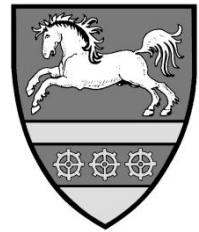


STADT TWISTRINGEN

Landkreis Diepholz



Außenbereichssatzung Nr. 2 nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Teilbereich „Weyher Straße/Kapellenstraße“ Ortschaft Stelle

November 2020

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für einen Teilbereich in der Ortschaft Stelle

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB in der z.Zt. gültigen Fassung, i.V. mit dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz, ebenfalls in der z.Zt. gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Twistringen folgende Satzung beschlossen:

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung gilt für den in der anliegenden Karte dargestellten Bereich in der Ortschaft Stelle.

Die beigefügte Karte und die Begründung sind Bestandteile dieser Satzung.

2. Art der baulichen Nutzung

Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann die im Flächennutzungsplan der Stadt Twistringen enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sowie die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung entsteht oder verfestigt wird, nicht entgegengehalten werden.

3. Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

3.1 Wohnzwecken dienenden Vorhaben müssen sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

3.2 Weiterhin gelten folgende Bestimmungen:

- a) Die Errichtung von Wohngebäuden, von Garagen, überdachten Stellplätze und Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO ist nur innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Flächen zulässig. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen müssen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.
- b) Pro Baugrundstück ist maximal ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- c) Die Firsthöhe der Gebäude, bemessen ab der OK Fahrbahn der Kapellenstraße bzw. der Weyher Straße, wird auf 10,00 m begrenzt. Zulässig ist ein Vollgeschoss.
- d) Die Gebäudelänge darf 15 m nicht überschreiten.
- e) Innerhalb der durch Schraffur gekennzeichneten Bereiche sind zweigeschossige Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig. Weiterhin besteht für diese Bereiche keine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Baugrundstück.

4. Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich der versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind Maßnahmen zur Siedlungsrandbildung und zum Schutz des westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes umzusetzen. Die Pflanzmaßnahmen müssen entlang der westlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze der Grundstücke erfolgen. Für die Eingriffsbilanzierung sind auf Grundlage der anzunehmenden Neuversiegelung Ausgleichsmaßnahmen im Verhältnis von mindestens 1:1 von versiegelter Fläche vorzunehmen. Mögliche Maßnahmen sind:

- Anlage einer freiwachsenden Hecke: mehrreihig, standortheimische Bäume und Sträuchern; Mindestqualität 1 x verpflanzte Ware ohne Ballen, Mindesthöhe 100 cm
- Anlage einer Schnitthecke: einreihig, mindestens 3 Sträucher pro Meter; Mindestqualität 1 x verpflanzte Ware ohne Ballen
- Einzelbaumpflanzung von Obstbäumen (vorzugsweise alte Sorten) oder mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm)

Auch eine Kombination aus den o.g. Maßnahmen ist möglich.

Pflanzliste und anrechenbarer Ausgleichswert

Freiwachsende Hecke (Strauchhecke)			
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuss	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna	Holunder	Sambucus nigra
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Schneeball	Viburnum opulus
Weiden	Salix div. spec.		
Ausgleichswert	1-reihig = 3 m², 2-reihig = 6 m², 3-reihig = 10 m² pro lfd. m		

Schnitthecke			
Hainbuche	Carpinus betulus	Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna	Liguster	Ligustrum vulgare
Ausgleichswert	= 3 m² pro lfd. M		

Bäume			
Größere Arten		Kleinere Arten	
Eiche	Quercus robur	(Wild-)Pflaume	(Prunus domestica)
Rotbuche	Fagus sylvatica	Faulbaum	(Frangula alnus)
Linde	Tilia cordata	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche	Carpinus betulus	Feldahorn	(Acer campestre)
Esche	Fraxinus excelsior	Wildapfel	(Malus sylvestris)
Ausgleichswert = 30 m² pro Baum		Ausgleichswert = 25 m² pro Baum	

Obstbäume (beispielhaft):			
Apfel	Birnen	Pflaume, Zwetschge	Kirsche
Rheinischer Bohnapfel	Gute Luise	Emma Leppermann	Büttners Rote Knorpel
Grüner Winterstettiner	Frühe aus Trévaux	Wangenheim	Gr. Schwarze Knorpel
Landsberger Renette	Gellerts Butterbirne	Hauszwetschge	Knauffs Schwarze
Roter Boskoop	Neue Poiteau	The Czar	Werdersche Braune
Schöner v. Nordhausen	Philippsbirne	Wagenheims	Werdersche Frühe
Schöner aus Boskoop		Frühzwetschge	
		Ontariopflaume	Schattenmorelle
Ausgleichswert = 25 m² pro Baum			

Hinweise

Altlasten

Altablagerungen sind nach Aktenlage nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu informieren.

Bodenfunde

Sollten bei den 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 des Landkreises Diepholz 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.

Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen ist Kontakt mit den Versorgungsträgern aufzunehmen.

Im Bereich des Satzungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem dürfen die Versorgungsanlagen nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

Artenschutz

Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz und des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind bei der Realisierung der Satzung zu beachten.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen.

Werden die entsprechenden Maßnahmen während der Brutphase erforderlich, erfolgt zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen eine vorherige Überprüfung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches durch eine fachkundige Person.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg

Oldenburg, den 13.11.2020

Tel.: 0441 97174-0
Fax: 0441 97174-73

gez. D. Janssen

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung vom 25.07.2020 die Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 24.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Twistringen, den 22.12.2020

L.S.

gez. Jens Bley

Der Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 BauGB i.V.m. mit § 3 Abs. 2 BauGB, nach Bekanntmachung in der Kreiszeitung am 24.09.2020 vom 02.10.2020 bis einschließlich 02.11.2020.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Alt. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 18.09.2020 mit der Bitte um Stellungnahme bis einschließlich 30.10.2020.

Twistringen, den 22.12.2020

L.S.

gez. Jens Bley

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Twistringen hat die Satzung nach Prüfung der Anregungen am 22.12.2020 als Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Twistringen, den 22.12.2020

L.S.

gez. Jens Bley

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Twistringen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.02.2021 im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit am 01.02.2021 in Kraft getreten.

Twistringen, den 01.02.2021

L.S.

gez. Jens Bley

Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei ihrem Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.

Twistringen, den

Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

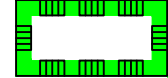
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baugrenze

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen


 Elektrizität


13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

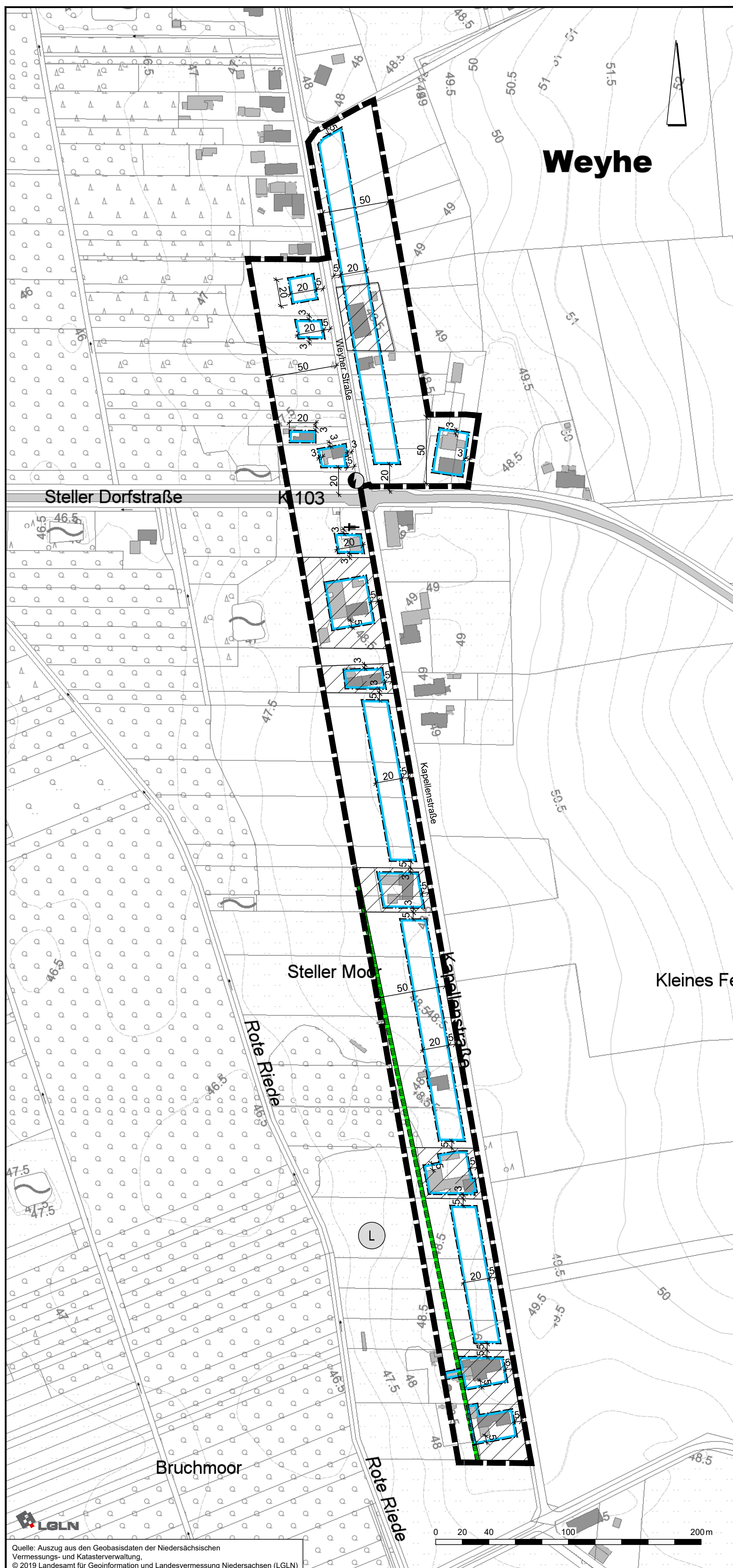
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gemäß § 30 BNatSchG

 Landschaftsschutzgebiet

15. Sonstige Planzeichen

 Bereiche mit textlicher Festsetzung Nr. 3.2 e)

 Geltungsbereich der Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB



Stadt Twistringen Landkreis Diepholz

Außenbereichssatzung Nr. 2 für den Teilbereich "Weyher Straße / Kapellenstraße" Ortschaft Stelle

November 2020

M. 1 : 2.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

