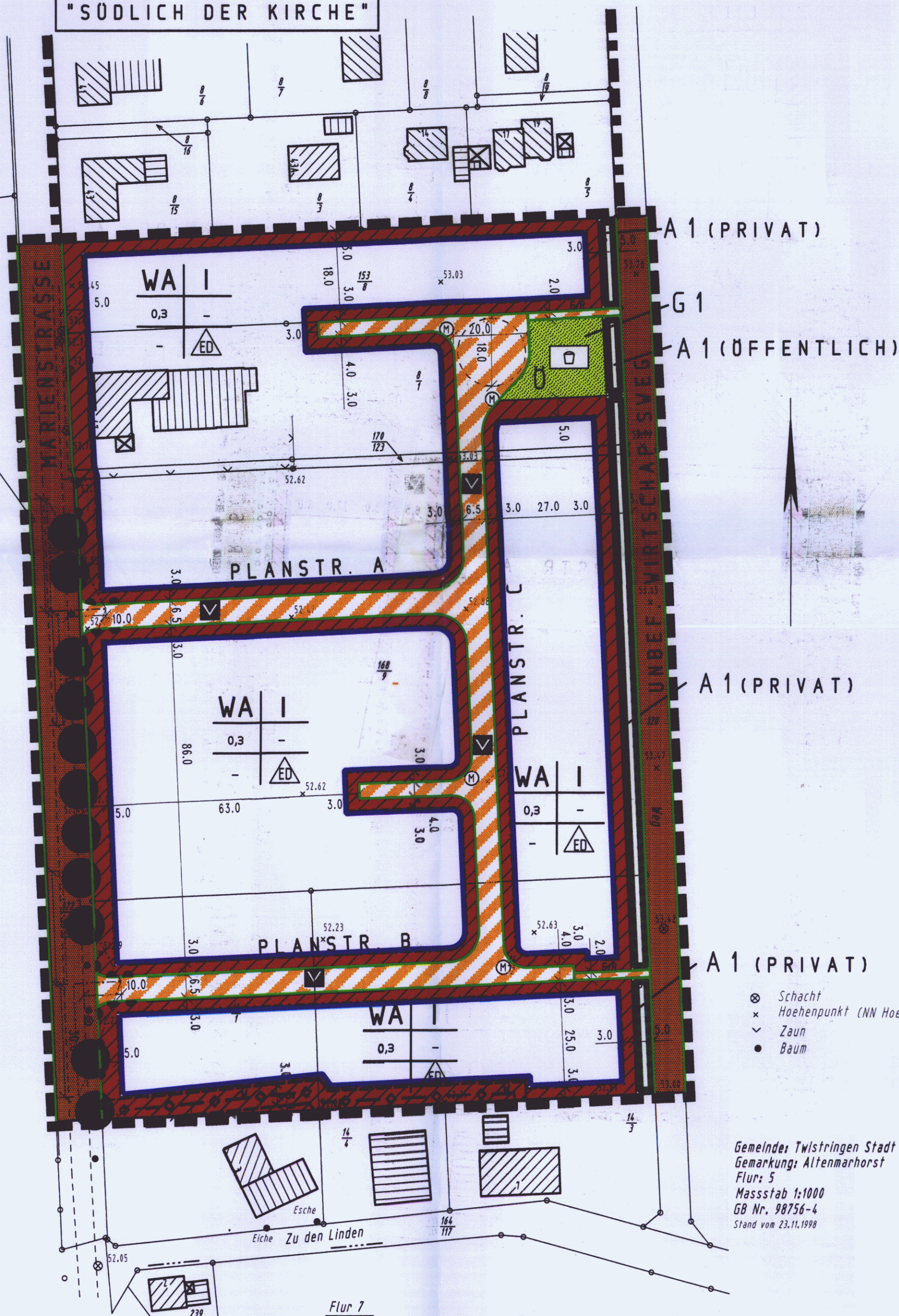


BEBAUUNGSPLAN

ANSCHLUSS
BEBAUUNGSPLAN
NR. 26-(100/50)
"SÜDLICH DER KIRCHE"



Gemarkung Twistringen Stadt
Gemarkung: Altenmarhorst
Flur 7
Maststab 1:1000
GB Nr. 98756-4
Stand vom 23.10.1998

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Im allgemeinen Wohngebiet sind alle Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO zulässig.
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
Nicht zulässig sind dagegen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO.
- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Innerhalb der dargestellten Sichtfelder ist eine Bepflanzung über 0,80 m Höhe über der fertig ausgebauten Fahrbahn zulässig. Ausgenommen sind lediglich vorhandene Bäume, die bis auf 2,50 m Höhe aufzusen sind.
- Auf der Fläche des Wirtschaftsweges ist ein Graben gemäß hydraulischem Nachweis zur Ableitung des auf angrenzenden Flächen anfallenden Oberflächenwassers anzulegen.
- 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
Im Plangebiet festgesetzte Großgehölze sind zu erhalten und bei Abgängigkeit durch solche derselben Art zu ersetzen. Bei allen Neuanpflanzungen sind ausschließlich standortheimische Baum- und Straucharten gemäß nachfolgender Artenliste zu verwenden.
Bäume:
Stieleiche - Quercus robur
Traubeneiche - Quercus petraea
Birk - Betula pendula
Traubeneiche - Prunus padus
Vogelkirsche - Prunus avium
Eberesche - Sorbus aucuparia
Esche - Fraxinus excelsior
Winterlinde - Tilia cordata
Buche - Fagus sylvatica
Ulm - Ulmus minor
Wildapfel - Malus sylvestris
Sträucher:
Hainbuche - Corylus avellana
Hainbuche - Cornus betulus
Faulbaum - Fraxinus alnus
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Engfrüchtiger Weibstern - Crataegus monogyna
Schiele - Prunus spinosa
Schwarze Johannisbeere - Ribes nigrum
Brombeere - Rubus fruticosus
Himbeere - Rubus idaeus
Geißblatt - Lonicera periclymenum
Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
Stechpalme - Ilex aquifolium
Hornstrauch - Cornus sanguinea
Feldahorn - Acer campestre
Efeu - Hedera helix
Traubeneiche - Prunus padus
Schneeball - Viburnum opulus
Kriechende Rose - Rosa crevensis
Alle Gehölze sind bei Abgängigkeit durch Gehölze derselben Art zu ersetzen. Im allgemeinen Wohngebiet ist auf den privaten Grundstücken mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbau zu angefangene 200 qm versiegelter Fläche der o. a. Artenliste als Hochstamm durch den Grundstückseigentümer zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Im Straßenraum ist in 1,50 m Abstand von der vorderen Grundstücksgrenze das Anpflanzen von standortheimischen Laubgehölzen der o. a. Artenliste zulässig.
- Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielfeld gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15
GI
Der Spielfeld ist gem. Niedersächsischem Gesetz über Spielplätze mit einer nutzbaren Größe von mindestens 300 qm entsprechend den Spielbedürfnissen von 6-12 jährigen Kindern anzulegen. Die Verwendung von Straucharten, die Giftstoffe enthalten oder in anderer Hinsicht Gefahren für Kinder in sich bergen, ist unzulässig.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
A1 (PRIVAT)/A1 (OFFENTLICH)
Auf der Fläche ist eine geschnittene Hecke aus standortgerechten und einheimischen Pflanzen der o. a. Artenliste anzupflanzen. Die Pflanzdichte ist mit 1 Stück/150 qm Pflanzfläche festzusetzen.
4. Festsetzungen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die Ersatzflächen außerhalb des B-Plangebietes
M1 Gemarkung Abbenhausen, Flur 7, Flurstück 14/3, Größe: 10320 m²
M2 Gemarkung Abbenhausen, Flur 7, Flurstück 1, Größe: 601 m²
Auf den Ersatzflächen werden Ersatzmaßnahmen gemäß abgestimmter Pflegen- und Ersatzmaßnahmenkonzepte durchgeführt. Die Regelung der Durchführung erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.
5. Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die mit Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers belastete Fläche (Schutzstreifen 3,0 m beidseits der Leitung) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist nicht gestattet. Die Anpflanzung von flachwurzelnden Sträuchern ist dagegen zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNG

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Nr. 1 BauNVO



Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

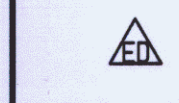
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Nr. 1 BauNVO

0,3 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse: gem. BauG § 2 Abs. 4
1 als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO



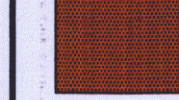
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



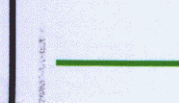
Baugrenze

Verkehrsflächen

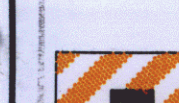
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



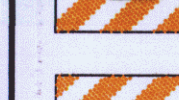
Straßenverkehrsflächen



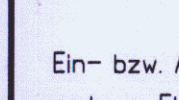
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsfläche für Fuß- und Radwege

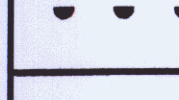


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radwege



Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

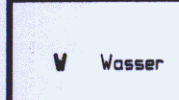
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB



Bereich ohne Ein- u. Ausfahrten

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

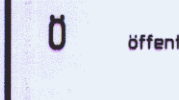
§ 9 Abs. 1 Nr. 19 und Abs. 6 BauGB



unterirdisch

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB



öffentliche Grünflächen



Spielfeld

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächenf. Maßnahmen z. Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

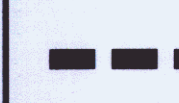


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

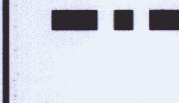


Erhaltung von Bäumen

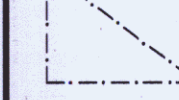
sonstige Planzeichen



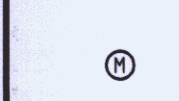
Grenze des baulichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



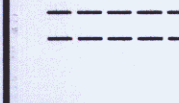
Begrenzung anschließender Bebauungspläne



Innerhalb der von dieser Linie umschlossenen Flächen, dürfen bauliche Anlagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, Pflanzenbewuchs eine Höhe von 0,80 m über fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten



Müllverwertungsplatz



Mit Gelb- und Leitungsrechten zu belastende schmale Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

PRÄMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB vom 27.08.1997 BGBl. I S. 2141) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Twistringen diesen Bebauungsplan Nr. 26-(100/69), 1 vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Twistringen, den 19.12.2003

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.12.03 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26-(100/69), 1 vereinfachte Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.01.04 ortsüblich bekannt gemacht.

Twistringen, den 23.02.2004

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte
Liegenschaftskarte:
Maßstab: Originalmaßstab

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 19 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 Nds. GBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.11.1998). 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.

den
Katasteramt: Syke
Unterschrift

Der Rat / 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 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

den
Unterschrift

Der Rat der Stadt hat in der Sitzung am 19.12.03 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 13 BauGB wurde mit Schreiben vom 14.05.03 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 30.06.2003 gegeben.

Twistringen, den 23.04.2004

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 19.12.2003 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twistringen, den 23.02.2004

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch § 10 Abs. 2 und 2 iVm § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

den
Unterschrift

Der Rat der Gemeinde ist in der der Verfügung vom (Az.) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

den
Unterschrift

Der Beschluss des Bebauungsplanes, 1 vereinfachte Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.01.04 im Amtsblatt Nr. 2, Reg. Bez. Hannover bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28.01.2004 rechtsverbindlich geworden.

Twistringen, den 23.02.2004

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

den
Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

den
Bürgermeister

FESTSETZUNG DER ERSATZFLÄCHEN

M. 1:5000

GEMARKUNG ABBENHAUSEN
FLUR 7
FLURSTÜCK 14/3

GEMARKUNG ABBENHAUSEN
FLUR 7
FLURSTÜCK 1

M2

M1

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

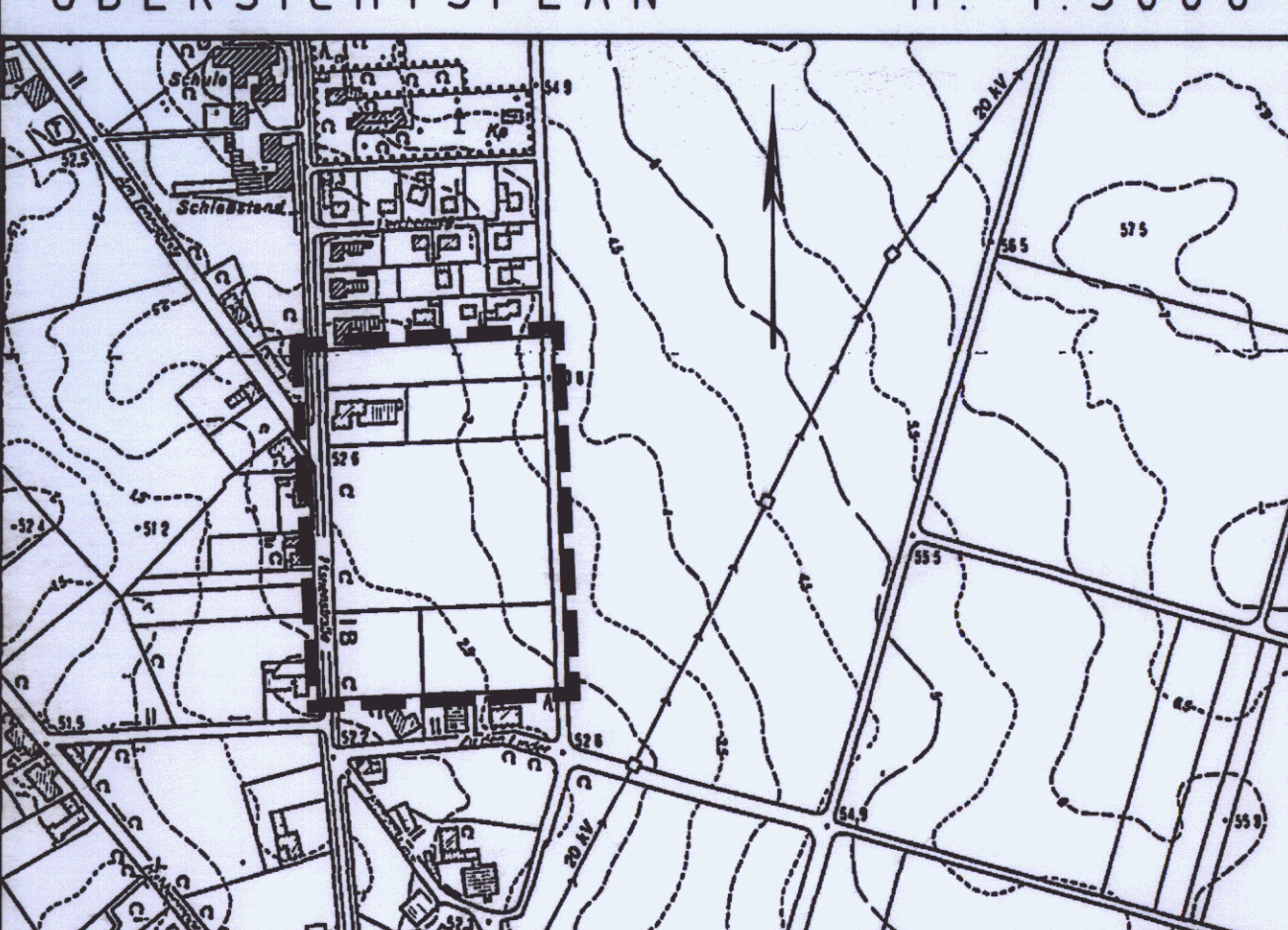
1. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 35° bis 50° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Dächer von Garagen und Nebenanlagen (gem. § 12 und § 14 BauNVO).

TEXTLICHE HINWEISE

Meldepflicht von Bodenfunden

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- 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 Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die Bezirksregierung Hannover, Archäologische Denkmalschutz, benachrichtigen wird.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26-(100/69) DER STADT TWISTRINGEN "SÜDLICH DER KIRCHE II" ORTSCHAFT ALTENMARHORST MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

PLANNING - BAULEITUNG - BERATUNG - GUTACHTEN
Bauleitplanung, Städtebau
Umweltverträglichkeitsstudien
Landschaftsplanung
Kommunale Planung
Stadtplanung
Verkehrsplanung

MUMM UND PARTNER
BERATUNGS-INGENIEUR- UND ARCHITECTEN
Helmholtzstr. 33 A
27769 Videshausen
Telefon 04439 9298-0
Telefax 04439 9298-10
E-Mail mumm@t-online.de

Maßstab: 1:1000
Plangröße: 0,85 qm
Blatt-Nr.: 99/319/26-69

Stand des Verfahrens gem. S. 13 Abs. 1
S. 13 Abs. 2
Vorverfahrenplanung
Entwurfplanung
Genehmigungsplanung

Stand des Verfahrens gem. S. 13 Abs. 1
S. 13 Abs. 2
Vorverfahrenplanung
Entwurfplanung
Genehmigungsplanung