

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, hat der Rat der Stadt Twistringen diesen Bebauungsplan Nr. 26-(100/91) „Wohnanlage an der Wildeshäuser Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Twistringen, den 25.07.2013

L.S.

gez. K. Meyer
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2013  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 31.10.13). 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.

Dipl.-Ing. B. Lambers & F.-J. Ostendorf
Öffentlich best. Vermessungsingenieure
Aldorfer Straße 1, 49406 Barnstorf

(Siegel)
L.S.

gez. Lambers
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Barnstorf, den 21.11.2013

Planverfasser

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

Oldenburg, den 24.07.2013

gez. D. Janssen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 02.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/91) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Twistringen, den 25.07.2013

L.S.

gez. K. Meyer
Bürgermeister

Beteiligung der Betroffenen

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB vom 26.03.2012 bis 27.04.2012.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB vom 26.03.2012 bis 27.04.2012.

Twistringen, den 25.07.2013

L.S.

gez. K. Meyer
Bürgermeister

Eingeschränkte erneute Beteiligung der Betroffenen

Die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit bzw. Behörde erfolgte gemäß § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 22.05.2012 bzw. 24.05.2012.

Twistringen, den 25.07.2013

L.S.

gez. K. Meyer
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Twistringen hat den Bebauungsplan Nr. 26-(100/91) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.07.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twistringen, den 25.07.2013

L.S.

gez. K. Meyer
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 02.12.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 26-(100/91) ist damit am 02.12.2013 in Kraft getreten.

Twistringen, den 02.12.2013

L.S.

gez. K. Meyer
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/91) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/91) und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Twistringen, den

Bürgermeister

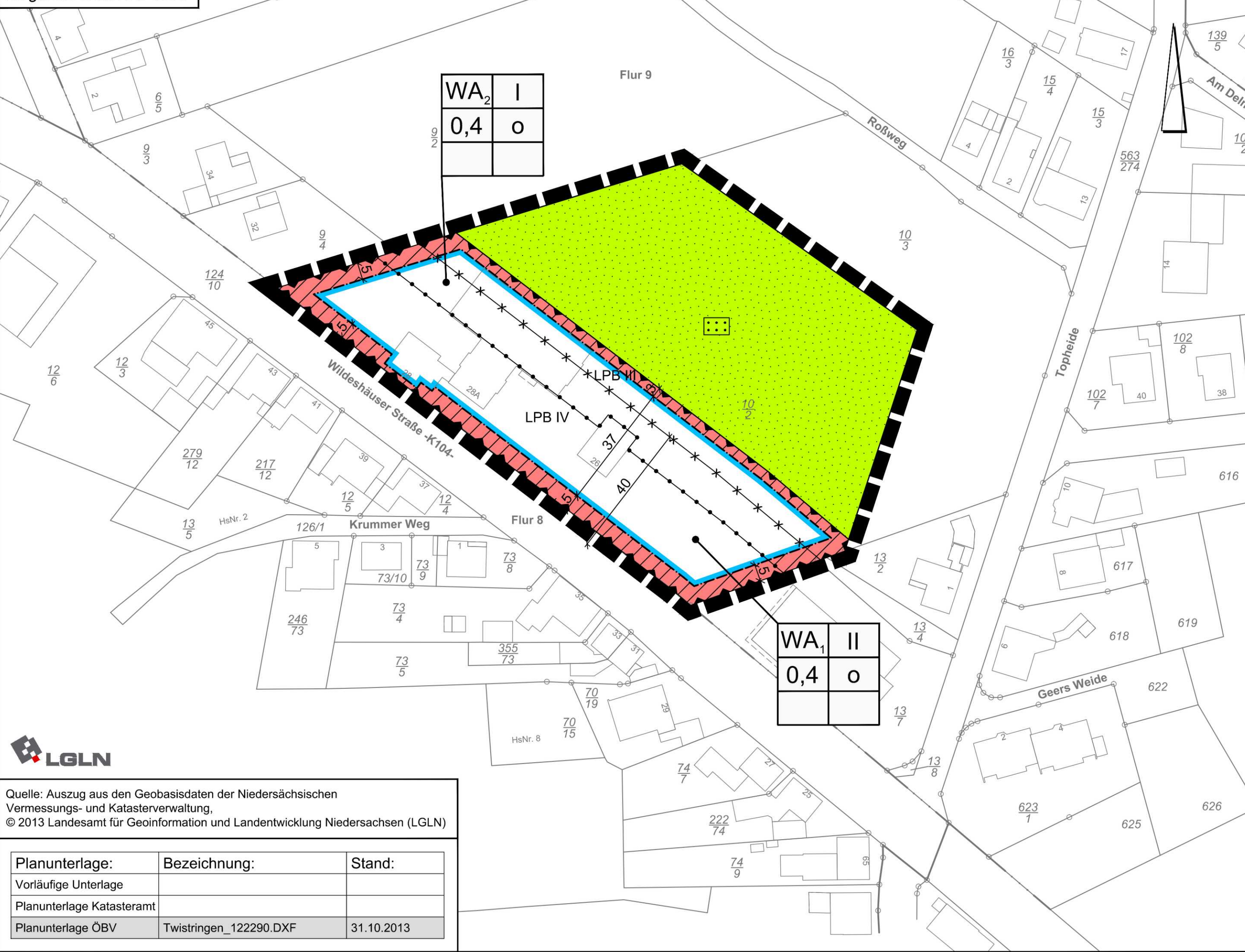
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twistringen, den

STADT TWISTRINGEN
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990



 LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Twistringen_122290.DXF	31.10.2013

Textliche Festsetzungen

- In den WA-Gebieten (§ 4 [3] BauNVO) sind gemäß § 1 [6] BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) um bis zu 30% zulässig.
- Die maximale Gebäudehöhe in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf bei eingeschossigen Gebäuden 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 12,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes (First) und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrbahnmittelle und der Gebäudemitte.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Wildeshäuser Straße und der nächstgelegenen Baugrenze sind Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ sind die Anlage von Fußwegen, Sitzgruppen und ähnliche Anlagen zur Freizeitgestaltung zulässig.
- Bei der Errichtung von neuen Gebäuden innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche des Plangebietes, die dem Wohnen oder dauerndem Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.

Die Anforderungen gelten nur für die Gebäudeteile, die zur Wildeshäuser Straße ausgerichtet sind.

An Fassaden von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind dabei die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Raumart	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.	Büroräume u. ä.
Erforderliches resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils: erf. $R'_{w,res}$		
III	35	30
IV	40	35

Bei Einbau von Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung die Mindestanforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenwand nicht unterschreitet.

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 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.
- Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/91) befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes Ridderade-Ost der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet

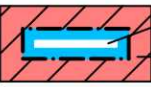
2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

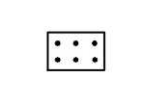
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

 Baugrenze

 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

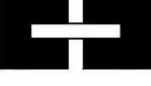
 Private Grünfläche
 Zweckbestimmung: Grünzug

15. Sonstige Planzeichen

 Umgebung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB IV Lärmpegelbereich

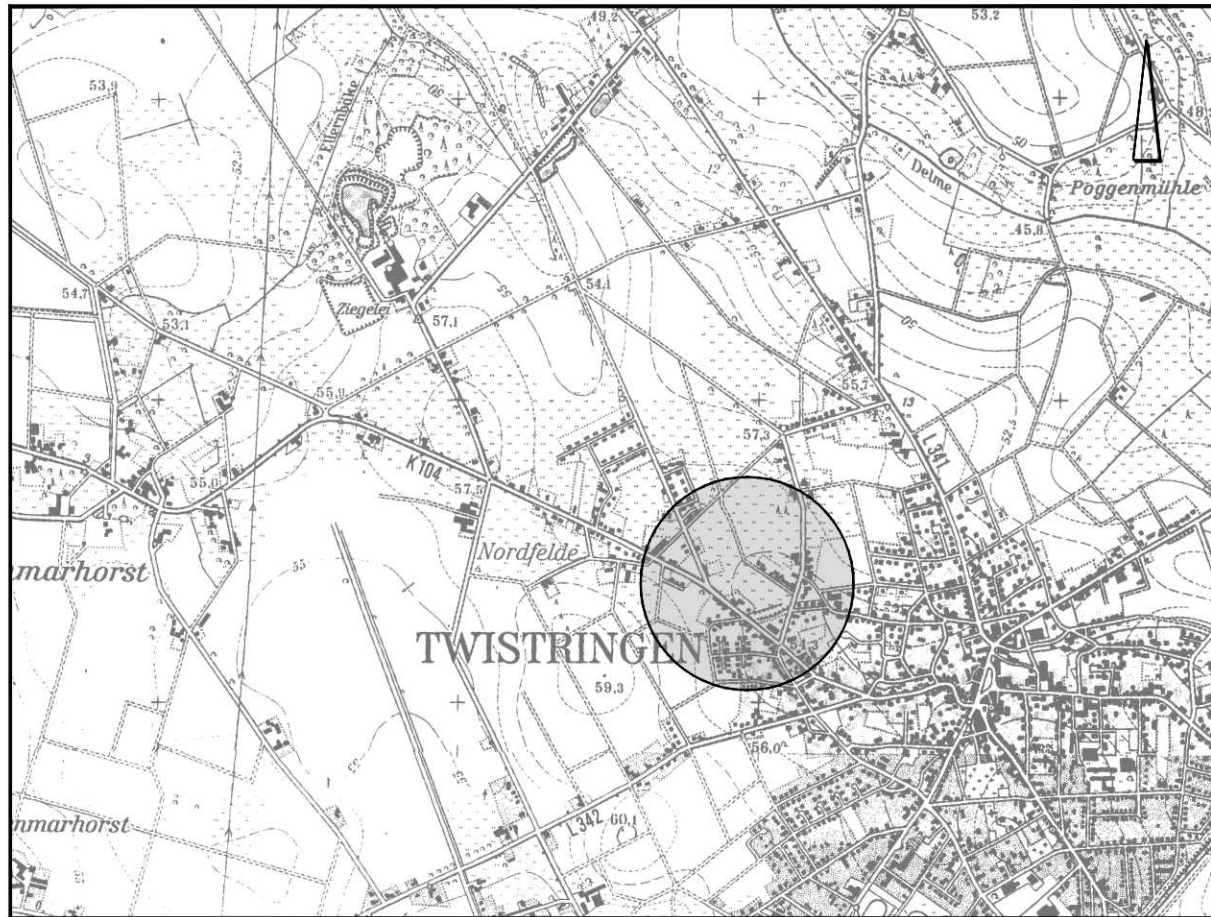
 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Stadt Twistringen Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 26-(100/91) "Wohnanlage an der Wildeshäuser Straße"

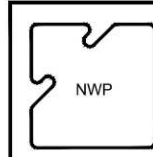
Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 25.000

Juli 2013

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
Postfach 3867
Telefon 0441/ 97174-73
Email: info@nwp-ol.de