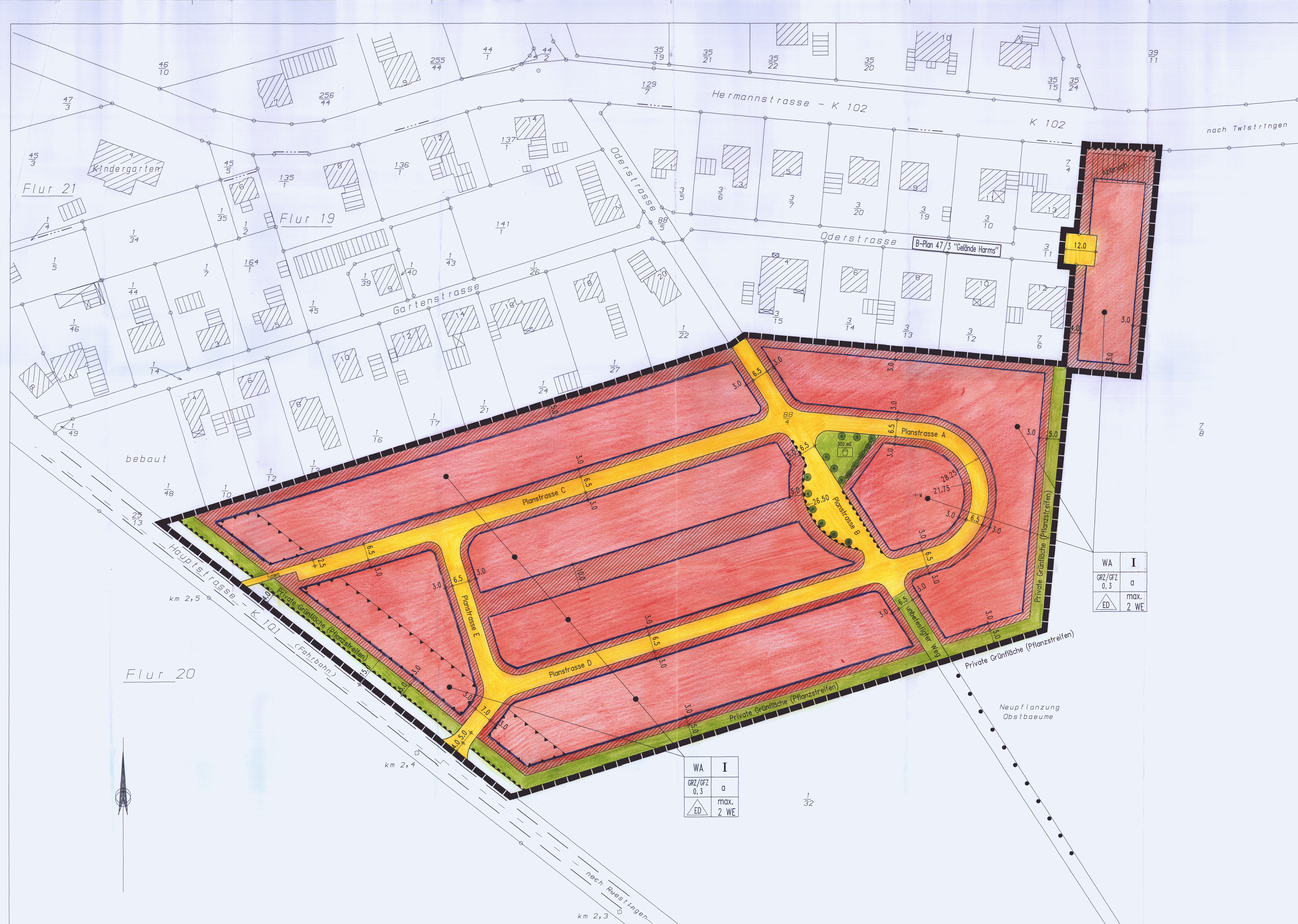




Planzeichenerklärung	
Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausfertigung der Baufläche und Darstellung des Planzeichens vom 18.12.1989 (BauZ 1.33) in Verbindung mit der Bauzeichenerklärung vom 23.01.1990 (BauZ 1.12)	
1.	Art der baulichen Nutzung
WA 2 WE	Allgemeines Wohngebiet Beschränkung der Zahl der Wohnungen
2.	Maß der baulichen Nutzung
0,3 0,3 1	Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Abw. BG ÜB NÜB	Abweichung von der offenen Bauweise (max. Gebäudelänge < 25 m) Nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig Baugrenze Überbaubare Fläche Nicht überbaubare Fläche
4.	Verkehrsflächen
SBL BEEA	Strassenbegrenzungslinie Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5.	Grünflächen
ÖG ZK ÖP BP SP	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Kinderspielfeld Öffentliche / Private Grünfläche Bäume zu pflanzen Sträucher zu pflanzen
6.	Sonstige Planzeichen
UFL GRT	Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 4 Textliche Festsetzungen Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

§ 1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für das Allgemeine Wohngebiet im Bebauungsgebiet werden gemäß § 1 BauVO Vorschriften für Baugruben angesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen auch nachweislich nicht zulässig:

- Garagenbauten,
- Werkstätten.

Die Trassenhöhe wird auf maximal 4,50 m über Oberkante Straße beschränkt.

§ 2 Nebenabstände

Gemäß § 12, 14 und 23 (5) BauVO wird festgesetzt, dass die Gärten, offene Gärten und Nebengärten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Tiefe von 3 m unzulässig sind.

§ 3 Abweichende Bauweise

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauVO wird für das Allgemeine Wohngebiet WA eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauVO. Abweichend sind jedoch nur Gebäudehöhen bis 25 m zulässig.

§ 4 Vorkehrungen und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schutz)

Zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Hauptstrasse (K 101) wird für die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen bestimmt, dass passiver Schallschutz für Räume mit dauerhafter Aufenthaltsfunktion und Schlafzimmern vorgesehen ist.

Die Vorkehrungen sind für die der Emissionsquelle zugeordneten bzw. bis zu einem Winkel von 90° abgewandten Gebäudeteilen demnach ausreichend, wenn durch bauliche und technische Maßnahmen, z.B. an Türen, Fenstern, Außenwänden, folgende Immissionswerte in den Innenräumen der Wohngebäude bei ausreichender Sättigung erreicht werden (Werte zur Bestimmung der Eigenschaften von Bauteilen):

- Wohn- und Aufenthaltsräume tagsüber 45 dB(A)
- Schlafräume nachts 35 dB(A)

§ 5 Bodenversiegelung

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wird gemäß § 19 (4) BauVO für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl bei der Errichtung von Gebäuden im Sinne des § 19 (4), Satz 1 BauVO höchstens um 25% überschritten werden darf.

§ 6 Pflanzgebiete

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist in dem Allgemeinen Wohngebiet vom Grundstücks-eigentümer pro angelegtem 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbau (Hochstamm) mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

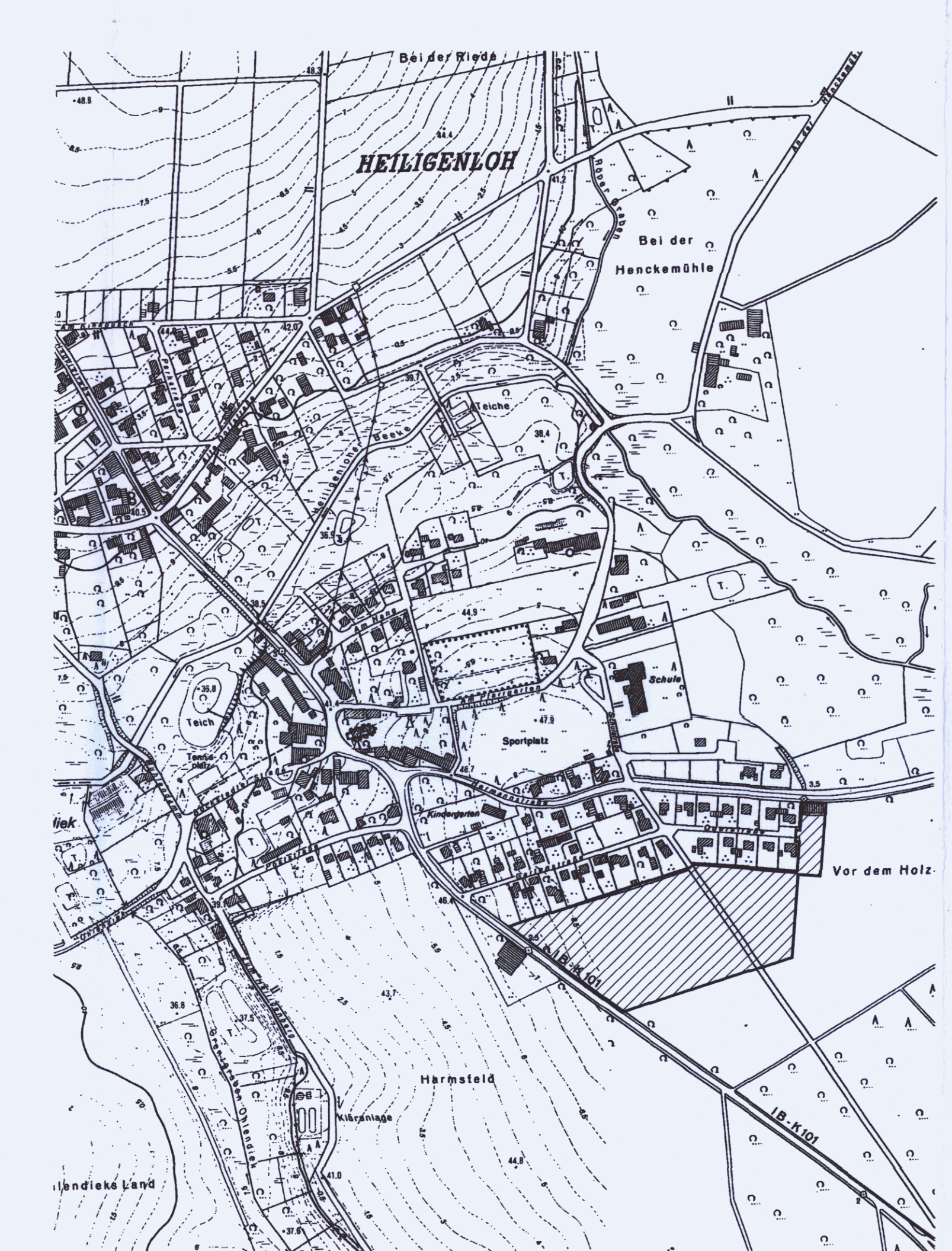
An östlichen und südlichen Rand des Baugrubes sowie entlang der K 101 ist auf einem 5,0 m breiten Streifen eine gestufte Hecke aus standortgerechten und einheimischen Pflanzen anzulegen. Die Pflanzbreite ist mit 1 Pflanze / 1,5 m² Pflanzfläche festgesetzt.

§ 7 Versickerung von Oberflächenwasser

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB muss zum Schutz des Wasserhaushaltes in den neu bebauten allgemeinen Wohngebieten das anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücksflächen für das Oberflächen- und Grundwasser schadenlos versickert werden. Zulässig ist lediglich eine Versickerung über Mulden. Eine Schadversickerung ist nicht zulässig.

§ 8 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte ist maximal eine Zufahrt von maximal 3,5 m Breite zulässig.



Urschrift

Landkreis Diepholz
Stadt- und Gemeinde Twistringen
Ortsteil Heiligenloh

Bebauungsplan Nr. 26-(100/71)
"Harmsche Holz"

M. 1 : 500

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Twistringen diesen Bebauungsplan Nr. 26-(100/71) "Harmsche Holz" der Ortschaft Heiligenloh, bestehend aus der Planzeichnung und den untenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den untenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen:

Twistringen, den 20.03.2001

Bürgermeister:

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 06.04.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/71) "Harmsche Holz" der Ortschaft Heiligenloh beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.04.2001 öffentlich bekannt gemacht worden.

Twistringen, den 29.04.2001

Bürgermeister:

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Syke, den

Vermessungs- und Katasterbehörde Syke/Sulingen
Katasteramt Syke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

RUBBERT Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH
Katenstedt 26
27239 Twistringen
Tel. 04246 - 322 Fax: 04246 - 1389

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 06.11.2000 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 20.03.2001 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.04.2001 bis 11.04.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Twistringen, den 29.04.2001

Bürgermeister:

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Twistringen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen durch den Verwaltungsausschuss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.03.2001 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twistringen, den 20.03.2001

Bürgermeister:

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.04.2001 im Amtsblatt Nr. 100/71 für den Regierungsbezirk Hannover öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 11.04.2001 rechtsverbindlich geworden.

Twistringen, den 29.04.2001

Bürgermeister:

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Twistringen, den

Bürgermeister:

Mängel der Abwägung

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

Twistringen, den

Bürgermeister:

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Twistringen, den

Bürgermeister: