

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–(100/84) „Für das Grundstück ehemals Inkoop, Große Straße“ – Ortschaft Twistringen bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Twistringen, den 11.10.2005 L.S. gez. K. Meyer
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 17.03.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26–(100/84) beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 (1) BauGB am 19.08.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Twistringen, den 11.10.2005 L.S. gez. K. Meyer
Der Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26–(100/84) wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 10.10.2005 gez. D. Janssen
Dipl.-Ing. D. Janssen

Öffentliche Auslegung

Der VA der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 03.03.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26–(100/84) und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.08.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26–(100/84) und der Begründung haben vom 29.08.2005 bis 30.09.2005 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Twistringen, den 11.10.2005 L.S. gez. K. Meyer
Der Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Twistringen hat den Bebauungsplan Nr. 26–(100/84) nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB im VA am 06.10.2005 in seiner Sitzung am 11.10.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twistringen, den 11.10.2005 L.S. gez. K. Meyer
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß der Stadt Twistringen ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01. März 2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 26–(100/84) ist damit am 01. März 2006 in Kraft getreten.

Twistringen, den 07. Aug. 2008 L.S. gez. K. Meyer
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 26–(100/84) ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 26–(100/84) nicht geltend gemacht worden.

Twistringen, den 07. Aug. 2008 L.S. gez. K. Meyer
Der Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 26–(100/84) sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Twistringen, den 07. Aug. 2008 L.S. gez. K. Meyer
Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twistringen, den L.S. gez. K. Meyer
Stadt Twistringen
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Hiermit wird beglaubigt, daß diese Abschrift mit der Urschrift der Begründung / des Bebauungsplanes übereinstimmt.

Twistringen, den 03. Dez. 2008 Stadt Twistringen
Der Bürgermeister
Im Auftrage:



gezeichnet:	K. Heise	K. Heise	M. Niemeyer		
geprüft:	T. Neumann	T. Neumann	A. Taudien		
Datum:	10.08.2005	19.08.2005	08.03.2006		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

 Kerngebiete

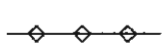
2. Maß der baulichen Nutzung

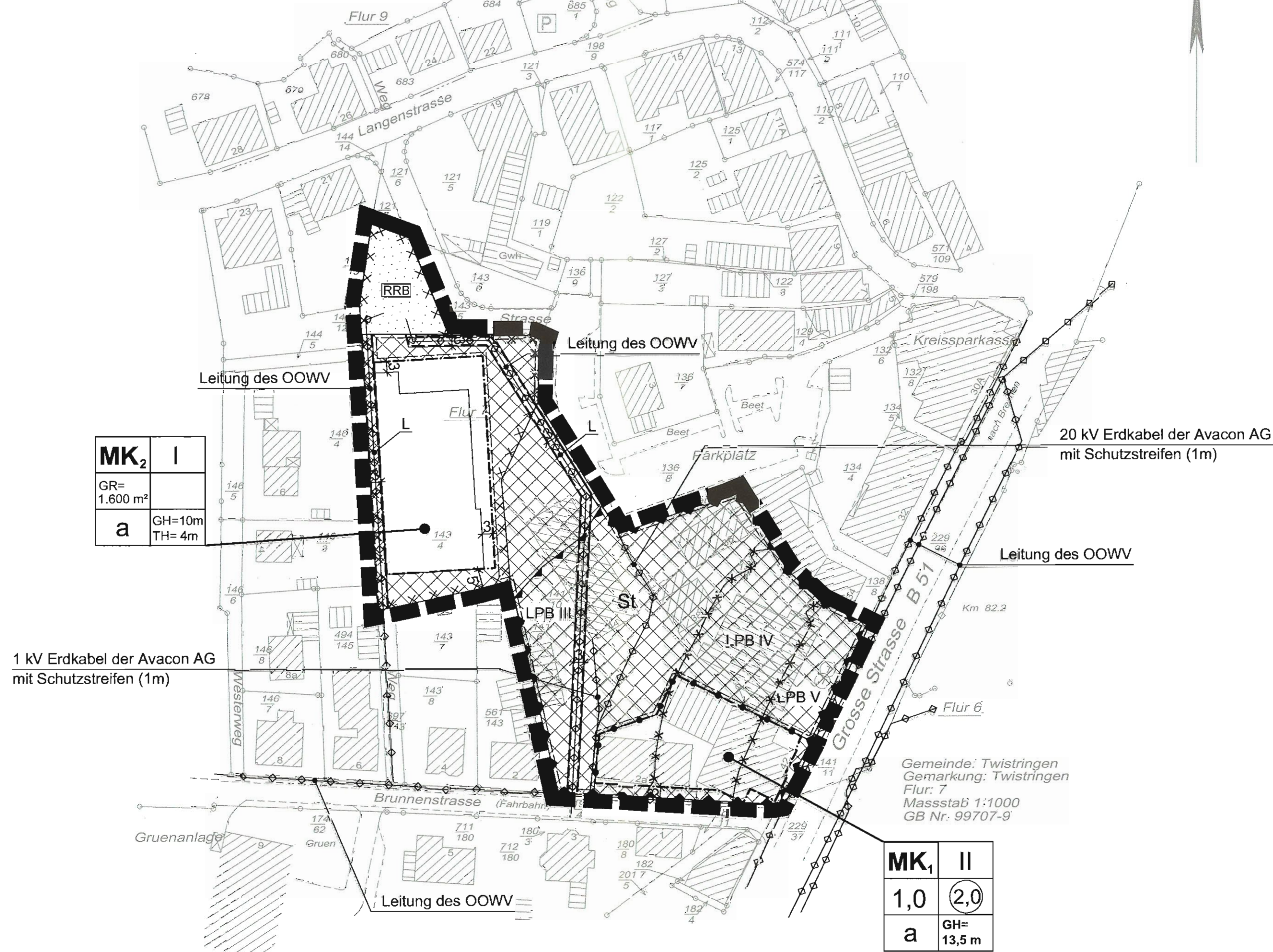
 Geschossflächenzahl
1,0 Grundflächenzahl
GR=1.600m² Maximal zulässige Grundfläche
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH=4,0 m FH=10,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise
Baugrenze
 überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

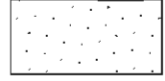
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

 unterirdische Leitung

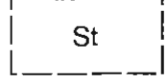
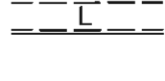
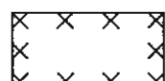


Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	XXXXX.dxf	XX.XX.2003
Planunterlage ÖBV		

9. Grünflächen

 Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

15. Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen
 mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des Versorgungsunternehmens
 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
LPB III Lärmpegelbereich
- x - x - x Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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 den Erdarbeiten (Bauarbeiten) kontaminierte Bereiche angetroffen werden, so ist unverzüglich der Landkreis Diepholz zu informieren. Die geplanten Erdarbeiten sind durch einen Gutachter für Boden- und Grundwasserkontamination zu begleiten.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

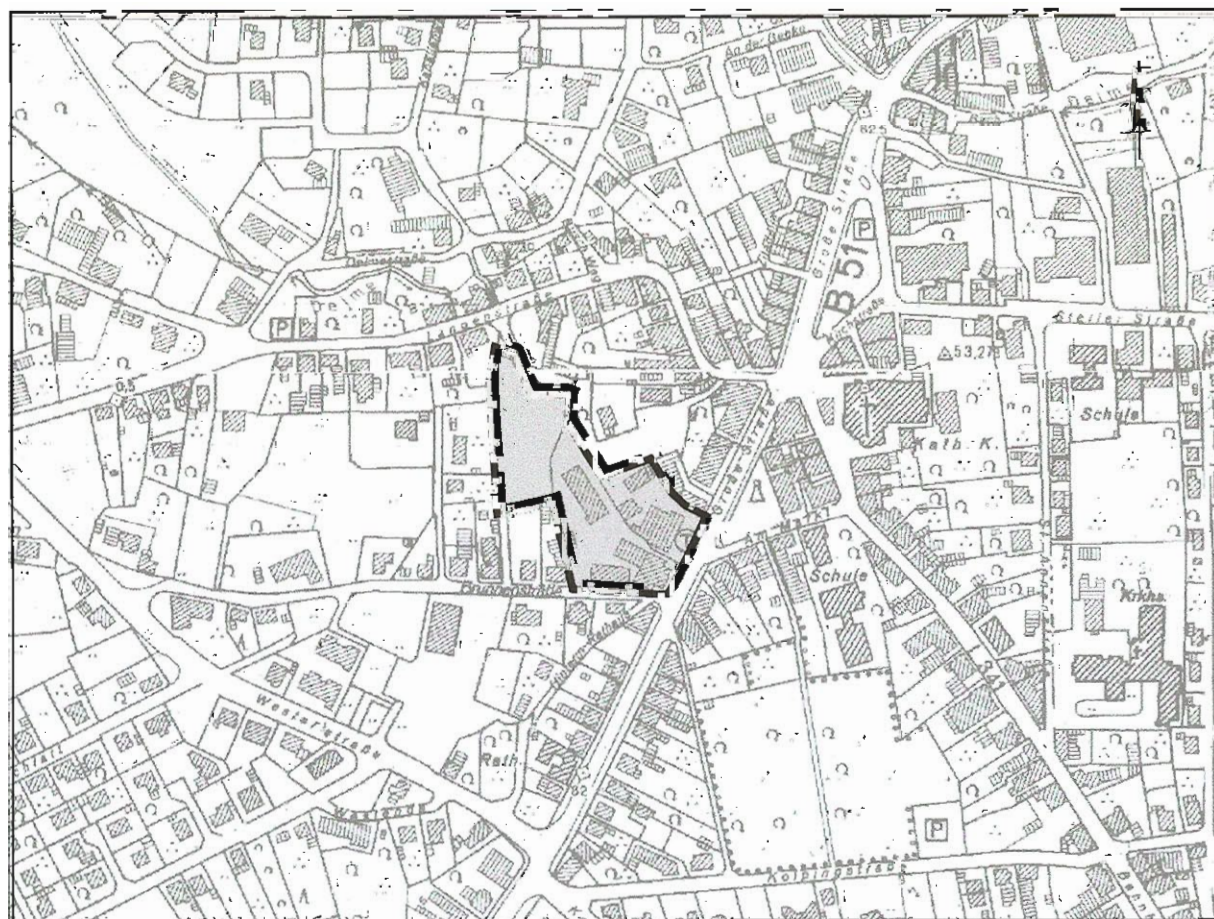
Textliche Festsetzungen

- Mit Rechtskraft dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26–(100/72) außer Kraft.
- Gemäß § 1 [5] BauNVO sind in den Kerngebieten (§ 7 [2] BauNVO) folgende, allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Vergnügungsstätten,
 - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Gemäß § 1 [7] BauNVO ist sonstiges Wohnen (§ 7 [2] Nr. 7)
 - im MK₂ nicht zulässig und
 - im MK₁ zulässig.
- Gemäß § 1 [6] BauNVO sind in den Kerngebieten (§ 7 [3] BauNVO) folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 fallen,
 - Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen,
- Die festgesetzte Grundfläche im Kerngebiet 2 (MK 2) darf für die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen bis zu einer Ausnutzung von insgesamt 90% der Grundstücksfläche überschritten werden. Die privaten Grünflächen sind auf die Grundstücksfläche mit anzurechnen
- In den Kerngebieten (MK) ist gemäß § 22 [4] BauNVO eine abweichende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung und Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- Gemäß § 16 BauNVO wird für das Kerngebiet bei einer zulässigen Zahl von einem Vollgeschoss eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt. Bei einer zulässigen Zahl von zwei Vollgeschossen wird eine maximale Gebäudehöhe von 13,50 m festgesetzt. Bezugspunkte sind jeweils die Oberkante der Gebäude und die der Erschließung des Grundstücks dienende Verkehrsfläche (Bundesstraße 51), gemessen jeweils in der Fahrbahnmittlinie und in der Gebäudemitte.
- Schallschutz von Wohnungen und Büroräumen
Im Bereich der Bauflächen sind für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w,res}) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich V:
erf. R_{w,res} = 45 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
erf. R_{w,res} = 40 dB für Büro- und Sozialräume
Lärmpegelbereich IV:
erf. R_{w,res} = 40 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
erf. R_{w,res} = 35 dB für Büro- und Sozialräume
Lärmpegelbereich III:
erf. R_{w,res} = 35 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
erf. R_{w,res} = 30 dB für Büro- und Sozialräume
Schallschutz von Wohnungen und Büroräumen
Im Bereich der Bauflächen sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen zusätzliche schallgedämmte Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Lüftung über die vollständig lärmabgewandten Fassadenseiten zu ermöglichen bzw. Schlafräume an diese Gebäudesiten zu orientieren.
- Gemäß § 9 [1] Nr. 25 a BauGB ist je 6 Stellplätze ein standortheimischer Hochstamm zu pflanzen.
- 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

Abschrift

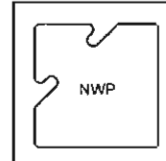
Bebauungsplan Nr.26-(100/84) "Für das Grundstück ehemals Inkoop", Große Straße - Ortschaft Twistringen



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Oktober 2005

M 1 : 1.000

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