

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2, Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Twistringen den Bebauungsplan Nr. 26 - (100/87) "Gewerbe- und Industriegebiet In den Weiden II", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Twistringen, den 15.12.2011 L.S. gez. K. Meyer
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2012

LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.03.2012). 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.

Syke, den 30.03.2012
LGLN
Regionaldirektion Sulingen
Katasteramt Syke
Schloßweide 37 - 28857 Syke
(Amtliche Vermessungsstelle)
gez. Göbberd
Göbberd
(Unterschrift) L.S. (Siegel)

Planverfasser

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

Oldenburg, den 15.12.2011 gez. D. Janssen
(Dipl. - Ing. D. Janssen)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 16.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 - (100/87) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Twistringen, den 15.12.2011 L.S. gez. K. Meyer
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 16.06.2011 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 09.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 - (100/87) mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 19.09.2011 bis 19.10.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Twistringen, den 15.12.2011 L.S. gez. K. Meyer
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Twistringen hat den Bebauungsplan Nr. 26 - (100/87) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Twistringen, den 15.12.2011 L.S. gez. K. Meyer
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 02.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 26 - (100/87) ist damit am 02.05.2012 in Kraft getreten.

Twistringen, den 03.05.2012 L.S. gez. K. Meyer
Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 26 - (100/87) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 26 - (100/87) und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Twistringen, den Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twistringen, den STADT TWISTRINGEN
Der Bürgermeister

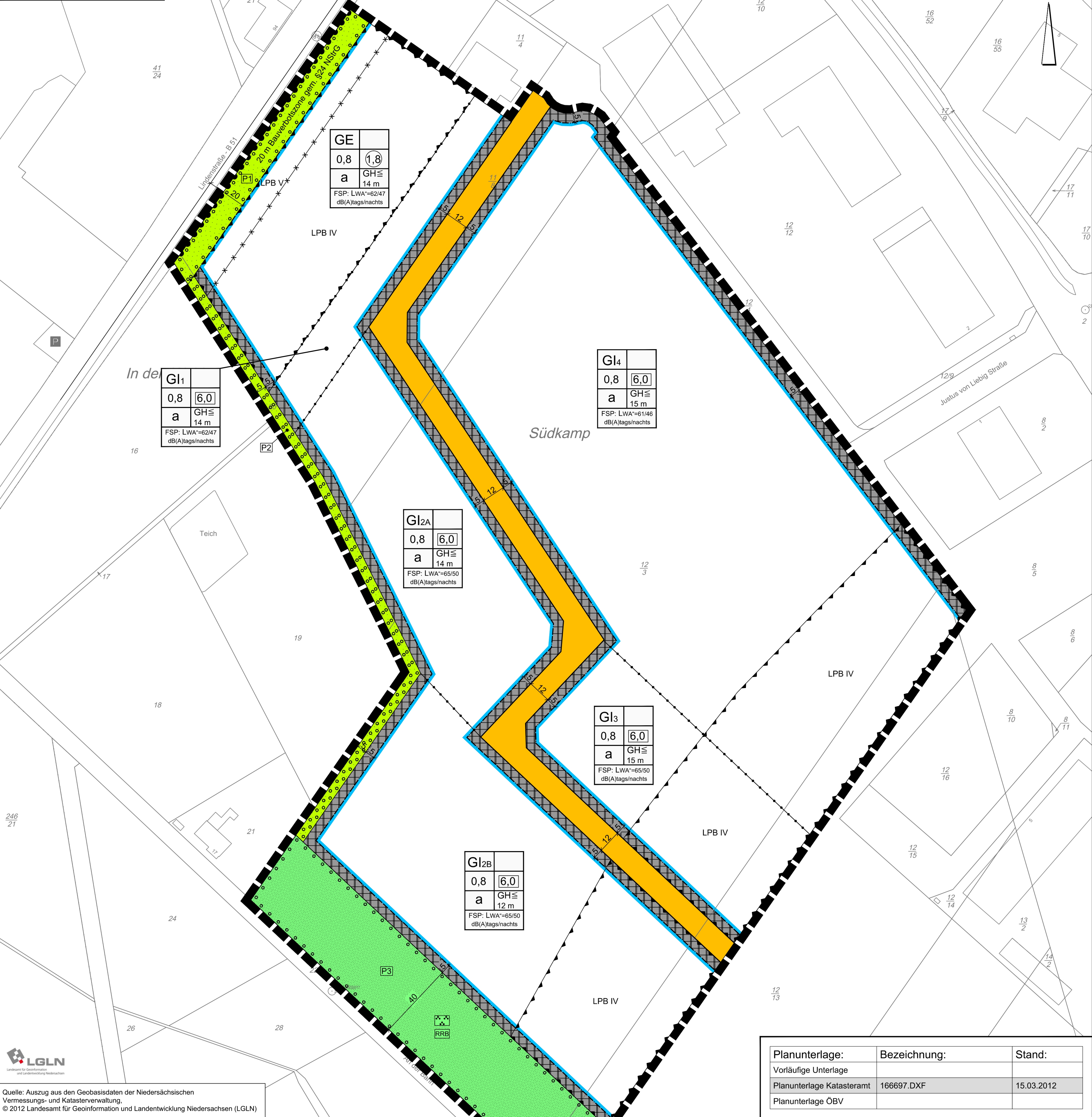
Hinweise

- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde 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.
- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagierungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/87) befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes Rüddrade-Ost der Winterhall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.
- Bei Pflanz- bzw. Baumaßnahmen sind insbesondere folgende technische Regeln zu beachten:
DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten
DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten
DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen
DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
Baumutzungsverordnung (BauMVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), 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), zuletzt geändert durch Artikel 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,
© 2012 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen

(1)
Art der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO sind gemäß §1 (5) und (6) BauNVO nicht zulässig:
- Von den Gewerbebetrieben aller Art Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Verkaufsstellen für Produkte aus eigener Herstellung bis zu einer Größe von 200 m² pro Betriebseinheit,
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungstätten

Innerhalb der Industriegebiete (GI) nach § 9 BauNVO sind gemäß §1 (5) und (6) BauNVO nicht zulässig:
- Von den Gewerbebetrieben aller Art Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Verkaufsstellen für Produkte aus eigener Herstellung bis zu einer Größe von 200 m² pro Betriebseinheit,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Es ist für alle Baugebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach gilt grundsätzlich die offene Bauweise, es sind aber auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

(2)		
Immissionsschutz		
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung und der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L _{eq} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.		
Teilfläche	L _{eq, tags}	L _{eq, nachts}
GI 1	62	47
GI 2 A / 2 B	65	50
GI 3	65	50
GI 4	61	46

Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5.

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV und V sind für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'W_{res}) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV
Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.: erf. R'W_{res} = 40 dB
Büroräume u. ä.: erf. R'W_{res} = 35 dB

Lärmpegelbereich V
Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.: erf. R'W_{res} = 45 dB
Büroräume u. ä.: erf. R'W_{res} = 40 dB

Schallschutz für Außenwohnbereiche
Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sind im Lärmpegelbereich V jeweils an den lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren.

Schallschutz von Schlafräumen
Im gesamten Plangebiet sind bei Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

(3)
Höhe baulicher Anlagen
Bauliche Anlagen sind nur bis zu der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe über Bezugsebene zulässig. Bezugsebene ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. In Ausnahmefällen kann diese Höhe für untergeordnete Bauteile überschritten werden.

(4)
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Gemäß § 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig. Stellplätze und Einfriedungen sind hingegen zulässig.

(5)
Auf den Grünflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a bzw. b BauGB Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorzunehmen:

In der Pflanzfläche **P 1** (Bauverbotszone) ist eine Linden-Baumreihe anzulegen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden, der Unterwuchs ist als Rasenfläche zu gestalten und zu pflegen. Die Bäume sind im Abstand von 20 m zu pflanzen. Bei Abgang ist nachzupflanzen.

In der Pflanzfläche **P 2** (westlicher Plangebietsrand) ist eine 5 m breite Anpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzarten zu anzulegen und zu unterhalten. Die vorhandenen Gehölze sind zu integrieren. Geeignete Gehölzarten s. u.

In der Pflanzfläche **P 3** (südlicher Plangebietsrand) ist eine Gehölzanpflanzung anzulegen und zu unterhalten. Geeignete Gehölzarten s. u.). Innerhalb der öffentlichen Grünfläche P 3 ist ein 10 m breites und maximal 250 m langes Regenrückhaltebecken incl. Unterhaltungsstreifen oder alternativ ein entsprechender Regenwasserkanal herzurichten.

In der **Verkehrsfläche** sind 40 Straßenbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind Stieleiche, Platane, Winterlinde. Als Pflanzqualität sind Solitärbäume aus extra weitem Stand, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm zu verwenden.

Geeignete Gehölzarten:	
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Bäume	
Bruchweide	Salix fragilis
Esche	Fraxinus excelsior
Flatterulme	Ulmus laevis
Hainbuche	Carpinus betulus
Korbweide	Salix viminalis
Moorbirke	Betula pubescens
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Silberweide	Salix alba
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sträucher	
Feldahorn	Acer campestre
Hartfistel	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Waldfeldblat	Lonicera periclymenum
Weißdorn	Crataegus monogyna

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind je 1.000 qm Grundstücksfläche drei hochwachsende heimische Laubbäume zu pflanzen. Geeignete Arten sind Bergahorn, Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE

Gewerbegebiet

GI

Industriegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

1,8

Geschossflächenzahl

6,0

Baumassenzahl

0,8

Grundflächenzahl

GH ≤ 14 m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:
Parkanlage
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

FSP: LWA= 65 / 50 dB(A) tags / nachts

Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² tags /nachts

LPB IV

Lärmpegelbereich

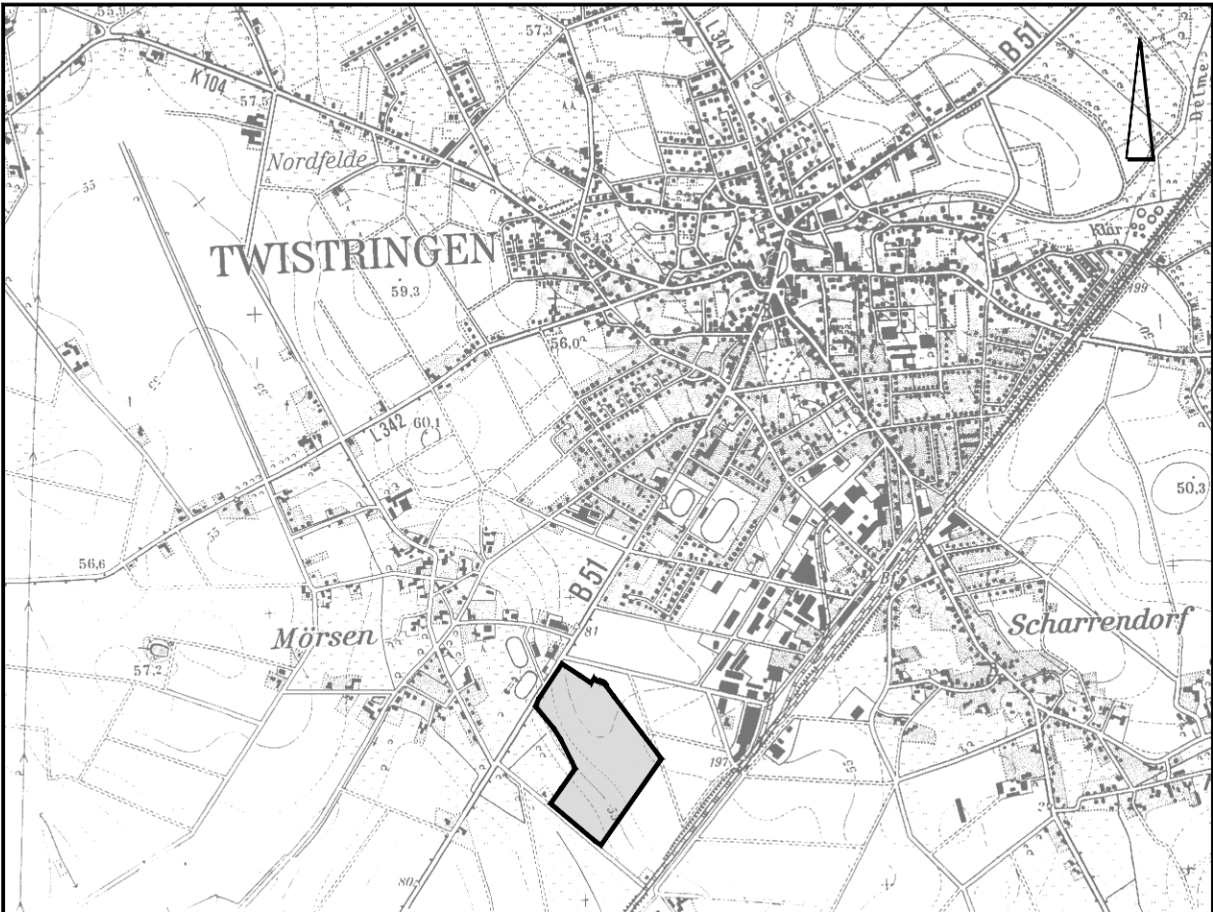
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Stadt Twistringen Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 26-(100/87) "Gewerbe- und Industriegebiet In den Weiden II"



Übersichtsplan M. 1 : 25.000

Dezember 2011 M. 1 : 1.000

	NWP	Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1 Postfach 3887 26121 Oldenburg Telefon 0441/97174-0 Internet: www.nwp-ol.de	Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung 26121 Oldenburg 26126 Oldenburg Telefon 0441/97174-73 Email: info@nwp-ol.de