Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Twistringen diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/75) "An der Straße Osterkamp", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Twistringen, den 03.03.2016 L.S. gez. M. Schlake
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2015 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.06.2016). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Syke -

Syke, den 09.06.2016 L.S. gez. Göbberd
Katasteramt Syke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 02.03.2016 gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 24.09.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/75) beschlossen.

Twistringen, den 03.03.2016 L.S. gez. M. Schlake
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 24.09.2015 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/75) mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 07.10.2015 bis 06.11.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Twistringen, den 03.03.2016 L.S. gez. M. Schlake
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Twistringen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/75) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.03.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twistringen, den 03.03.2016 L.S. gez. M. Schlake
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.06.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/75) ist damit am 15.06.2016 in Kraft getreten.

Twistringen, den 15.06.2016 L.S. gez. M. Schlake
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/75) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/75) und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Twistringen, den .....
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twistringen, den .....
STADT TWISTRINGEN
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

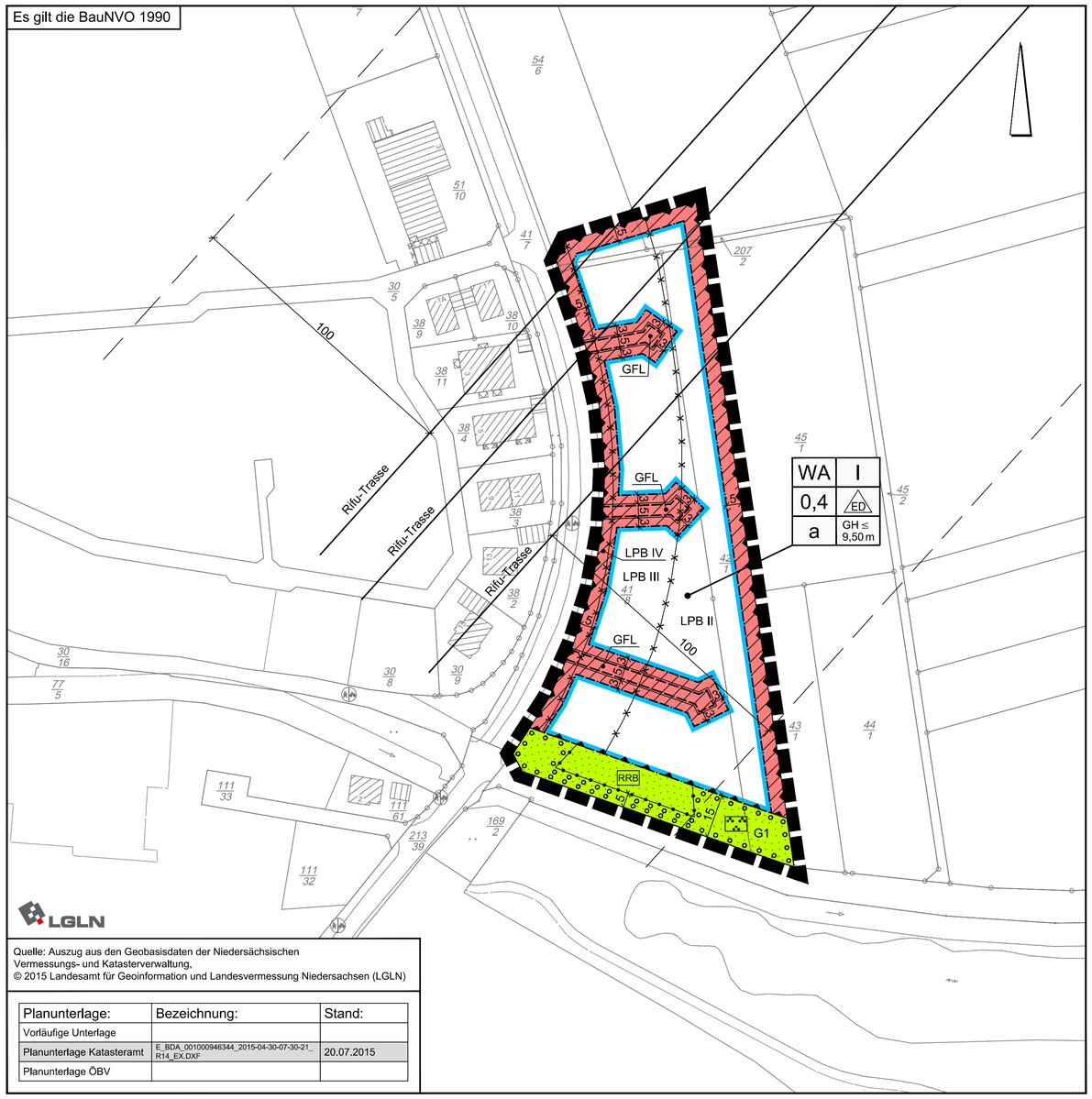
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	E_BDA_001000946344_2015-04-30-07-30-21_R14_EX.DXF	20.07.2015
Planunterlage ÖBV		

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. **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 maximal 20 m zulässig.

3. **Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen**

   Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R`w,res entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Raumart	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. Ä.	Büroräume u. Ä.
	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils: erf. $R'_{w,res}$	
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

   Für Schlafräume und Kinderzimmer ist abweichend zu den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen der Lärmpegelbereich IV heranzuziehen.

   In Schlafräume und Kinderzimmer sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternative Systeme) vorzusehen, die mit einem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

   Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärm verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in o. a Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

   Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch die Stellung von Nebenanlagen oder Garagen und / oder massiven Einfriedungen mit einer Höhe von mindestens 2 m vor den Verkehrsimmissionen der Straße Osterkamp zu schützen.

4. **Gebäudehöhe**

   Gemäß § 16 [3] Nr. 2 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Höhe von 9,50 m als maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf 0,50 m nicht überschreiten. Bezugsebene für die Höhenbemessung nach Satz 1 und 2 ist jeweils die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straßenfront der jeweiligen Grundstücksgrenze.

5. **Anzahl der Wohnungen**

   Im Plangebiet sind in Wohngebäuden höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern sind pro Haushälfte 2 Wohneinheiten zulässig.

6. **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	
Esche	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
Kreuzdorn	Rhamnus carthatica
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Waldgeißblatt	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 Einsaat eines kräuterreichen Landschaftsrasens als artenreiche Grünfläche zu gestalten.

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

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH ≤ 9,50 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

Private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage

RRB — 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

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

LPB III — Lärmpegelbereich

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsunternehmen

Richtfunktrasse mit Schutzbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Stadt Twistringen

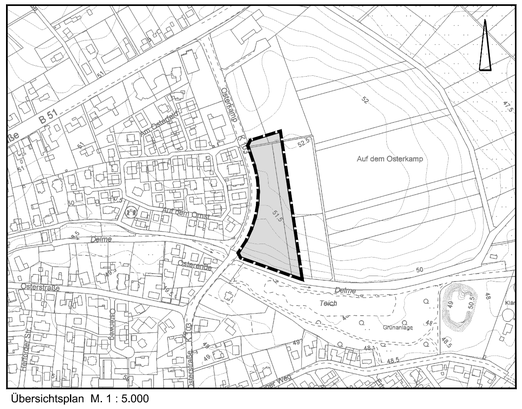
Landkreis Diepholz

ABSCHRIFT

Vereinfachte 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 26-(100/75)

"An der Straße Osterkamp"

im Verfahren gemäß § 13 BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

März 2016 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de