

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Twistringen diesen Bebauungsplan Nr. 26-(100/103) "Pflegeeinrichtung an der Steller Straße / Schwarzer Weg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Twistringen, den 19.12.2019 L.S. gez. Jens Bley
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2019 LGLN
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 19.12.2019). 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.

Dipl.-Ing. B. Lambers & F.-J. Ostendorf
Öffentlich best. Vermessungsingenieure
Barnstorf, den 14.01.2020 L.S. gez. Lambers
Öffentlich best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den 18.12.2019 gez. D. Janssen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 21.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/103) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Twistringen, den 19.12.2019 L.S. gez. Jens Bley
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 12.09.2019 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 17.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/103) mit der Begründung haben vom 25.09.2019 bis 25.10.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Twistringen, den 19.12.2019 L.S. gez. Jens Bley
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Twistringen hat den Bebauungsplan Nr. 26-(100/103) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twistringen, den 19.12.2019 L.S. gez. Jens Bley
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am 03.02.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 26-(100/103) ist damit am 03.02.2020 in Kraft getreten.

Twistringen, den 03.02.2020 L.S. gez. Jens Bley
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

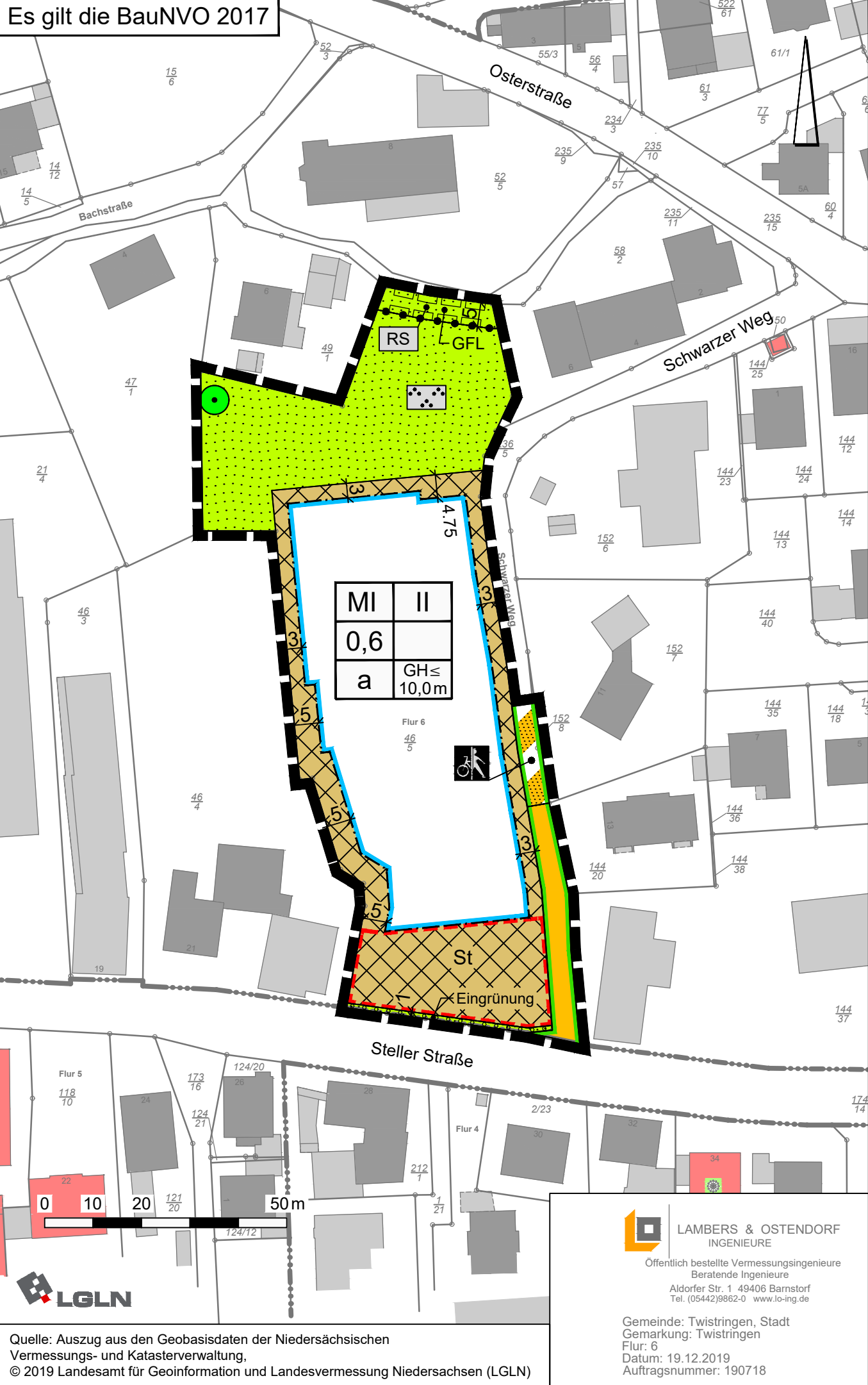
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/103) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/103) und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Twistringen, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
Twistringen, den STADT TWISTRINGEN
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Textliche Festsetzungen

- Mischgebiet**
Die in den Mischgebieten nach § 6 (2) Nrn. 6, 7 und 8 sowie nach § 6 (3) BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen
* Gartenbaubetriebe
* Tankstellen
* Vergnügungsstätten
* Einzelhandelsbetrieben Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Einzelhandel gemäß „Twistringer Liste“ (s. u.)
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5) und (6) BauNVO).
- Nebenanlagen und Garagen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.
- Bauweise**
Es gilt die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: grundsätzlich gilt die offene Bauweise, allerdings sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.
- Gebäudehöhe**
Gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird für das Mischgebiet eine Höhe von 10,00 m als maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Unterer Höhenbezugspunkt für die Höhenbemessung ist die Oberkante des nördlichen Fußweges an der Steller Straße, gemessen in der Mitte der Straßenfront der Grundstücksgrenze. Für untergeordnete technische Gebäudeteile ist eine Höhe von maximal 11,00 m über dem unteren Höhenbezugspunkt zulässig.
- Private Grünfläche**
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten.
In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB eine ortstypische Schnitthecke aus Weißdorn (Crataegus monogyna) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind Sträucher, 2 x v. in Pflanzabständen von 20 cm. Eine Unterbrechung der Hecke für eine Zufahrt in einer Breite von maximal 6 m ist zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH ≤ 10,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)

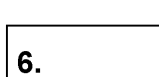
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze



überbaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen

Private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Eingrünung

Räumstreifen

Zentrenrelevante Sortimente gemäß „Twistringer Liste“

Augenoptik	Bekleidung ohne Sportbekleidung)	Bettwaren/Matratzen
Briefmarken und Münzen	Bücher	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Elektrogroßgeräte	Elektrokleingeräte	Fahrräder und Zubehör
Glas/Porzellan / Keramik	Haus -/ Bett-/ Tischwaren	Hausrat / Haushaltswaren
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	Künstler- und Bastelbedarf	Kurzwaren / Schneidereibedarf / Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	Musikinstrumente und Musikalien	Neue Medien / Unterhaltungselektronik
Parfümerieartikel und Kosmetika	Schuhe, Lederwaren	Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	Uhren / Schmuck	Waffen / Jagdbedarf / Angeln
Wohnungseinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände		

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

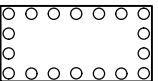
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holz- und Holzkohleansammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu belassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfallagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz und des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen.

Werden die entsprechenden Maßnahmen während der Brutphase erforderlich, erfolgt zur Vermeidung von Verstoßen gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen eine vorherige Überprüfung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches durch eine fachkundige Person.

- Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnis-/Bewilligungsfeldes „Ridderade-Ost“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder 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

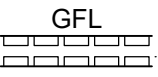


Zu erhaltender Baum

15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: Stellplätze



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Unterhaltungsverbandes des Gewässers



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

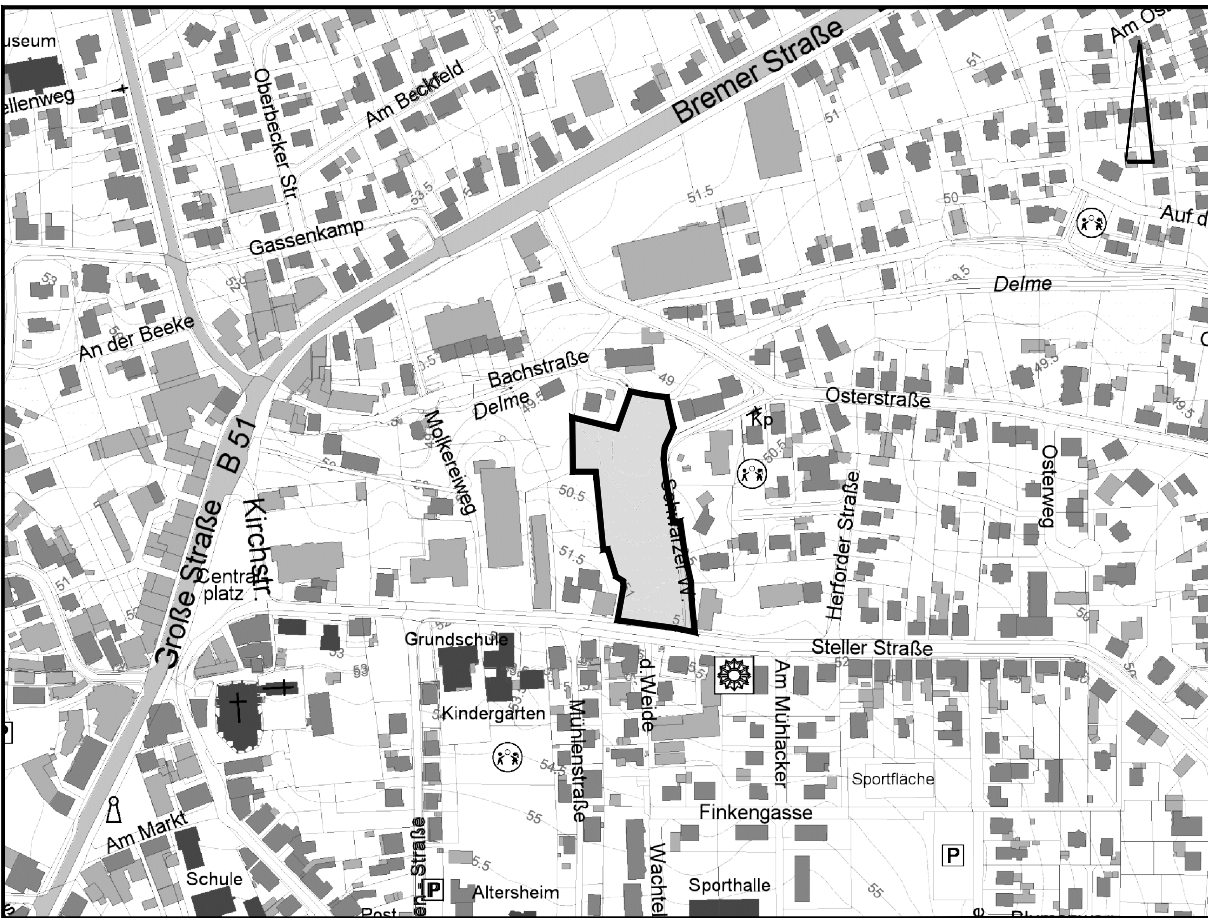
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Stadt Twistringen Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 26-(100/103)

"Pflegeeinrichtung an der
Steller Straße / Schwarzer Weg"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Dezember 2019

M. 1 : 1.000