

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Stadt Twistringen diesen Bebauungsplan Nr. 26 - (100/86) "Einzelhandelsmärkte an der B 51 neben Combi", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Twistringen, den 20.05.2008

L.S.

gez. K. Meyer
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1.000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Sulingen
- Katasteramt Syke -

Syke, den

L.S.

gez.
Katasteramt Syke

Planverfasser

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

Oldenburg, den 19.05.2008

gez. D. Janssen
(Dipl. - Ing. D. Janssen)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 11.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 - (100/86) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Twistringen, den 20.05.2008

L.S.

gez. K. Meyer
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 11.12.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 - (100/86) mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 18.02.2008 bis 20.03.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Twistringen, den 20.05.2008

L.S.

gez. K. Meyer
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Twistringen hat den Bebauungsplan Nr. 26 - (100/86) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.05.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twistringen, den 20.05.2008

L.S.

gez. K. Meyer
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01. Aug. 2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 26 - (100/86) ist damit am 01. Aug. 2008 in Kraft getreten.

Twistringen, den 03. Dez. 2008

(L.S.)

gez. K. Meyer
Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 26 - (100/86) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 26 - (100/86) und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Twistringen, den

Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twistringen, den 03. Dez. 2008

(L.S.)

Im Auftrag
STADT TWISTRINGEN
Der Bürgermeister



Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Es gilt die BauNVO 1990



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	51467gpx.dxf	09.06.2008
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nicht großflächiger Einzelhandel“ dient der Einrichtung von nicht großflächigen Fachmärkten sowie dazugehöriger Nebenanlagen und Nutzungen.

Regelungen zu den zulässigen Sortimenten werden im Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

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 darf für die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen nicht überschritten werden. Die privaten Grünflächen sind auf die Grundstücksflächen mit anzurechnen.

3. Stellplätze

Die Stellplatzflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

4. Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe darf auf 10,0 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist dabei jeweils der nächstgelegene Mittelpunkt der Bremer Straße (B 51), rechtwinklig gemessen ab Fahrbahnmitte.

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 der Fachmärkte

Die Anlieferung im Sonstigen Sondergebiet ist nur während der Tagzeiten (06.00 – 22.00 Uhr) zulässig. Die Anlieferung muss über die Stellplatzfläche und die Haupteingänge in die Fachmärkte erfolgen.

8. Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser des Sonstigen Sondergebietes ist durch geeignete Entwässerungsanlagen zu sammeln und auf einen maximalen Abfluss von 20 l/s zu drosseln. Die Drosselung kann offen als Erdbecken oder unterirdisch z. B. als Betonbecken oder als Kanaltalraum hergestellt werden.

Hinweise

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/86) befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes **Ridderade-Ost** der Wintershall AG, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Bergbauliche Aktivitäten sind in dem Plangebiet bisher nicht erfolgt und z. Z. auch nicht geplant, zu berücksichtigende Bohrungen oder Anlagen unter Betriebsführung der Wintershall AG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

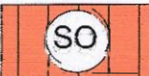
Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeiensteinstelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: nicht großflächiger Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH ≤ 10 m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise



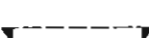
Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

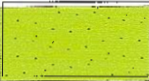


Einfahrtbereich



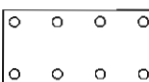
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

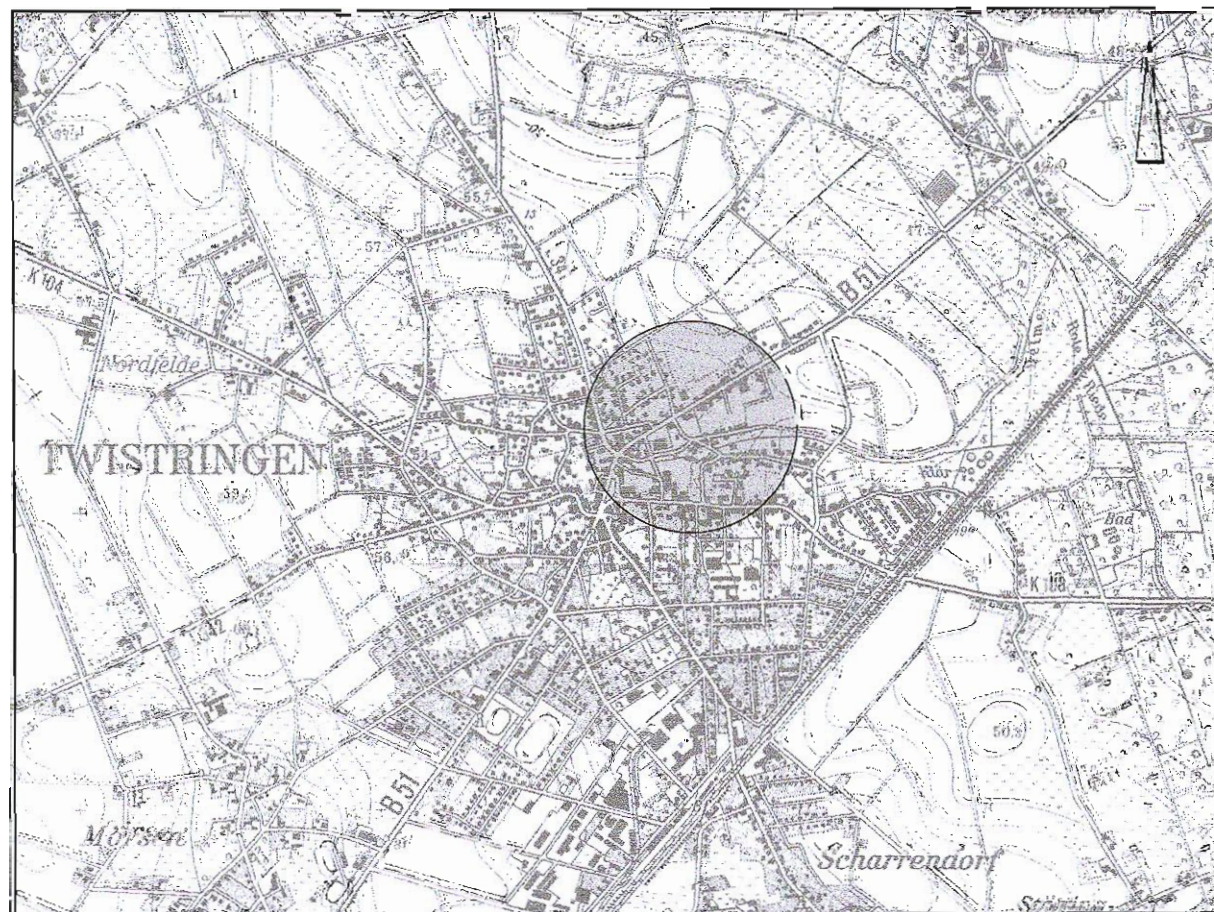


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Stadt Twistringen Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr.26-(100/86)

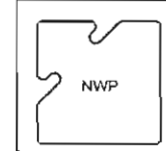
"Einzelhandelsmärkte an der B 51 neben Combi"



Übersichtsplan M 1 : 25.000

Mai 2008

M 1 : 1.000



NWP
Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3667
Telefon 0441/ 97174-0
Internet: www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97174-73
Email: info@nwp-ol.de