

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Stadt Twistringen den Bebauungsplan Nr. 26-(100/82) „Für das Grundstück Combi, Ecke Osterstraße / B 51“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Twistringen, den 20.12.2002



Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 16.05.2002 den Bebauungsplan Nr. 26-(100/82) beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 (1) BauGB am 05.08.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Twistringen, den 20.12.2002

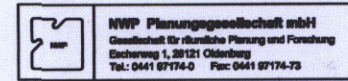


Der Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/82) wurde ausgearbeitet von:

Oldenburg, den 20.12.2002



Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 16.05.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/82) und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.08.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/82) und der Begründung haben vom 19.08.2002 bis 18.09.2002 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Twistringen, den 20.12.2002



Der Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der VA der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 15.10.2002 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/82) und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 15.11.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/82) und der Begründung haben vom 25.11.2002 bis 09.12.2002 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Twistringen, den 20.12.2002



Der Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Twistringen hat den Bebauungsplan Nr. 26-(100/82) nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB im VA am 16.10.2002/20.12.2002 in seiner Sitzung am 20.12.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twistringen, den 20.12.2002



Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß der Stadt Twistringen ist gemäß § 10 (3) BauGB am 12.02.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 26-(100/82) ist damit am 12.02.2003 in Kraft getreten.

Twistringen, den 20.03.2003



Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/82) ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26-(100/82) nicht geltend gemacht worden.

Twistringen, den

Der Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/82) 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
Im Auftrage

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 Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH = 13 m Höhe baulicher Anlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung des OÖW

9. Grünflächen

Private Grünfläche

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

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen

Richtfunktrasse

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO dient der Einrichtung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.800 m² sowie dazugehöriger Nebenanlagen und Nutzungen.

Es gilt eine abweichende Bauweise. Es sind auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet von 0,8 muss auch die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen berücksichtigen. Eine Überschreitung des Wertes ist nicht zulässig. Die privaten Grünflächen sind auf die Grundstücksfläche mit anzurechnen.

3. Stellplätze

Die Stellplatzflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

4. Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe darf auf 13,0 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist dabei jeweils der nächstgelegene Mittelpunkt der Bremer Straße (B 51), rechtwinklig gemessen ab Fahrbahnmittlinie.

5. Dachneigung

Im Sonstigen Sondergebiet darf die Dachneigung der Gebäude 15° nicht unterschreiten.

6. Private Grünflächen mit Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Eingrünung des Geländes ist auf der privaten Grünfläche G 1 eine Schnitthecke aus Liguster anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf der privaten Grünfläche G 2 ist eine Baumreihe mit standortgerechten und heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Arten sind: Hainbuche, Eberesche, Feldahorn; Pflanzqualität Heister bzw. Solitär, 3xv.

7. Anlieferung des Marktes

Die Anlieferung im Sonstigen Sondergebiet ist nur während der Tagzeiten (06.00 – 22.00 Uhr) zulässig. Die Anlieferung muss über die Osterstraße erfolgen.

8. Lärmschutzmaßnahmen

Einzel-schallquellen wie z. B. Lüftungsöffnungen, Ventilatoren o. ä. sind am Gebäude so anzuordnen, dass ein Gesamt-Schallleistungspegel von 70 dB(A) nicht überschritten wird.

9. Grenzabstände

Die Betrachtung des Grenzabstandes und somit der Traufhöhe erfolgt nach den Abstandsvorschriften der NBauO §§ 7 – 16.

10. Sichtschutz-/Lärmschutzwände

Aus Gründen des Lärm- und Sichtschutzes zum östlich angrenzenden Grundstück „An der Schleifmühle 7“ sind in Verlängerung der südlichen Gebäudekante des geplanten Verbrauchermarktes ein mind. 1,80 m hoher Sichtschutzzaun sowie östlich des Einkaufswagenstandes eine komplett geschlossener Wand als Lärmschutzzaun zu errichten.

11. Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser des Verbrauchermarktes ist durch geeignete Entwässerungsanlagen zu sammeln und über den RW-Kanal in der Osterstraße der Delme zuzuführen. Die Oberflächenwasserabflüsse sind in einem Rückhaltebecken aufzufangen und auf einen maximalen Abfluss von 48 l/s zu drosseln. Hierzu ist ein Regenrückhaltebecken mit einem Speichervolumen von 154 m³ herzurichten. Das Becken kann offen als Erdbecken oder unterirdisch z. B. als Betonbecken oder als Kanalaustauraum hergestellt werden.

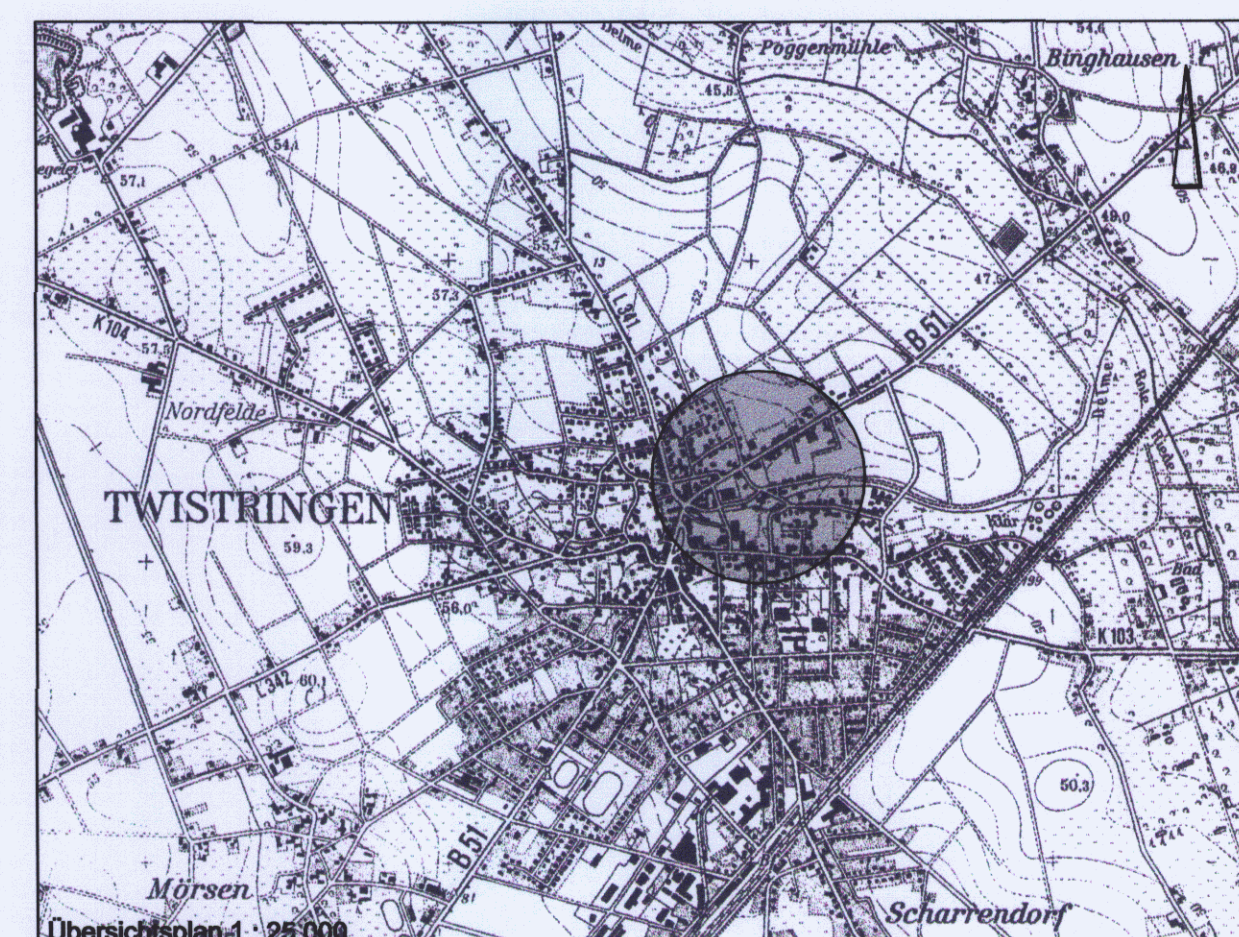
gezeichnet:	K. Heise	K. Heise				
geprüft:	A. Taudien	A. Taudien				
Datum:	20.11.2002	10.01.2003				

Stadt Twistringen Landkreis Diepholz

Urschrift

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.26-(100/82)

"Für das Grundstück Combi, Ecke Osterstraße/ B 51"



Dezember 2002

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 0441/9717473