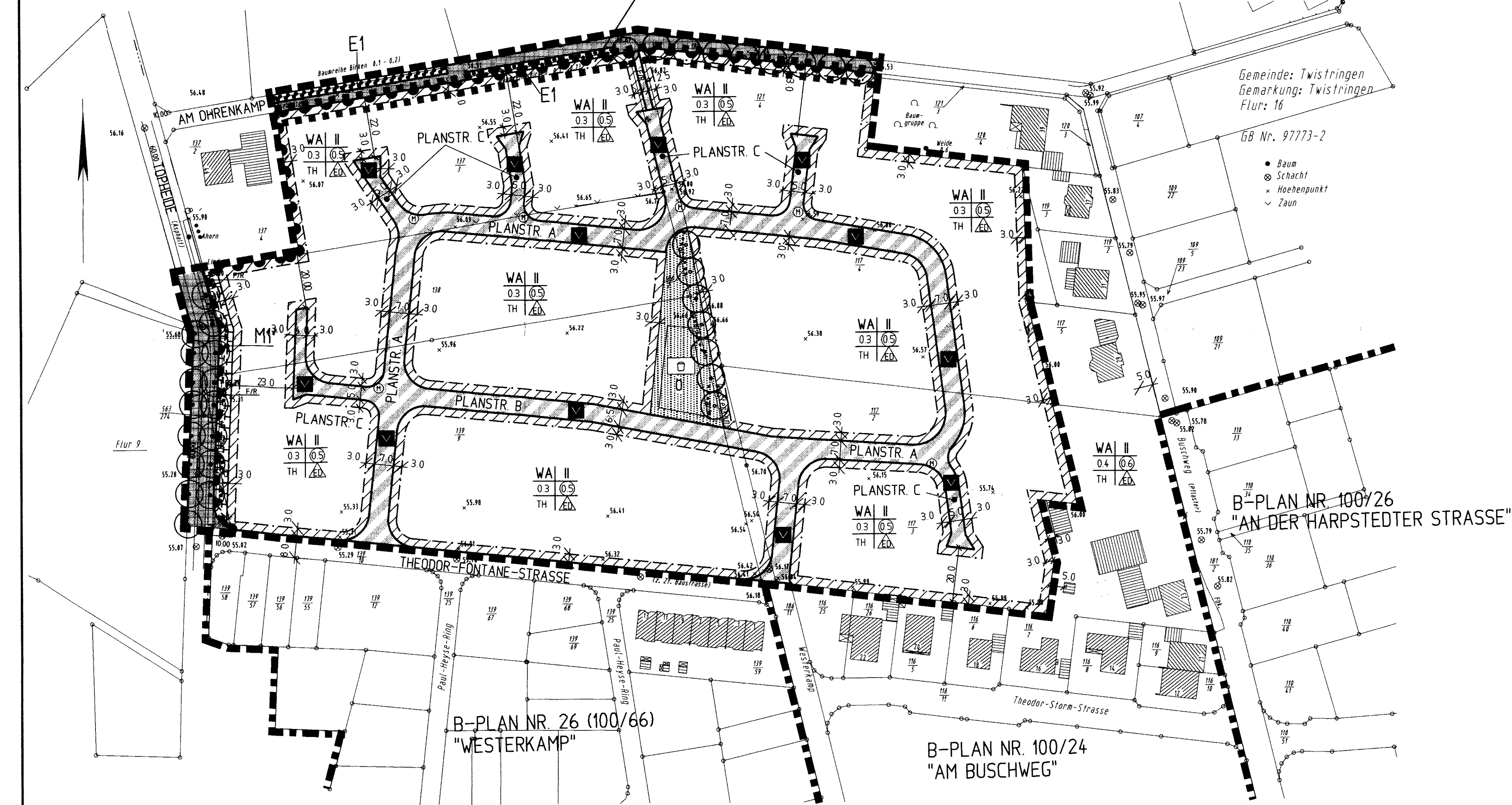
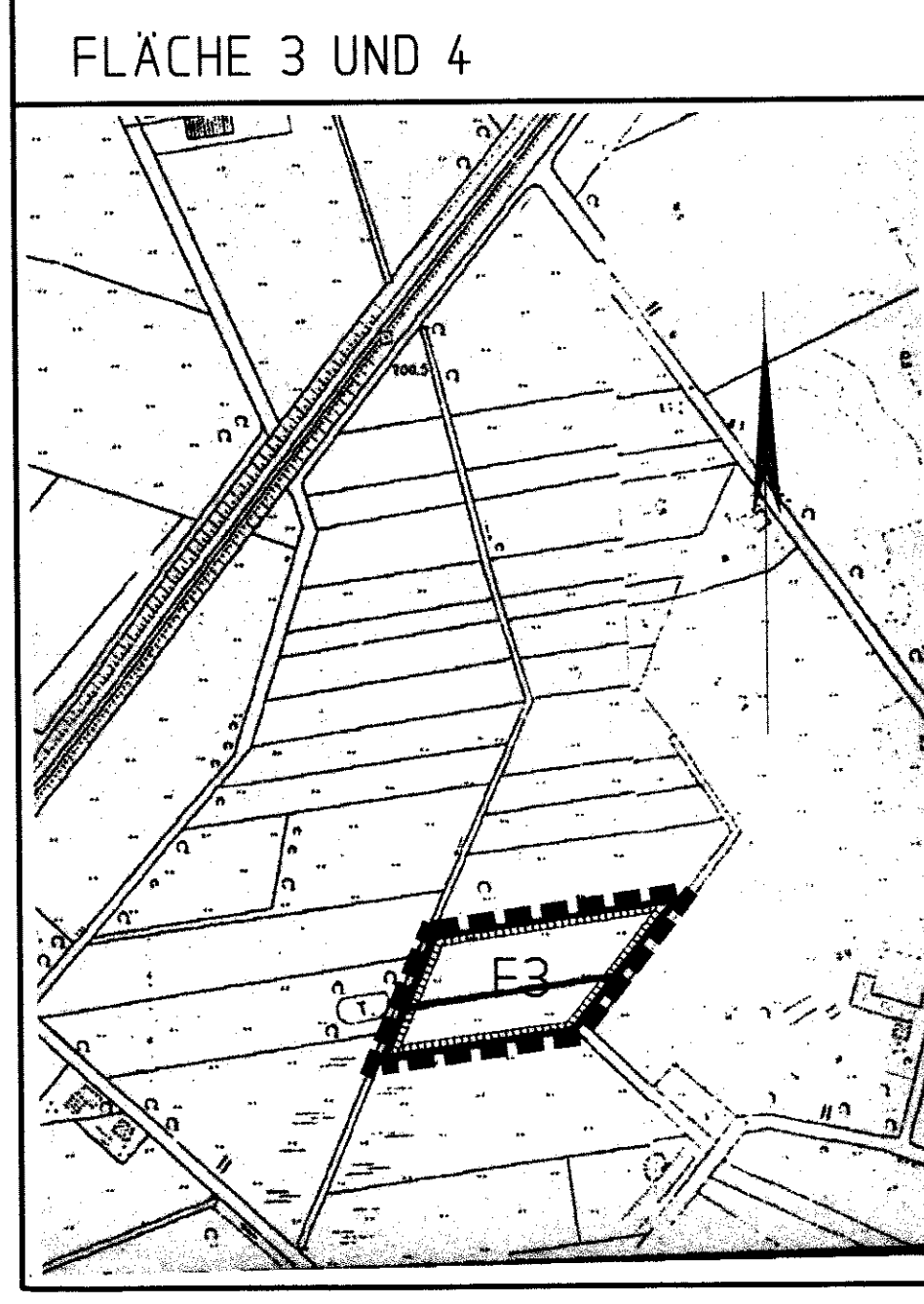
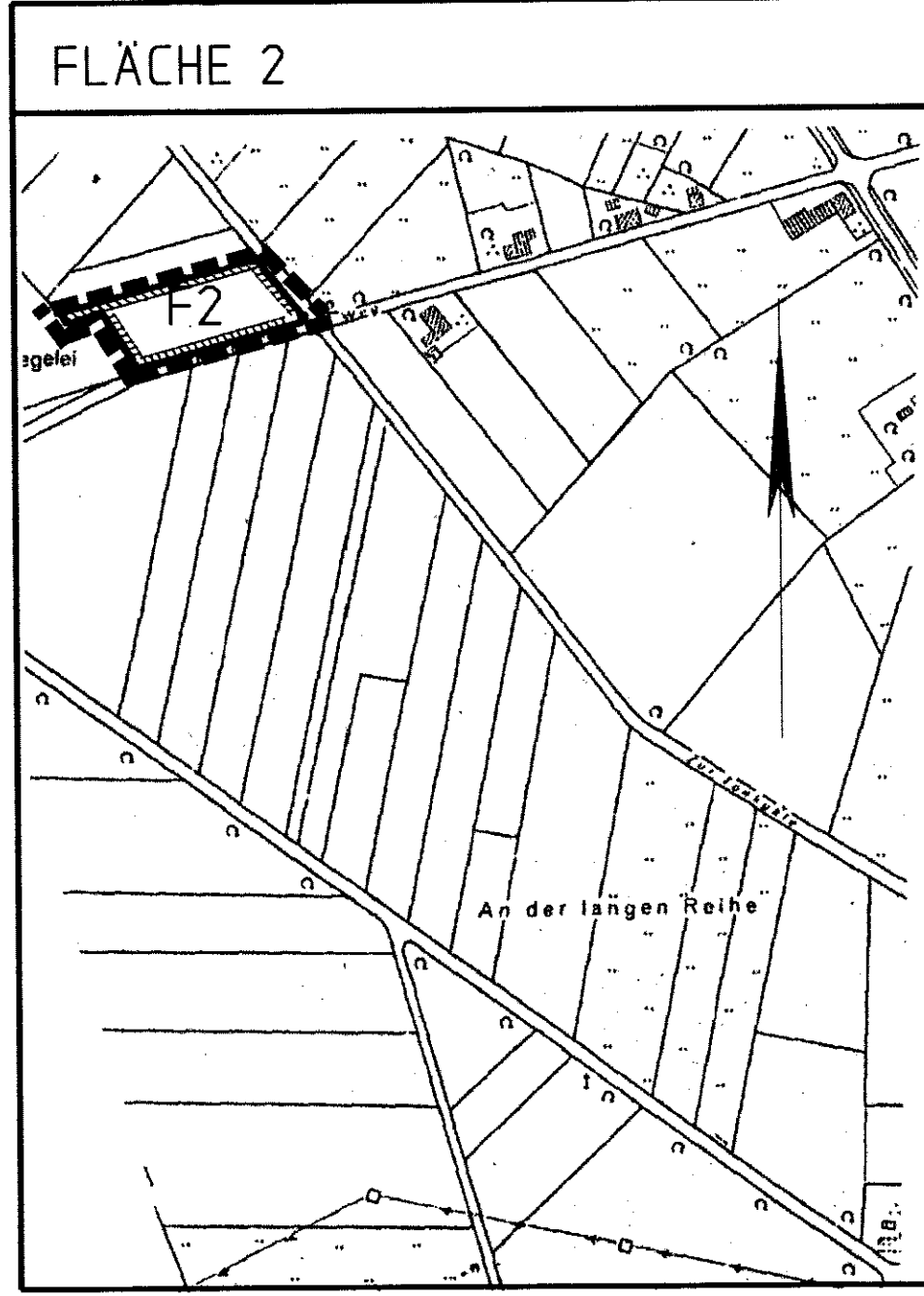
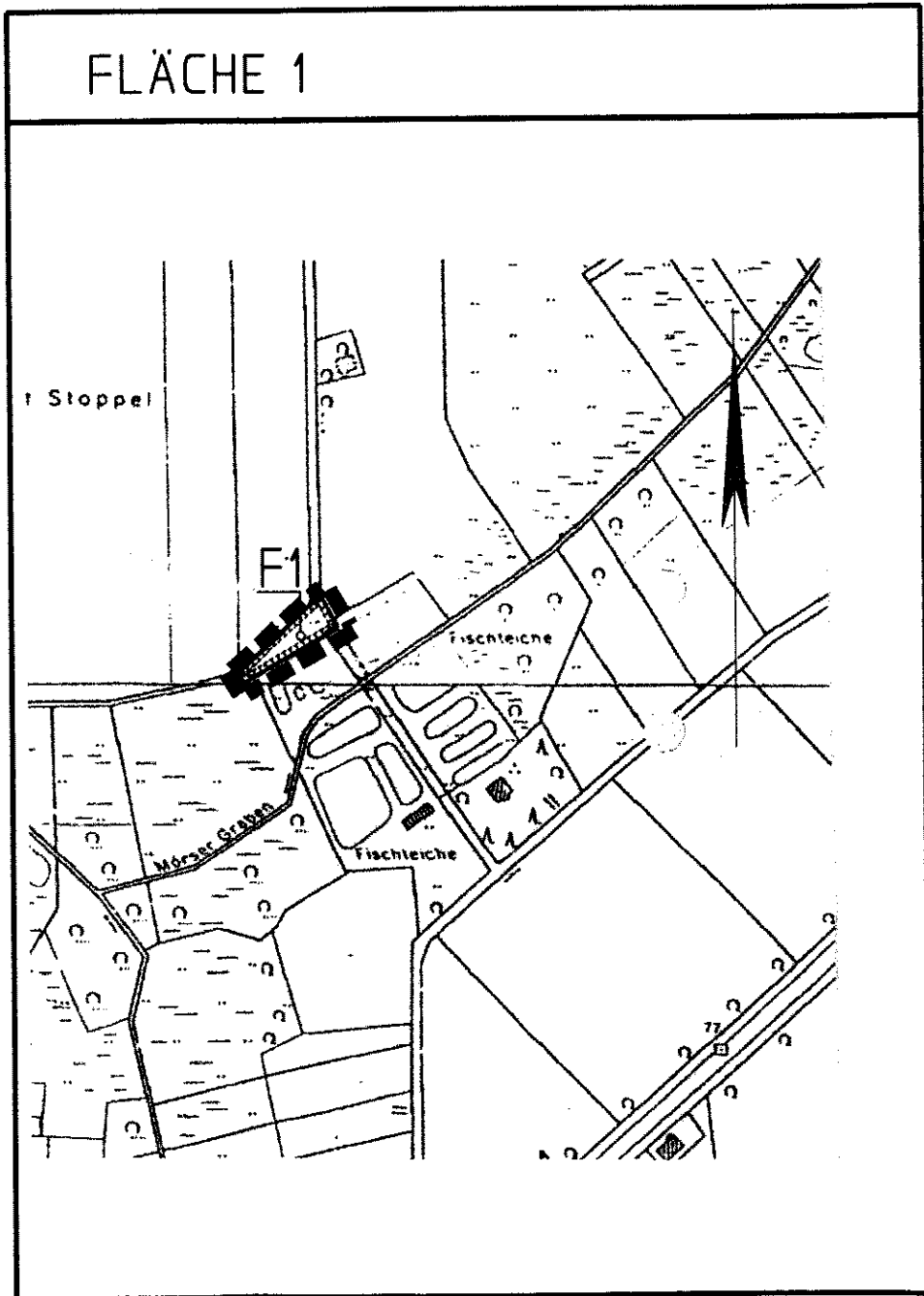


BEBAUUNGSPLAN



FESTSETZUNG DER ERSATZFLÄCHEN

M: 1 : 5.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauMVO

In Bereich des WA-Gebietes ist eine max. Traufhöhe von 4,50 m, gemessen über überkante Fahrbahnkante der Erschließungsstraße zulässig. Hier von ausgenommen sind die Straßenseiten von Krüppeldächern sowie die Traufbereiche von Giebeln und Dachkanten. Das 2. Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.

2. Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauMVO)

In den Bereichen außerhalb der Baugrenzen sind Garagen gem. § 12 BauMVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauMVO nicht zulässig. Eine Stellplatznutzung bis zu 15 % der jeweils außerhalb der Baugrenze liegenden Grundstücksfläche ist dagegen zulässig.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Inverhale der dargestellten Schilde ist eine Bepflanzung über 0,80 m Höhe über Oberkante der fertig ausgebauten Fahrbahn unzulässig. Ausgenommen sind lediglich vorhandene Bäume, die bis auf 2,50 m Höhe aufzusägen sind.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

In Plangebiet festgesetzte Großgehölze sind zu erhalten und bei Abgängigkeit durch solche derselben Art zu ersetzen. Bei alten Neuanpflanzungen sind ausschließlich standorttypische Baum- und Straucharten gemäß nachfolgender Artenliste zu verwenden:

Bäume: Stieleiche – Quercus robur
Traubeneiche – Quercus petraea
Buche – Betula pendula
Traubeneiche – Prunus padus
Vegetische – Prunus avium
Eberesche – Sorbus aucuparia
Eiche – Fraxus excelsior
Winterlinde – Tilia cordata
Buche – Fagus sylvatica
Ulm – Ulmus minor
Wild-Äpfel – Malus sylvestris

Straucher: Hasel – Corylus avellana
Hainbuche – Cornus betulus
Faulbaum – Fraxinus alnus
Schwarzer Holunder – Sambucus nigra
Engelhölzer Weißdorn – Crataegus monogyna
Schlehe – Prunus spinosa
Schwarze Johannisbeere – Ribes nigrum
Brombeere – Rubus fruticosus
Himbeere – Rubus idaeus
Geißblatt – Lonicera periclymenum
Pfaffenhütchen – Eonymus europaeus
Stechpalm – Ilex aquifolium
Hornfarn – Cornus sanguinea
Feldahorn – Acer campestre
Efeu – Hedera helix
Schneeball – Viburnum opulus
Kriechende Rose – Rosa arvensis

Alle Gehölze sind bei Abgängigkeit durch Gehölze derselben Art zu ersetzen.

In Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbau zu pflanzen. 200 bis versiegelter Fläche der o.a. Artenliste als Hochstamm durch den zukünftigen Grundstückseigentümer zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

In Straßenraum ist in 150 m Abstand von der vorderen Grundstücksgrenze das Anpflanzen von standorttypischen Laubgehölzen der o.a. Artenliste zulässig.

Mt.

Die Fläche wird der Sukzession überlassen. Sie wird sporadisch alle 3 – 6 Jahre gemäß Innerhalb der Fläche Mt wird ein Fuß/Roadweg angelegt.

Et.

Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und ordnungsgemäß zu pflegen.

4.1 Festsetzungen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die Ersatzflächen außerhalb des B-Plangebietes Flächen 1 – 4

F1

Gemarkung Heiligenhof, Flur 17, Flurstück 170/2, Größe 1277 qm

Die Grünfläche ist extensiv zu nutzen. Auf der Fläche ist in den ersten drei Jahren eine einmalige bruchgerechte Mahd dh. etwa ab Mitte Juni sowie im September durchzuführen. In den folgenden Jahren ist die Fläche nur einmal im September zu mahden. Das Mahd ist abzutransportieren. Gülle, Günstinger und Pestizide sind nicht anzuwenden.

F2

Gemarkung Twistringen, Flur 10, Flurstück 343/103, Größe 6.007 qm

In nördlichen Randbereich der Fläche ist eine stufige Hecke aus standorttypischen Gehölzen anzupflanzen, die im westlichen Bereich 10 m lang einer Länge von 24 m und im weiteren Verlauf 5 m breit ist. Es ist ausschließlich die o.a. Artenliste zu verwenden.

In westlichen Randbereich der Fläche ist ebenfalls eine 5 m breite stufige Hecke anzupflanzen. Entlang der Wege sind im Abstand von ca. 7 – 10 m Eichen (Quercus robur) als Alleebäume zu pflanzen. Die Fläche selbst ist als Landschaftsrasen einzuräumen. Sie ist anschließend der Sukzession zu überlassen.

F3

Gemarkung Abbenhausen, Flur 16, Flurstück 7036 qm und Flurstück 98, Größe 4.355 qm

Auf diesen Flächen ist stellenweise ein genehmigungsfreier wasser- und baurechtlicher Bodennutzung zur Schaffung wechselfeuchter Bereiche durchzuführen. Über abgetragene Boden ist in anderen Teilbereichen der Fläche aufzutragen und mit Landschaftsrasen zu säen. Die Grünfläche ist extensiv zu nutzen. Auf den Flächen ist in den ersten drei Jahren eine zweifache bruchgerechte Mahd, dh. etwa ab Mitte Juni sowie im September durchzuführen. In den folgenden Jahren sind die Flächen nur einmal im September zu mahden. Die feuchten Senken sind nur sporadisch zu mahden. Das Mahd ist abzutransportieren. Gülle, Günstinger und Pestizide sind nicht anzuwenden.

Ergänzung der textlichen Festsetzung im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 55, 97 und 98 NBauO

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° bis 50° zulässig. Hier von ausgenommen sind Dächer von Garagen und Nebenanlagen (gemäß § 12 und § 14 BauMVO).

TEXTLICHE HINWEISE

Regenwasserversickerung

Das nicht schädlich grüne Regenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken in Sickerleitungen, Riegeln, Versickerungsrueden etc. zu beseitigen, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen und ein gesammeltes Fortleiten nicht erforderlich ist (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 NBauO). Versickerungsrueden nach § 8 NBauO bei der Errichtung der wasserrechtlichen Erlaubnis bleiben hiervon unberührt. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

Meldspflicht von Bodenfunden

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten (un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Landesverwaltung zu melden, die sofort die Bezirksregierung Hannover, Archäologische Denkmalpflege, benachrichtigen wird.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauMVO)	Gebäudebestand, Grenzen und Hinweise (Sonderverordnungen)
WA Allgemeines Wohngebiet	Vorgebäude Wirtschafts-, Industrie- und Nebengebäude Flurstücksgrenze Flurstücksummer Fahrbahnkante
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 6 BauMVO)	
0,4 Grundflächenzahl Geschäftszahl Zahl der Vollgeschosse gem. § 12 Abs. 2 Abs. 4 als Höchstmaß Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß TH Traufhöhe	
Bauweise, Baulinien Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauMVO)	
0 offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze	
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Stroßenverkehrsfläche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, z.B. Verkehrsbehälter Bereich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, z.B. Fuß- und Radweg Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
0 öffentliche Grünflächen Spezialart	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft inklusive Fuß- und Radweg Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft inklusive Fuß- und Radweg Anpflanzung von Bäumen Erhaltung von Bäumen	
Sonstige Planzeichen	
Planungsmittelplatz Innere Fläche dieser Linie umschließende Flächen dürfen bauliche Anlagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen errichten, die eine Höhe von 0,80 m über fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB) Begrenzung unerschlossener Bebauungspläne Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung	

PRÄAMBEL

Urschrift

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches i. BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2140) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Twistringen diesen Bebauungsplan Nr. 26-(100/68), 1. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem nebenstehenden Übersichtsplan, beschlossen. Die Festsetzung, als Satzungsbeschluss.

Twistringen, den 2.0. Juni 2000

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 2.0. Juni 2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26-(100/68), 1. vereinfachte Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 2.7. Sep. 2000 rechtsverbindlich gemacht.

Twistringen, den 2.0. Juni 2000

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte
Legenschaftskarte: Teil aus 7450
Maßstab: Originalmaßstab

Die Veröffentlichung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Verneinungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom: 22.04.1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt: Syke, gez. Unterschrift

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in der Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 01.07.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Twistringen, den 2.0. Juni 2000

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in der Sitzung am 02.0. Juni 2000, vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 13 BauGB wurde mit Schreiben vom 2.1. März 2000 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 2.8. April 2000 gegeben.

Twistringen, den 2.0. Juni 2000

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 1. vereinfachte Änderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 2.0. Juni 2000, Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung des Bebauungsplans und der Begründung öffentlich bekannt gemacht.

Twistringen, den 2.0. Juni 2000

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V.m. § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.) als Aufhebung / als Aufhebung / als Aufhebung der durch öffentlich gemacht (Az.) gemäß § 8 Abs. 2 und 2 i. V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Twistringen, den 2.0. Juni 2000

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az.) beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Aufhebung / als Aufhebung / als Aufhebung öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Twistringen, den 2.0. Juni 2000

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 2.7. Sep. 2000 rechtsverbindlich gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 27.9.2000 rechtsverbindlich geworden.

Twistringen, den 2.7. Sep. 2000

Innere Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Twistringen, den 2.7. Sep. 2000

Innere Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Twistringen, den 2.7. Sep. 2000

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az.) beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Aufhebung / als Aufhebung / als Aufhebung öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Twistringen, den 2.0. Juni 2000

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az.) beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Aufhebung / als Aufhebung / als Aufhebung öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Twistringen, den 2.0. Juni 2000

Innere Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Twistringen, den 2.0. Juni 2000

Innere Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Twistringen, den 2.0. Juni 2000

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az.) beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Aufhebung / als Aufhebung / als Aufhebung öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Twistringen, den 2.0. Juni 2000

Innere Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Twistringen, den 2.0. Juni 2000

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az.) beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Aufhebung / als Aufhebung / als Aufhebung öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Twistringen, den 2.0. Juni 2000

Innere Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Twistringen, den 2.0. Juni 2000

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az.) beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Aufhebung / als Aufhebung / als Aufhebung öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Twistringen, den 2.0. Juni 2000

Innere Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Twistringen, den 2.0. Juni 2000

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az.) beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Aufhebung / als Aufhebung / als Aufhebung öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Twistringen, den 2.0. Juni 2000

Innere Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Twistringen, den 2.0. Juni 2000

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az.) beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Aufhebung / als Aufhebung / als Aufhebung öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Twistringen, den 2.0. Juni 2000

Innere Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Twistringen, den 2.0. Juni 2000

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az.) beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Aufhebung / als Aufhebung / als Aufhebung öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Twistringen, den 2.0. Juni 2000

Innere Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Twistringen, den 2.0. Juni 2000

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az.) beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Aufhebung / als Aufhebung / als Aufhebung öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Twistringen, den 2.0. Juni 2000

Innere Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Twistringen, den 2.0. Juni 2000

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az.) beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Aufhebung / als Aufhebung / als Aufhebung öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Twistringen, den 2.0. Juni 2000

Innere Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Twistringen, den 2.0. Juni 2000

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az.) beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Aufhebung / als Aufhebung / als Aufhebung öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Twistringen, den 2.0. Juni 2000

Innere Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Twistringen, den 2.0. Juni 2000