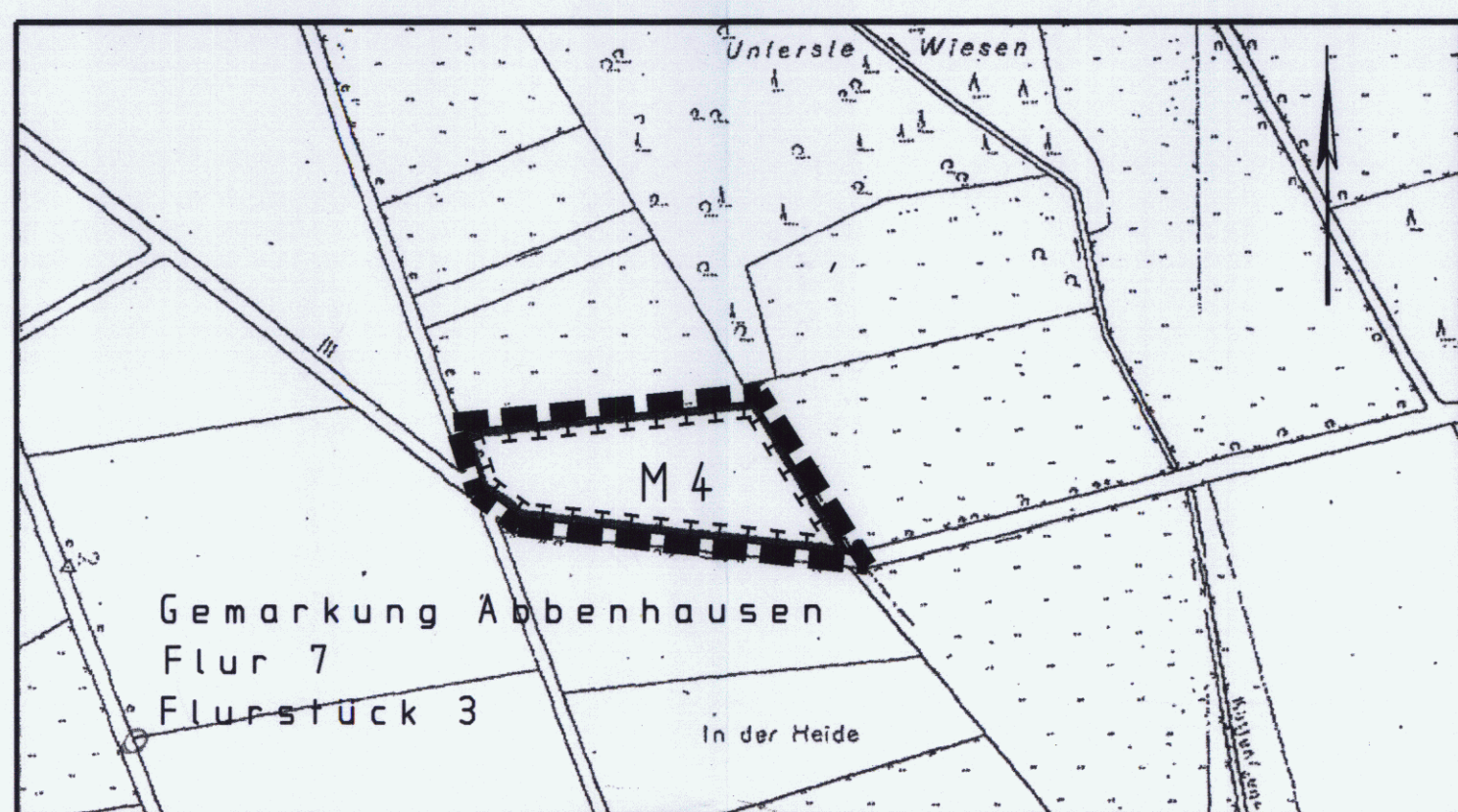
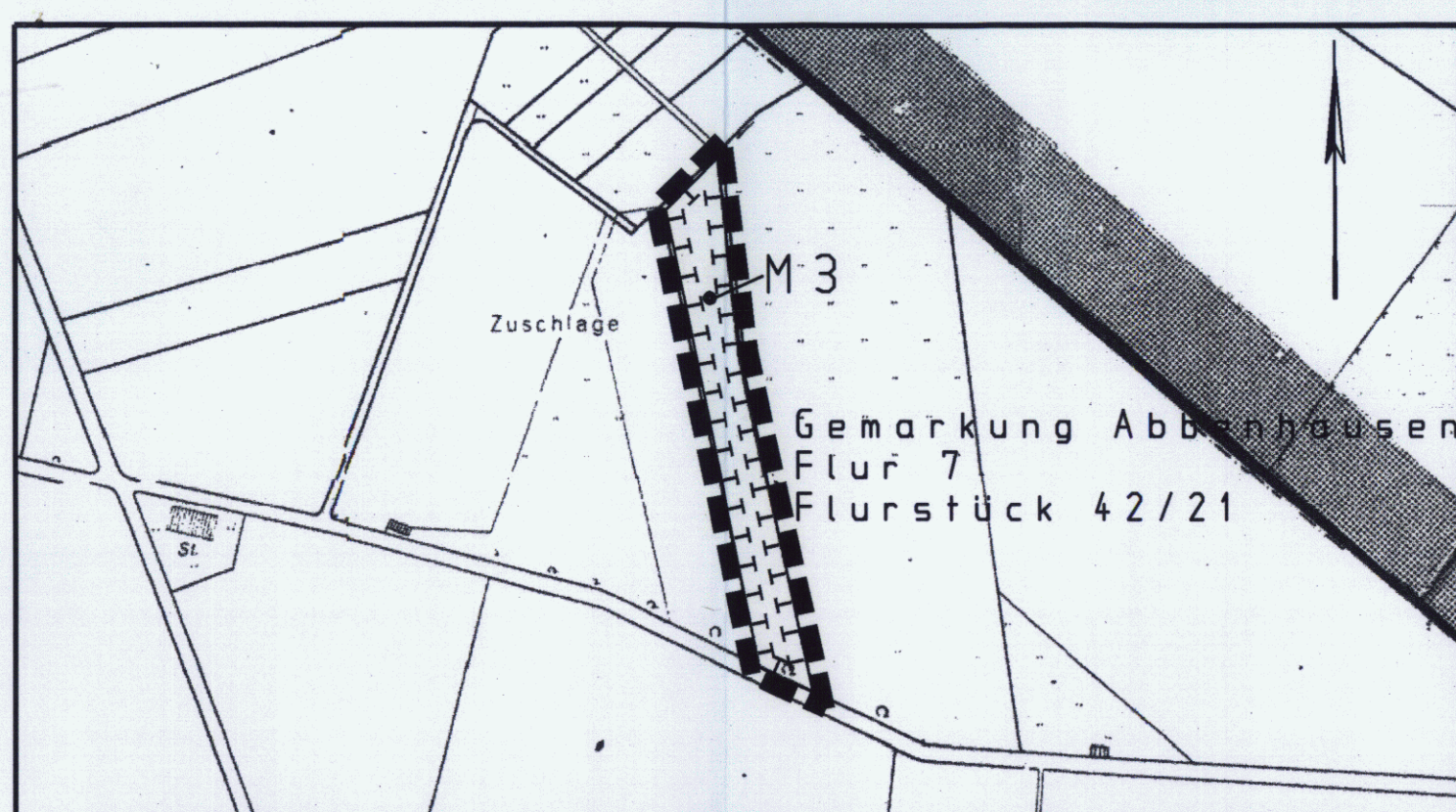


[illegible]

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

11. Im Kleinsiedlungsgebiet sind die Nutzungen gemäß § 2 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO allgemein zulässig:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzräumen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsländen und Gartenbaubetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind dagegen Nutzungen gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

12. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Betriebszweiges Gewerbe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind dagegen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO.

Im Kleinsiedlungsgebiet wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1000 qm festgesetzt:

3. 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 Neupflanzungen sind ausschließlich standortdienliche Baum- und Straucharten gemäß nachfolgender Artenliste zu verwenden:

Bäume:

- Stieleiche – *Quercus robur*
- Traubeneiche – *Quercus petraea*
- Birke – *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:

- Hosel – *Corylus avellana*
- Hornbuche – *Carpinus betulus*
- Faulbush – *Frangula alnus*
- Schwarzer Holunder – *Sambucus nigra*
- Eingriffeliger Weibdorn – *Cotoneaster monogyna*
- Schlehe – *Prunus spinosa*
- Schwarze Johannisbeere – *Ribes nigrum*
- Brombeere – *Rubus fruticosus*
- Heidebeere – *Rubus idaeus*
- Heidekraut – *Loniceria periclymenum*
- Pflaunderschäule – *Elaeagnus europaeus*
- Stechpalme – *Ilex aquifolium*
- Hartrieel – *Cornus sanguinea*
- Feldahorn – *Acer campestre*
- Efeu – *Hedera helix*
- Traubeneiche – *Prunus padus*
- Schneeball – *Viburnum opulus*
- Kriechende Rose – *Rosa arvensis*

M (Öffentlich)

Die das Regenrückhaltebecken umgebende Fläche ist als Wildblumenwiese mit einigen Gehölzgruppen aus Strauchweiden zu entwickeln.

32 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

AI (Privat)

Auf der Fläche ist eine Mulde gemäß hydrologischem Nachweis zur Ableitung des auf angrenzenden Flächen anfallenden Oberflächenwassers anzulegen. Die restliche Fläche ist mit standortgerechten und einheimischen Pflanzen der o.o. Artenliste anzupflanzen. Die Pflanzdichte ist mit 1 Stk/1,50 qm Pflanzfläche festgesetzt.

Innere der festgesetzten Flächen ist ein Regennurkaltbecken mit wechselnder Ufergestaltung, geschwungenen Uferlinien und wechselnder Uferneigung anzulegen, und naturnah zu bepflanzen.

5. Festsetzung gegen drückendes Grundwasser

Gegen eventuell auftretendes drückendes Grundwasser sind geeignete bauliche Schutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen. Die DIN 81 195 T1 – DIN 81 195 T10 sind bei den Maßnahmen zur Trockhaltung der Kellerräume zu beachten.

M2. Gemarkung Abbenhausen, Flur 16, Flurstück 68, Größe: 4611 m²,
M3. Gemarkung Abbenhausen, Flur 7, Flurstück 42/21, Größe: 14,25 m²,
M4. Gemarkung Abbenhausen, Flur 7, Flurstück 3, Größe: 600 m² :
Auf den Ersatzflächen werden Ersatzmaßnahmen gemäß abgestimmter
Pflege- und Erstinstandsetzungs konzepte durchgeführt.
Die Regelung der Durchführung erfolgt in einem Städtebaulichen
Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

In dem Kleinsiedlungsgebiet (VS) und im 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).

Regenwasserversickerung

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrubenstandorten in Sicherungskästen, Riegeln, Versickerungsröhrchen o.ä. zu beseitigen, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen und ein gesammeltes Fortleiten nicht erforderlich ist (S. 9 Abs. 6 BaufB).
1,7 m S 149 NWG: Versickerungsdauer nach § 8 NWG bei der Erstellung von versickerungsfähigen Böden bleibt unberührt. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

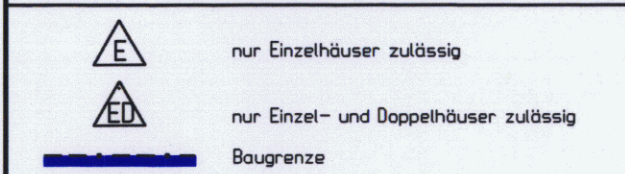
Archäologische Funde, Boden- und Erdarbeiten

Im Plangebiet ist mit den Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Gemäß § 10 NDSchG ist bei Beginn der Erdarbeiten mindestens 2 Wochen vorher schriftlich bei der Bezirksregierung Hannover – Dezernat Denkmalpflege – anzuzeigen, damit eine Beobachtung und ggf. unverzügliche Bergung durchgeführt werden kann.
Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßen- troassen sowie den Kanalbau.
Die Bestimmungen des § 35 Abs. 2 und 4 NDSchG sind zu beachten.

FESTSETZUNG	sonstige Pflanzenzeichen
Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB, § 5 I bis III BauV¹⁾ Kleinsiedlungsgebiete Allgemeine Wohngebiete	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Abbauabzuges (§ 9 Abs. 7 BauB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Maß der baulichen Nutzung	Innerhalb der von dieser Linie umschlossenen Flächen dürfen bauliche Anlagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, Pflanzenbewuchs eine Höhe von 0,80 m über fertig ausgebaute Fortpflanz nicht überschreiten Mülltonnenbereitstellungssitz

0,4	Grundflächenzahl	OHNE NORMCHARAKTER
Zahl der Vollgeschosse: gem. Landesbauordnung		
III	als Höchstmaß	

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



§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Fahrbahnkante



Abwasser
hier: Regenrückhaltung

Umgrenzung von 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

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

In dem Kleinsiedlungsgebiet (VS) und im 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).

Regenwasserversickerung

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrubenstandorten in Sicherungsräumen, Rigolen, Versickerungsanlagen o. ä. zu beseitigen, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen und ein gesammeltes Fortleiten nicht erforderlich ist (§ 9 Abs. 6 BaupB).
1. Im § 149 NWG: Versickerungslänge nach § 8 NWG bei der Erstellung von versickerungsfähigen Böden bleibt unberührt. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

Archologische Funde, Boden- und Erdarbeiten

Im Plangebiet ist mit den Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Gemäß § 10 NSchStG ist bei Beginn der Erdarbeiten mindestens 2 Wochen vorher schriftlich bei der Bezirksregierung Hannover – Dezernat Denkmalpflege – anzuzeigen, damit eine Beobachtung und ggf. unverzügliche Bergung durchgeführt werden kann.
Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßen- trassen sowie den Kanalbau.
Die Bestimmungen des § 35 Abs. 2 und 4 NSchStG sind zu beachten.

An 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 am 21.06.2001 diesen Bebauungsplan Nr. 26-(100/73) bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.11.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26-(100/73) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Twistringen, den 17.10.2001

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte

Maßstab: Originalmaßstab

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 5 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 NS. GVB. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, NS. GVB. 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 20.04.2000). 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.

Katasteramt: Syke

Unterschrift

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in der Sitzung am 02.11.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 15.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.03.2001 bis 26.04.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Twistringen, den 17.10.2001

Die Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in der Sitzung am dem gedrängten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Verwaltungsausschuss am 31.05.2001, in seiner Sitzung am 21.06.2001 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Bebauungspläne beschlossen.

Twistringen, den 17.10.2001

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 kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 und 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

den

Unterschrift

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

Der Beschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
am 18.07.2001 im Amtsblatt Nr. 15 f.d. Reg.-Bez. Hannover bekannt gemacht worden.

Twistringen, den 17.10.2001

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

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

Urschrift

BEBAUUNGSPLAN
NR. 26-(100/73)
DER STADT TWISTRINGEN
"NÖRDLICH DER STRASSE
ZUM BRANDE"
ORTSCHAFT ABBENHAUSEN

PLANUNG - BAULEITUNG - BERATUNG - GUTACHTEN

Bauleitplanung, Städtebau
 Umweltverträglichkeitsstudien
 Landschaftsplanung
 Freizeitgestaltung
 Kommunaler Tiefbau
 Straßenbau
 Wasserbau

MUMM U. PARTNER

BERATENDE INGENIEURE UND ARCHitekten

Hemestraße 33 A
 27793 Wildeshausen

Telefon (04430) 9398-0
 Telefax (04430) 9398-1

M

VERBUND DER MUMM-UNTERNEHMEN

IMB BAU 0001

Maßstab: 1 : 1000 Plangröße 0,84 qm Blatt-Nr.: 00/319/73	Stand der Beorg. gem. HDAI		Stand des Verfahrens gem. BaUGB	
	Vorentwurfsplanung	☒	§ 3 Abs. 1	☒ Sept. 2000
	Entwurfsplanung	☒	§ 4 Abs. 1	☒ Dez. 2000
	Gerechtigungsplanung	☒	§ 3 Abs. 2	☒ März 2001
		☒	§ 10	☒ Mai 2001