

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Twistringen den Bebauungsplan Nr. 26-(100/75) „An der Straße Osterkamp“, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Twistringen, den 20.12.2002



Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 20.12.2001 den Bebauungsplan Nr. 26-(100/75) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 11.01.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Twistringen, den 20.12.2002



Der Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 20.12.2002

Öffentliche Auslegung

Der VA der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 20.12.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/75) und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.01.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/75) und der Begründung haben vom 22.01.2002 bis 21.02.2002 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Twistringen, den 20.12.2002



Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der VA der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 14.03.2002 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/75) und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 (3) Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/75) und der Begründung haben vom 28.10.2002 bis 11.11.2002 gemäß § 3 (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Twistringen, den 20.12.2002



Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Twistringen hat den Bebauungsplan Nr. 26-(100/75) nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 20.12.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twistringen, den 20.12.2002



Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 12.02.03 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 26-(100/75) ist damit am 12.02.03 in Kraft getreten.

Twistringen, den 20.03.2003



Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/75) ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/75) nicht geltend gemacht worden.

Twistringen, den

Der Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/75) sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Twistringen, den

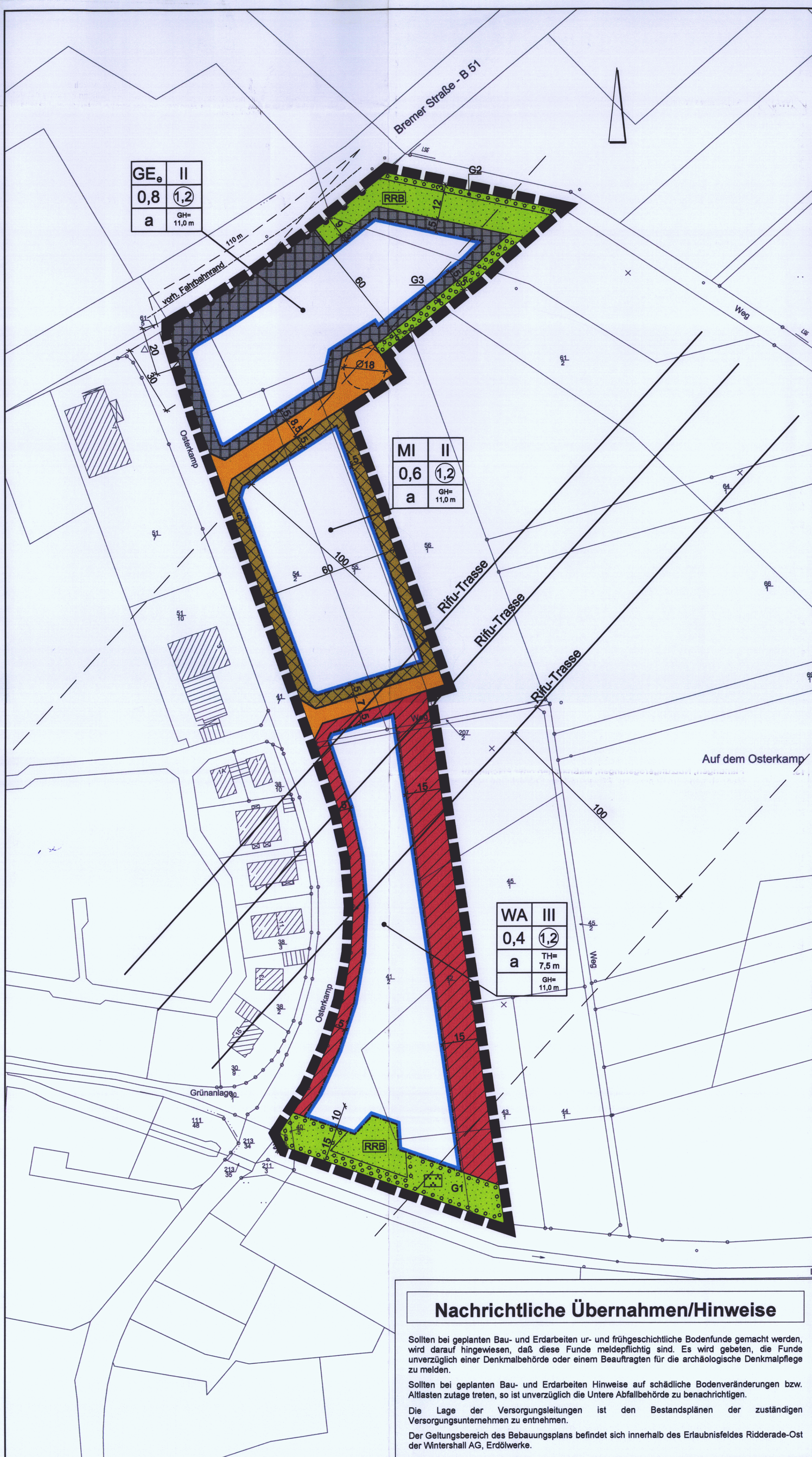
Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twistringen, den

Stadt Twistringen
Der Bürgermeister



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 geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes Ridderade-Ost der Wintershall AG, Erdölwerke.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet



Eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

1,2 Geschosflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH = 11,0m Höhe baulicher Anlagen

TH = 7,50m Maximale Traufhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder 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

Richtfunktrasse

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereiche folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- * Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- * Gartenbaubetriebe,
- * Tankstellen.

2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE)

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die nicht wesentlich stören und einen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{w} von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten.

Die in den Gewerbegebieten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- * Vergnügungsgaststätten
- sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).

3. Mischgebiet

Die in den Mischgebieten nach § 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO zulässigen

- * Vergnügungsgaststätten
- sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5) und § 6 (3) BauNVO).

4. Nebenanlagen und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig. Vor Garagen sowie überdachten Stellplätzen (Carports) ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.

5. Bauweise

Es gilt für alle Baugebiete die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: grundsätzlich gilt die offene Bauweise, allerdings sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

6. Gebäudehöhe; Traufhöhe

Gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird für alle Baugebiete eine Höhe von 11,00 m als maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf 0,50 m nicht überschreiten. Bezugsfläche für die Höhenbemessung nach Satz 1 und 2 ist jeweils die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straßenfront der jeweiligen Grundstücksgrenze.

Die für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzte maximale Traufhöhe von 7,50 m darf für Verkehrsflächen (allgemein: Nicht-Wohnflächen wie z. B. der verglaste Eingangsbereich) des geplanten Seniorenhauses um bis zu 2,00 m überschritten werden.

7. Sichtfelder

Innerhalb der freizuhaltenen Sichtfelder im Bereich der Straße Osterkamp/Bremer Straße ist eine Bepflanzung über 0,80 m Höhe über Oberkante der fertig ausgebauten Fahrbahn unzulässig.

8. Grünordnerische Festsetzungen

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB G 1 ist naturnah zu gestalten. Es ist eine (gruppenweise) Bepflanzung mit standortgerechten und heimischen Gehölzen vorzunehmen. Geeignete Arten sind:

Deutscher Name	Botanischer Name
Bäume	
Eiche	Fraxinus excelsior
Flatterulme	Ulmus laevis
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sträucher	
Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina
Krauzdorn	Rhamnus cathartica
Pflaflenhölchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Weißelblat	Lonicera periclymenum
Weißdorn	Crataegus monogyna

Pflanzqualität der Bäume: Heister, 2 x v., o.B., 150-200 cm; Pflanzqualität der Sträucher: Heckenpflanzen, 2 x v., o.B. 80-100 cm. Die Restfläche ist durch die Einsatz eines kräuterreichen Landschaftsrasens als artenreiche Grünfläche zu gestalten.

Die privaten Grünfläche und Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB G 2 ist naturnah zu gestalten. Hier ist die Bepflanzung mit standortgerechten und heimischen Gehölzen vorzunehmen. Geeignete Arten und Pflanzqualitäten wie oben. Die Bepflanzung ist freihändig im Versatz anzulegen, wobei die Bäume in die mittleren Reihen gesetzt werden. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihen beträgt 1,25 m für die Sträucher, 7 m für die Bäume. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt 1,5 m.

In der privaten Grünfläche und Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB G 3 ist eine zweireihige Baumpflanzung (im Versatz) anzulegen. Geeignete Arten sind (es sollte nur eine Art gewählt werden):

Deutscher Name	Botanischer Name
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzqualität Hochstamm, StU 12-14 cm, Unterpflanzung Rosen.

9. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

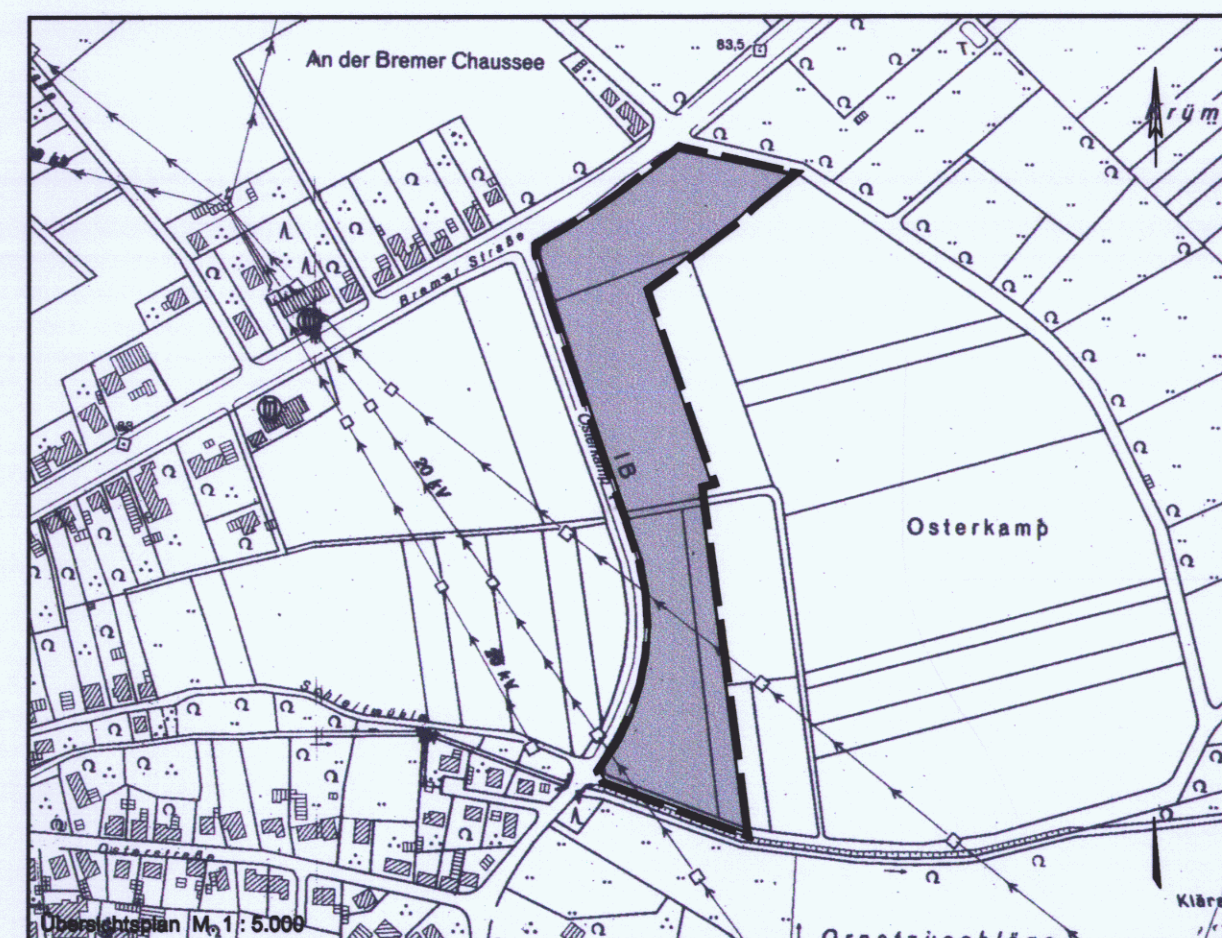
Auf den als private Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken (RRB) festgesetzten Flächen sind Maßnahmen, die einer wasserrechtlichen Genehmigung oder Erlaubnis bedürfen, zulässig.

Stadt Twistringen

Landkreis Diepholz

Urschrift

Bebauungsplan Nr.26-(100/75) "An der Straße Osterkamp"



Dezember 2002

M 1 : 1.000