S a t z u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1 vom 1o.7. 1965

in der Gemeinde T h ö r e n , Landkreis Celle

Auf Grund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4.3.1955 (Nds.GVBl.S 55) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 18.4.1963 (Nds.GVBl.S 255) und der §§ 2- 1o des Bundesbaugesetzes vom 23.6.196o (BGBl.I S 341) hat der Rat der Gemeinde Thören, Landkreis Celle am 18.8.1965 beschlossen:

§ 1

Für den Bebauungsplan Thören gelten die durch zeichnerische Darstellung und Beschriftung des Planes getroffenen Festsetzungen. Der Bebauungsplan trifft die verbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches, der durch besondere Zeichen dargestellt ist. Die Begründung des Bebauungsplanes ist Bestandteil des Planes.

§ 2

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde und mit Zustimmung des Herrn Regierungspräsidenten Befreiung von der Festsetzung des Planes erteilen, wenn die Durchführung im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Interessen vereinbar oder erforderlich ist.

§ 3

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung und des Orts und der Zeit seiner öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Thören, den 17.8.1965

. . . . . .
Ratsherr

. . . . . .
Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1

in der Gemeinde T h ö r e n , Landkreis Celle

I. Allgemeine Begründung

Thören ist eine bäuerliche Gemeinde mit landschaftlich schöner Lage im Niederungsgebiet der Aller. Als Weide und Acker genutzte Gebiete liegen als breites Band zwischen Aller und der durch den Ort führenden Straße von Winsen nach Schwarmstedt.
Nördlich anschliessend erstrecken sich überwiegend forstwirtschaftliche Gebiete. In diesen Waldgebieten förderte eine Erdölgesellschaft (DEA) von 1935 bis 1963 Erdöl und brachte der Gemeinde und den Grundbesitzern ein Steuer- und Zinsaufkommen.
Die bisher von der Erdölgesellschaft als Betriebsplatz genutzten Flächen, ermöglichen jetzt die Schaffung eines Wochenendhausgebietes für die vorwiegend in Hannover beheimateten Interessenten.
Geplant ist die Errichtung von ca. 7o Wochenendhäusern.

II. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt eine Wochenendhausbebauung (SW) in eingeschossiger Bauweise vor (§ 1o Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962)
Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sind mit o,o5 festgesetzt.

III. Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 17,44oo ha
./. des darin eingelagerten Forstgebietes von o,75oo ha
b) Bruttobauland
c) Erschliessungsflächen:
Die im Plangebiet eingezeichneten Wege bleiben Privateigentum der Verpächter der Wochenendhausgrundstücke
d) Das Nettobauland beträgt mithin 16,69oo ha

IV. Verkehrliche Erschliessung

Der Anschluss des Plangebietes an die klassifizierten Verkehrsstraßen erfolgt über die in das Dorf führende öffentliche Gemeindestraße.

V. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Eigene Trinkwasserversorgung auf jedem Baugrundstück durch Handpumpe. Grubenabort zu jedem Haus.

Stromversorgung:
Eltstrom kann von einer auf dem Gelände vorhandenen Niederspannungsleitung des Stromversorgungsverband Osthannover entnommen werden.

VI. Kosten der Erschliessung

Die Anlegung der befahrbaren Wege im Planbereich, sowie die Unterhaltung tragen die Verpächter der Grundstücke.

Thören, den . . . . . .

. . . . . .

O r t s s a t z u n g

der Gemeinde T h ö r e n , Landkreis Celle

über

besondere Anforderungen an die Bau- und Landschaftsgestaltung im Wochenendhausgebiet des Bebauungsplanes Nr. 1

Kraft des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4.3.1955 (Nds.GVBl.S. 55) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 18.4.1963 (Nds.GVBl.S. 255) sowie aufgrund der §§ 2, 3, 4 und 5 der Verordnung über Baugestaltung vom 1o.11.1936 (RGBl. I, S.938) wird zur einheitlichen Gestaltung der baulichen Anlagen im Bereich des Bebauungsplanes Nr.1 (Wochenendhausgebiet) folgende Ortssatzung erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

Grundlage und Bestandteil dieser Ortssatzung bildet der im Maßstab 1 : 2ooo aufgestellte Bebauungsplan Nr. 1 (Wochenendhausgebiet).

§ 2

Das Landschaftsbild soll in seiner Gesamtheit erhalten bleiben. Auf den bewaldeten Grundstücksflächen sollen nur die für die Erstellung der Wochenendhäuser erforderlichen Flächen gerodet werden. Darüber hinaus ist nur die Lichtung des höheren Baumbestandes zulässig, sofern es zur Besonnung der Wochenendhäuser und der unmittelbar vor den Wochenendhäusern gelegenen Besonnungsplätzen erforderlich ist. Auf den derzeitig unbewaldeten Grundstücksflächen ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern unbedingt erforderlich. Diese Anpflanzung ist der Umgebung anzupassen.

§ 3

Die Mindestgröße der Wochenendgrundstücke darf nicht kleiner als 2ooo qm sein. Die Einfriedigung der Grundstücke zu den öffentlichen Straßen soll durch einen Jägerzaun in o,8o m Höhe erfolgen. Eingangstore sollen nur in Richtung der privaten Grundstücke zu öffnen sein und die öffentlichen Verkehrswege nicht behindern.

§ 4

Die Wochenendhäuser dürfen bis zu einer Größe von 55 qm erstellt werden (bebaute Grundstücksfläche).
Die Wochenendhäuser sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig und sollen in Leichtbaustoffen errichtet werden. Massivbauweise ist nicht zulässig.
Die Dachneigung der Häuser soll nicht über 28 Grad betragen. Die Anlage von Schornsteinen ist nicht zulässig.
Licht, Heizung und Kochen kann durch elektrischen Strom erfolgen.

§ 5

Die Wasserversorgung erfolgt durch Einzelbrunnen auf jedem Baugrundstück nach einzuholender Weisung der Wasserabteilung des Landkreises Celle. 3o,- m im Umkreis der jeweiligen Einzelbrunnen dürfen Schmutzstellen grober Art- wie Abfallgruben, Müllgruben u.ä. - nicht vorhanden sein.

§ 6

Die Abwasserbeseitigung erfolgt mittels wasserdichter Fäkaliengruben. Der Sicherheitsabstand zwischen Einzelbrunnen und Abwasseranlage muß mindestens lo.- m betragen.

§ 7

1. Alle Anlagen sind stets im einwandfreien Zustand zu erhalten.
2. Über Ausnahmen entshheidet im Rahmen der Verordnung über das Bauwesen (Bauordnung 1962) für den Regierungsbezirk Lüneburg vom 3o.1.1962 die Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Celle im Einvernehmen mit der Gemeinde Thören.
3. Das Recht der Auslegung liegt beim Aufsteller dieser Satzung.

§ 8

Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung und des Orts und der Zeit ihrer öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Thören, den 28. 8. 45

H. Tiedtke
Ratsherr

J. Grewe
Bürgermeister