

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Twistringen diesen Bebauungsplan Nr. 26 - (100/92) "Einzelhandelsmärkte an der B 51 neben Combi II", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Twistringen, den 28.11.2013 L.S. gez. K. Meyer
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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



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 04.02.2014). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),

Regionaldirektion Sulingen

- Katasteramt Sulingen -

Syke, den 13.02.2014 L.S. gez. Göbberd
Katasteramt

Planverfasser

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

Oldenburg, den 27.11.2013 gez. D. Janssen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 04.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 - (100/92) beschlossen. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Twistringen, den 28.11.2013 L.S. gez. K. Meyer
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 04.04.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 - (100/92) mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 02.05.2013 bis 03.06.2013 gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB öffentlich ausgelegen.

Twistringen, den 28.11.2013 L.S. gez. K. Meyer
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Twistringen hat den Bebauungsplan Nr. 26 - (100/92) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB in seiner Sitzung am 28.11.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twistringen, den 28.11.2013 L.S. gez. K. Meyer
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 03.03.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 26 - (100/92) ist damit am 03.03.2014 in Kraft getreten.

Twistringen, den 03.03.2014 L.S. gez. K. Meyer
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 26 - (100/92) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 26 - (100/92) 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

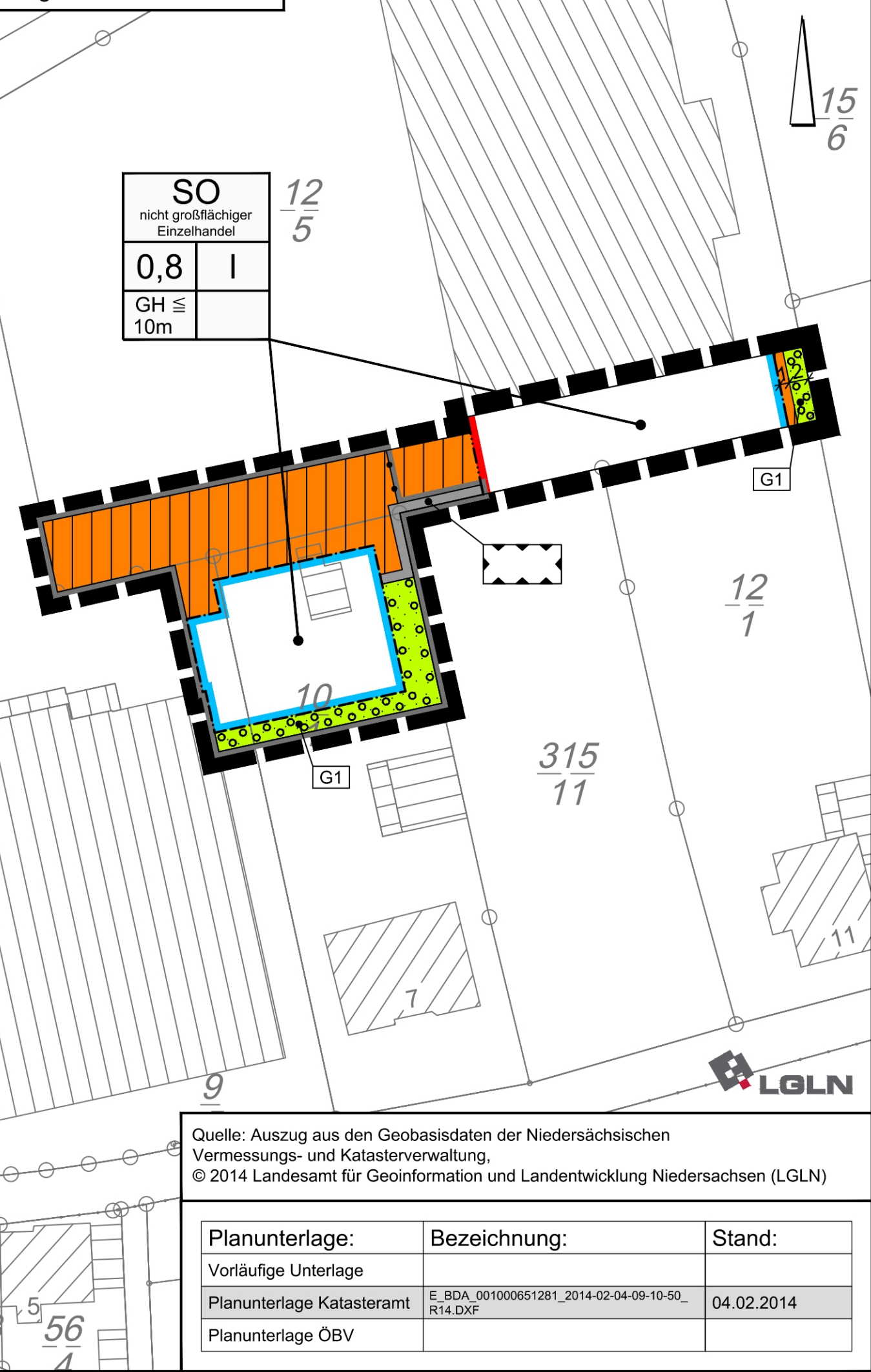
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

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)

Es gilt die BauNVO 1990



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Nicht großflächiger Einzelhandel“ dienen der Einrichtung von nicht großflächigen Fachmärkten sowie dazugehöriger Nebenanlagen und Nutzungen. Dienstleistungen sind nicht zulässig.

Regelungen zu den zulässigen Sortimenten im vorhabenbezogen Teil des Bebauungsplanes werden im Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen, für den übrigen Teil in einem städtebaulichen Vertrag.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl innerhalb der Sonstigen Sondergebiete 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 10,0 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist dabei jeweils der nächstgelegene Mittelpunkt der Bremer Straße (B 51), rechtwinklig gemessen ab Fahrbahnmitte.

5. Dachneigung

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete darf die Dachneigung der Gebäude 10° 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 Schnithecke aus Liguster anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

7. Anlieferung der Fachmärkte

Die Anlieferung der Sonstigen Sondergebiete 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 6 l/s zu drosseln. Die Drosselung kann offen als Erdbecken oder unterirdisch z. B. als Betonbecken oder als Kanalstauraum hergestellt werden.

Hinweise

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/92) befindet sich innerhalb des 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. Bergbauliche Aktivitäten sind in dem Plangebiet bisher nicht erfolgt und z. Z. auch nicht geplant, zu berücksichtigende Bohrungen oder Anlagen unter Betriebsführung der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke 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 Denkmal-schutzbehörde 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 Denkmal-schutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Boden-schutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: nicht großflächiger Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH ≤ 10m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise
Baulinie
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

Private Grünflächen

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

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Lärmschutzwand (H ≤ 1,80 m über nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des vorhabenbezogenen Bereiches des Bebauungsplanes

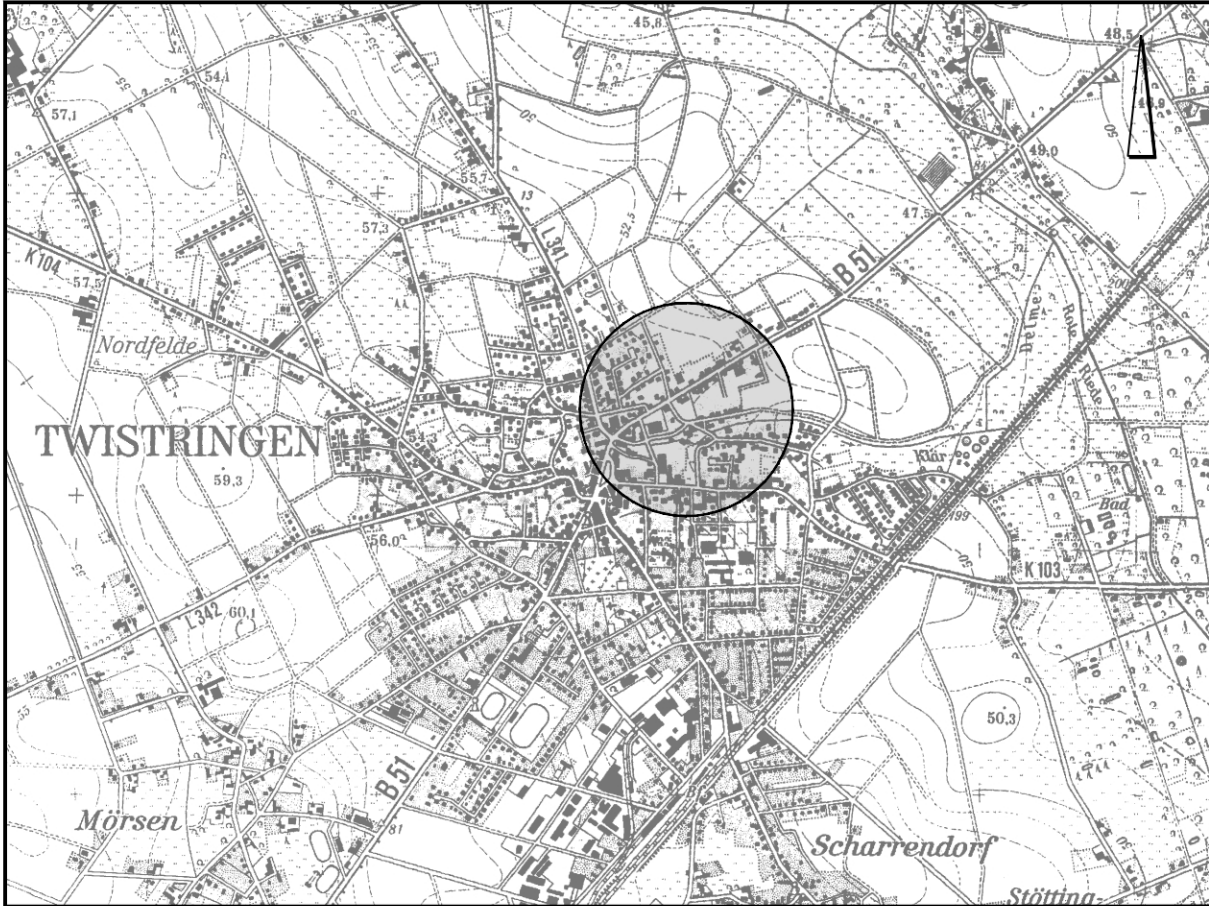
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Stadt Twistringen Landkreis Diepholz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26-(100/92)

"Einzelhandelsmärkte an der B 51 neben Combi II"

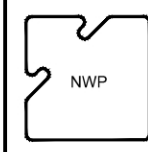
Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 25.000

November 2013

M. 1 : 500



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
Telefax 0441/97174-73
Email: info@nwp-ol.de