

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Stadt Twistringen den Bebauungsplan Nr. 26-(100/70), bestehend aus der Planzeichnung als Satzung beschlossen.

Twistringen, den 21.06.2001



Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 07.12.2000 den Bebauungsplan Nr. 26-(100/70) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 19.02.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Twistringen, den 21.06.2001



Der Bürgermeister

Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1.000

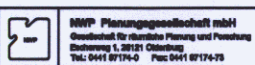
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVB. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVB. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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

Öffentlich bestellter
Vermesser

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:



Oldenburg, den 21.06.2001

Graussler

Öffentliche Auslegung

Der VA der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 07.12.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/70) und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.02.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/70) und der Begründung haben vom 28.02.2001 bis 27.03.2001 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Twistringen, den 21.06.2001



Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Twistringen hat den Bebauungsplan Nr. 26-(100/70) nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB im VA am 31.05.2001 in seiner Sitzung am 21.06.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twistringen, den 21.06.2001



Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Twistringen ist gemäß § 10 (3) BauGB am 18.07.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 26-(100/70) ist damit am 18.07.2001 in Kraft getreten.

Twistringen, den 22.10.2001



Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/70) ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/70) nicht geltend gemacht worden.

Twistringen, den

Der Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/70) sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Twistringen, den

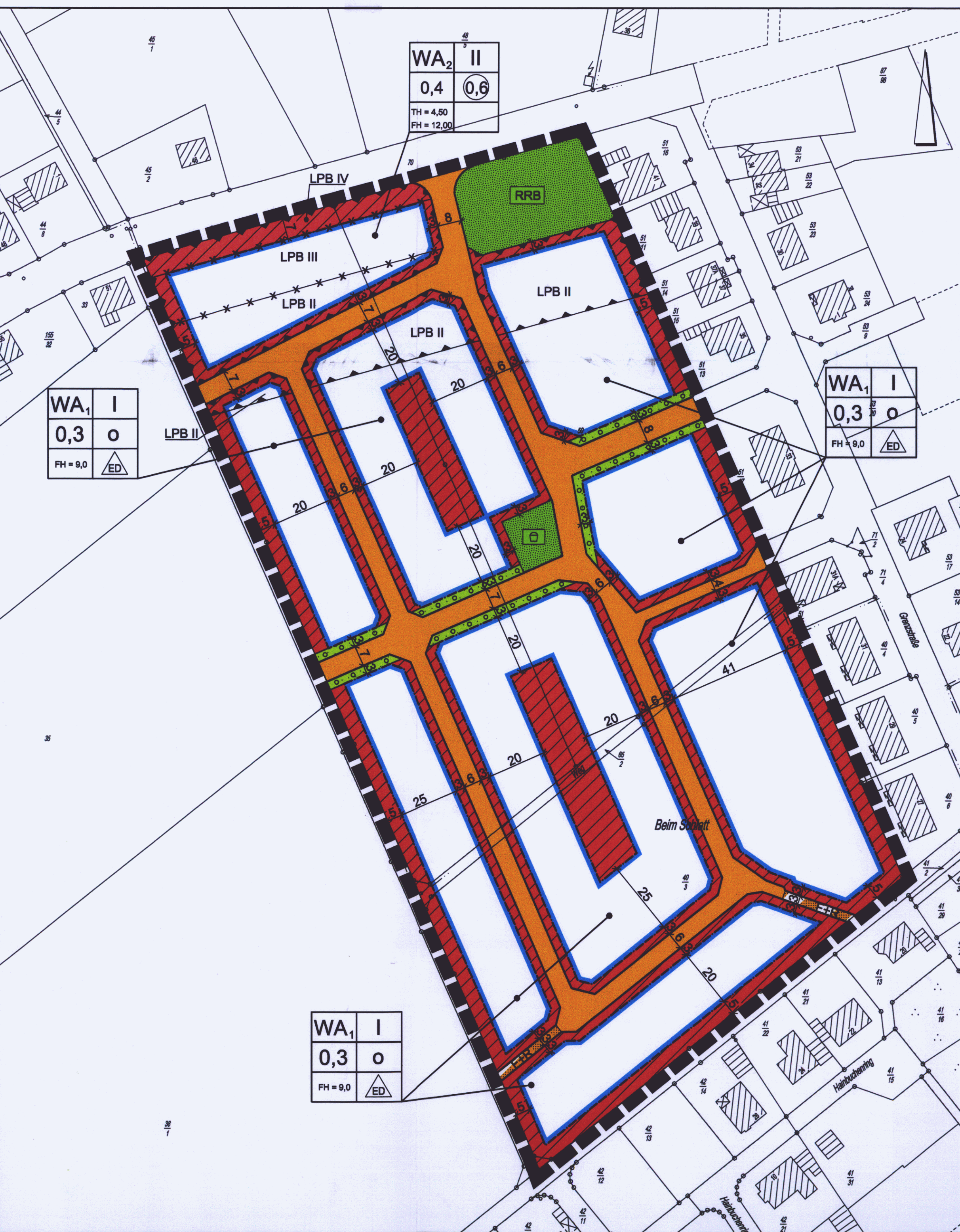
Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twistringen, den 22.10.2001

Stadt Twistringen
Der Bürgermeister
Im Auftrage



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Geschosflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH=9,0 Firsthöhe
TH=4,50 Traufhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

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

9. Grünflächen

Private Grünfläche
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
RRB Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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 der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
LPB Lärmpegelbereiche
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- In den WA-Gebieten (§ 4 [3] BauNVO) sind gemäß § 1 [6] BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
- In den allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig (§ 9 [1] Nr. 6 BauGB).
- Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) um bis zu 20% zulässig.
- In den Baugebieten gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für die WA-Gebiete festgesetzt, dass Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind.
- Die maximale Gebäudehöhe in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) darf bei eingeschossigen Gebäuden 9,0 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 12,0 m nicht überschreiten. Für die zweigeschossigen Gebäude wird eine Traufhöhe von 4,50 festgesetzt. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrbahnmitte und der Gebäudemitte.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Gemäß § 9 [1] Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten jeweils die straßenseitige Grundstücksgrenze mit standortgerechten, heimischen Gehölsen als Hecke zu gestalten ist.
Geeignete Arten sind:

Botanischer Name	Deutscher Name
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Crataegus monogyna	Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ilex aquifolium	Stechhölzchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe
Salix purpurea (Nana)	Purpur-Weide

- Auf den privaten Grünflächen ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein Pflanzgebot festgesetzt. Hier ist eine Baumreihe aus standortgerechten heimischen oder ortstypischen Laubbäumen zu pflanzen und zu unterhalten. Geeignete Arten sind:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlschneise
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzqualität Hochstamm, 3xv., StU12-14 cm, Pflanzabstand 20 m. Der Pflanzstreifen darf für Zufahrten unterbrochen werden.

- In Teilbereichen des Plangebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm im Tages- und Nachtzeitraum durch die angrenzende Landesstraße überschritten. Bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb des gekennzeichneten Plangebietes, die dem Wohnen oder dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen der DIN 4109, Tabelle 8, eingehalten werden.

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- Dachform und Dachneigung**
Die Gebäude sind mit geeigneten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 50° zu errichten. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO. Dachgauben, Krüppelwalme und Grasdächer haben einen Neigungswinkel von mindestens 20° aufzuweisen.

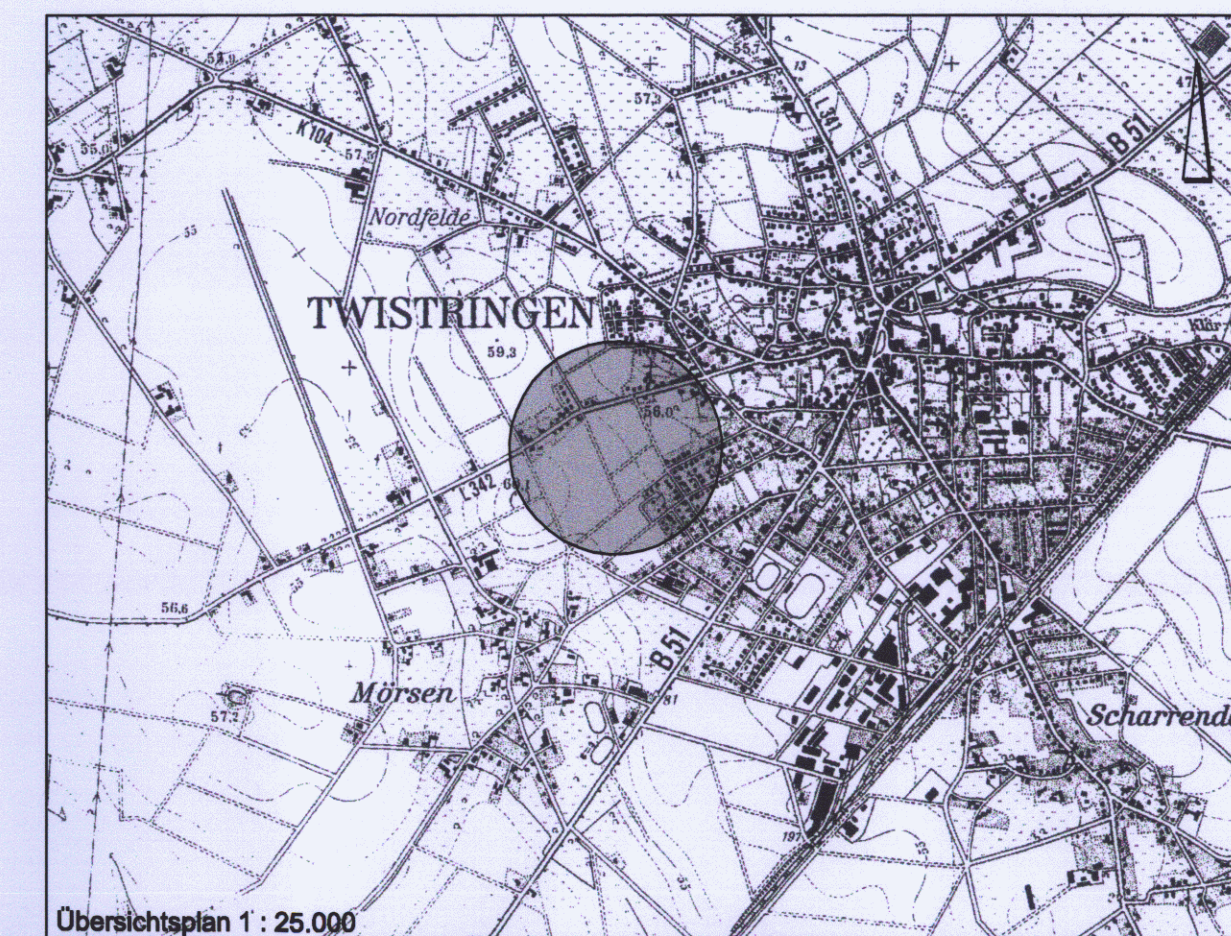
Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Sollten bei den Erdarbeiten (Bauarbeiten) kontaminierte Bereiche angetroffen werden, so ist unverzüglich der Landkreis Diepholz zu informieren.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Urschrift

Stadt Twistringen Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr.26-(100/70) "Südlich Vechtaer Straße II" mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 NBauO



Übersichtspl. 1 : 25.000

Juni 2001

M 1 : 1.000