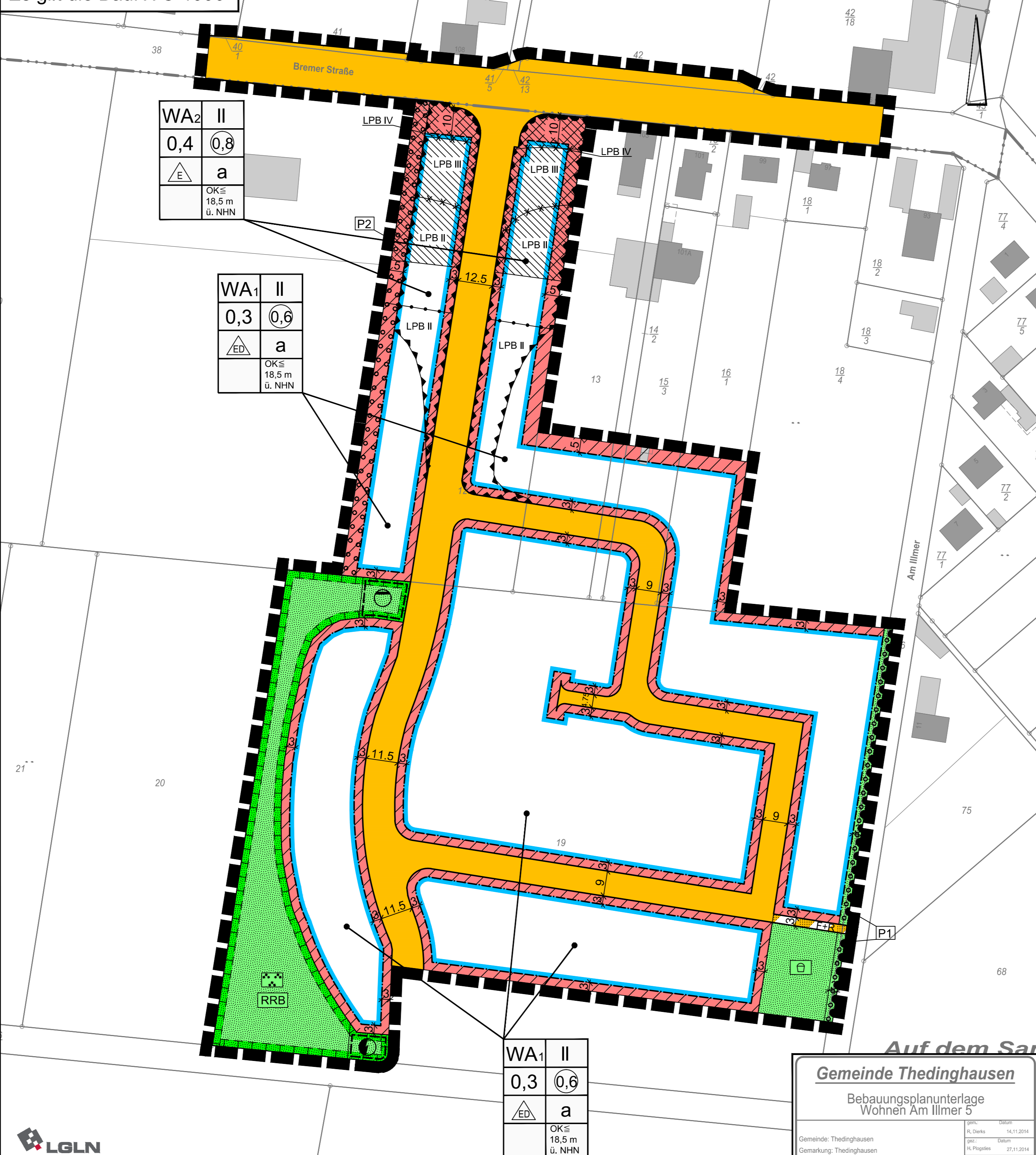
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434)

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

**Baunutzungsverordnung (BaunVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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

## Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2014 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

## Textliche Festsetzungen

### § 1 Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die folgenden in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

### § 2 Höhenfestsetzung

Gemäß § 16 (2) BauNVO wird bestimmt, dass die Gebäudenhöhe in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten maximal 18,5 m über NN (Normalhöhennull) betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und Normalhöhennull.

### § 3 Anzahl der Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 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 Bauweise

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.

### § 5 Nicht überbaubare Flächen

Auf den nicht überbaubaren, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig. In einem Abstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie sind offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 Carportverordnung (GaVo) nicht zulässig. Für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze gilt keine Beschränkung.

### § 6 Grundstückszufahrten

Zur Erschließung der Baugrundstücke ist je Einzelhausgrundstück oder je Doppelhaushälfte insgesamt nur eine Zu-/Abfahrt/Zuewegung mit einer maximalen Breite von 5,0 m zulässig.

### § 7 Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

In den im Planteil gekennzeichneten Bereichen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 einhalten.

Innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind die Grundrisse von Wohnungen und Häusern so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der dem Straßenverkehr der Bremer Straße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Andererseits ist der Einbau von schalldämmenden Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.

Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) sind in den im Planteil gekennzeichneten Bereichen WA ebenfalls auf der der Bremer Straße abgewandten Gebäudesite anzulegen.

## Anforderungen an den passiven Schallschutz nach DIN 4109

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblich“ oder „Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten Bettzimmer in Krankenanstalten und Sanatorien	Raumarten Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachungsräume in Betriebsunterkünften, Unterrichtsräume und ähnliches	Büro- und ähnliche
			erf. R <sub>w,req</sub> des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35

### § 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In der öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „RRB“ sind zulässig: naturnah gestaltete Anlagen zur Oberflächenentwässerung, Fuß- und Radwege, Außenmöblierung wie z. B. Bänke, Beleuchtung. Die Fuß- und Radwege sind in wassergebundener Ausführung zu befestigen. Die maximale Breite beträgt 1,50 m. Die nicht für die Oberflächenentwässerung benötigten Flächen sind als Parkanlage zu gestalten. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Pumpstation und einer Trafostation in den, in der Planzeichnung symbolisch gekennzeichneten Bereichen zulässig.

### § 9 Pflanzgebot – öffentliche Randeingrünung (P 1)

Auf der öffentlichen Grünfläche ist zur landschaftlichen Einbindung eine Baumreihe anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete schmal-kronige Arten bzw. Sorten sind z. B. Birke (*Betula pendula* gracilis), Hainbuche (*Carpinus betulus* Sorten fastigiata, Frans fontaine), Eiche und Schwedische Mehlbeere, Eberesche (*Sorbus aria*, *S. intermedia*, *S. aucuparia*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Weißdorn, Rotdorn (*Crataegus laevigata*, *C. monogyna*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Blumenesche (*Fraxinus ornus*), Rote Kastanie (*Aesculus x carnea*). Pflanzqualität: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 12-14 cm (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

### § 10 Pflanzgebot – private Randeingrünung (P 2)

In der Pflanzzeit, die der Fertigstellung der Bebauung folgt, sind Laubgehölze anzupflanzen. Für deren dauerhaften Erhalt ist Sorge zu tragen. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Eberesche, Vogelkirsche, Ahorn, Weißdorn, Hartrieel, Pfaffenhütchen, Liguster, Holunder, Schneeball, Schlehe, Hasel. Pflanzqualität: Bäume: Hochstamm mit mindestens 10-12 cm Stammumfang oder Heister mit mindestens 200 – 250 cm Höhe, Sträucher: mindestens 2x verpflanzt, mindestens 60-100 cm Höhe. Pflanzhöhe: je 2 m<sup>2</sup> 1 Pflanze. Bei Abgang ist eine gleichwertige Neuanpflanzung vorzunehmen. (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

### § 11 Pflanzgebot – innere Durchgrünung: Einzelbäume

Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Steleiche, Winterlinde, Buche, Feldulme, Birke, Hainbuche, Ahorn, Eberesche. Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 12-14 cm. Statt eines Laubbaumes können alternativ auch zwei Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden; Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 8-10 cm. Bei Abgang ist eine gleichwertige Neuanpflanzung vorzunehmen. (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl  
0,9 Geschossflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
OK ≤ 18,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK= Oberkante)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze  
 überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche

## 6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Bereich, in dem die Errichtung einer Pumpstation bzw. Trafostation zulässig ist  
 Zweckbestimmung: Pumpstation  
 Zweckbestimmung: Trafostation

## 9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche  
 Zweckbestimmung: Kinderspielfläche  
 Zweckbestimmung: Parkanlage  
 Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

Umgrenzung von 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

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB II Lärmpegelbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Flächen in denen Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) auf der der Bremer Straße abgewandten Gebäudesite anzuordnen sind (s. textl. Festsetzung Nr. 7)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Örtliche Bauvorschriften

### § 1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die im Bebauungsplan Nr. 52 „Illmer V“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete getroffen.

### § 2 Dacheindeckung – Materialien

Als Material für die Dacheindeckung sind nur naturrote, rotbraune oder anthrazitfarbene Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen oder die Dacheindeckung mit Reet bleiben unberührt.

### § 3 Fassaden – Materialien

Die Außenfassaden aller Gebäude sind ausschließlich als Ziegelmauerwerk aus naturtönen bis rotuntem Ziegel, als Putz- oder glatte Kalksandfeinfassaden oder als Holzfassaden mit hellem Farbtonstrich der Farböne weiß bis grau, beige, hellgelb, rot oder bei Holzfassaden auch in Naturtönen des Holzes auszuführen. Ausgenommen sind Solaranlagen und Wintergärten.

### § 4 Dachneigung

Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer (Grasdächer) sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Querriegel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

### § 5 Grundstückseinfriedungen

Als Grundstückseinfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur lebende Hecken oder Zäune in Verbindung mit lebenden Hecken gleicher Höhe zulässig. Zur Artenauswahl sind zulässig: Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn und Liguster

### § 6 Regenwasserentsickerung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist oberirdisch auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die versickerungsfähige Bodenüberdeckung zum Grundwasser muss mindestens 1 m betragen. Eine direkte Einleitung in das Grundwasser darf nicht hergestellt werden. Rigolen oder Versickerungsschächte sind nicht zulässig.

# Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden (Telefonnummer der Kreisarchäologie (Tel.: 04231/115-432)). 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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

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

5. Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Die artenschutzrechtlichen Verbote werden beachtet, indem

- die als Fledermausquartier in Frage kommende Pappel auf Höhlen, Astlöcher etc. mit Quartiersqualitäten für Fledermäuse kontrolliert wird,
- dieser Baum und weitere Gehölze außerhalb des Zeitraumes 01.03. bis 30.09. gefällt/gerodet werden,

• bei Feststellung eines Fledermaus-Quartiers in der Pappel dessen ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang durch Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren gewahrt wird und

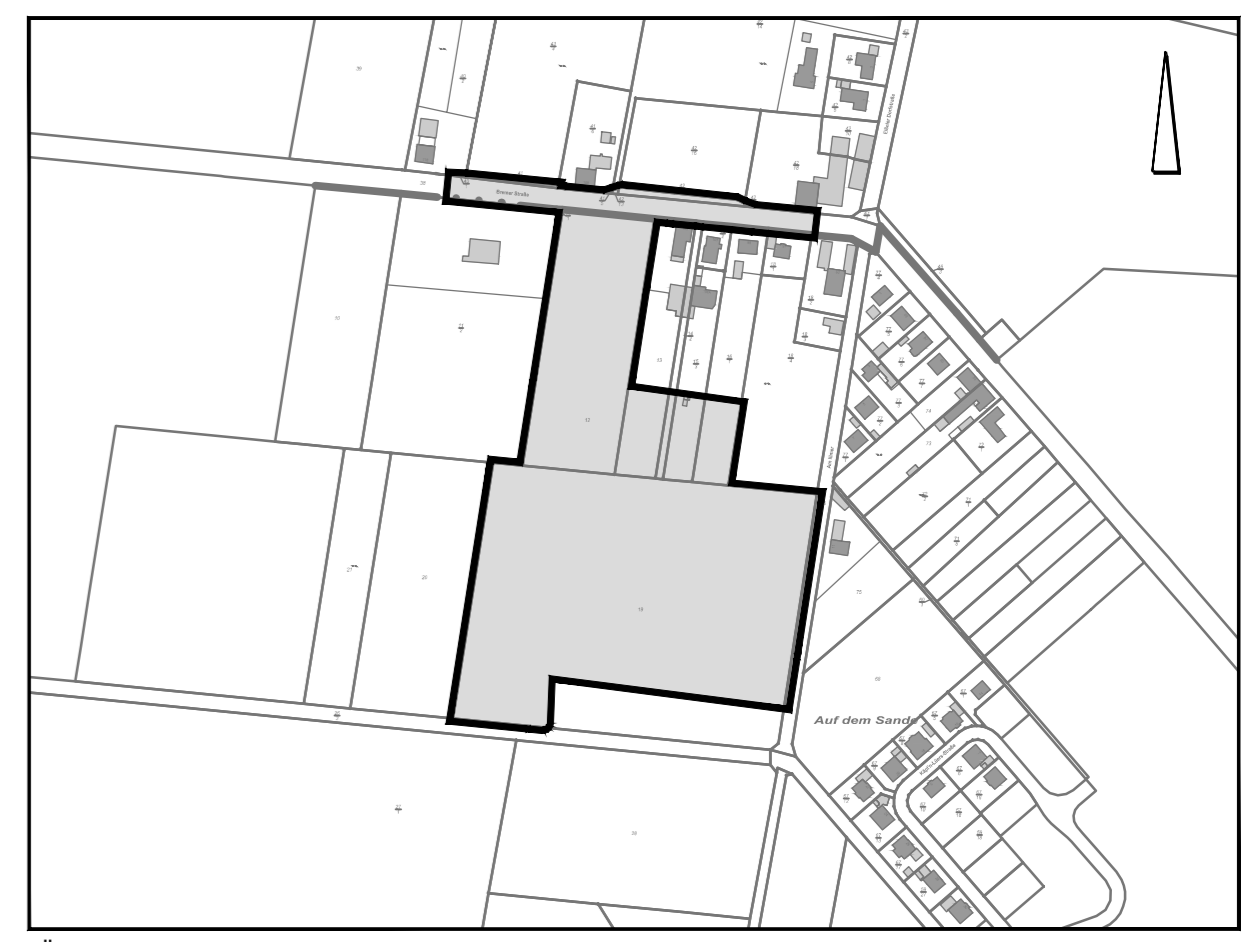
• Erdarbeiten zur Bauelfordvorbereitung entweder außerhalb der Vogelbrutzeit (d.h. außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 31.07. jeden Jahres) erfolgen oder durch entsprechende Kontrolluntersuchungen sichergestellt wird, dass durch die Maßnahmen keine besetzten Vogelniststätten betroffen sind.

6. Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde während der üblichen Öffnungszeiten aus.

# Gemeinde Thedinghausen Landkreis Verden

# Bebauungsplan Nr. 52 "Illmer 5"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Dezember 2015 M. 1 : 1.000

