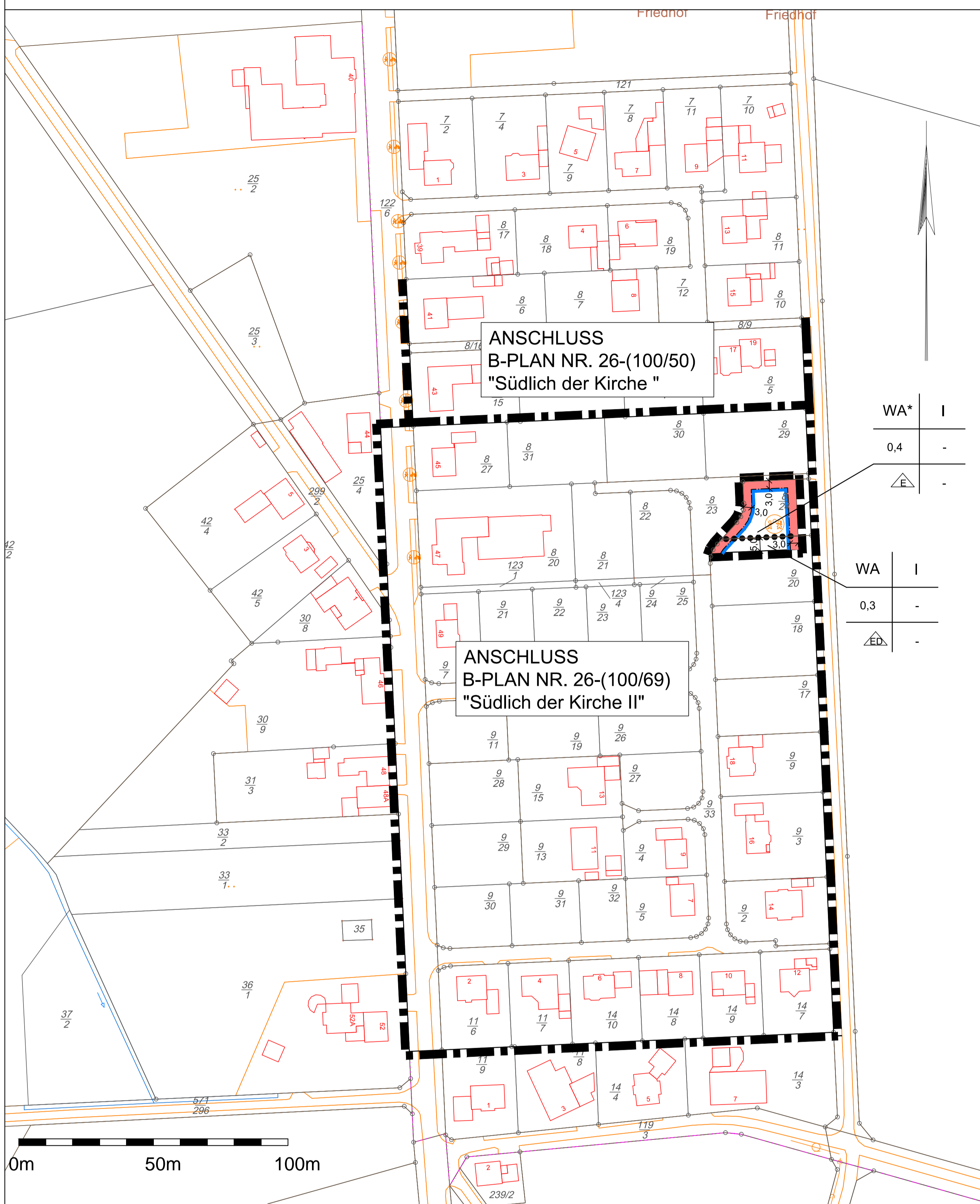


Planzeichnung M. 1 : 1000



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nur Einzelhäuser zulässig
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Begrenzung anschl. Bebauungspläne
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Darstellung ohne Normcharakter

Wohngebäude
 Nebengebäude
 Flurstücksgrenze
 Flurstücknummer
 Fluggrenze

Baunutzungsverordnung

Für die Planzeichenerklärung und die textlichen Festsetzungen gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechtes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und dem am 13. Mai 2017 in Kraft getretenen Artikel 2 des eingangs genannten Gesetzes.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind zulässig gem. § 4 (2) BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 (3) BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 4-5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und unzulässig:

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 und 18 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Bauweise (gem. § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

Im WA* sind nur Einzelhäuser zulässig.
Im WA sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Gestalterische Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 NBauO)

Geltungsbereich:
Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete.

Dachneigung:
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 35° bis 50° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Dächer von Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten (gem. § 12 und § 14 BauNVO).

Textliche Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

Erdarbeiten

Sind bei Bau- oder Erdarbeiten Näherungen an Versorgungsleitungen zu erwarten, sind die Versorgungsträger zu benachrichtigen. Die genaue Lage der Versorgungsleitungen ist aus den aktuellen Bestandsplänen der jeweiligen Versorgungsträger zu entnehmen.

Wasserversorgung

Bei der Durchführung der Planung ist auf die vorhandenen Versorgungseinrichtungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes Rücksicht zu nehmen. Sie dürfen weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Fahrbahndecken und Parkstreifen, ausgenommen an den Kreuzungsstellen, überbaut werden.

Unterhaltungsverband

Das Plangebiet liegt im Gebiet des Unterhaltungsverbandes Hunte.

Bodenschutz

Sollten sich bei der weiteren Planung, der Erschließung oder der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so sind diese unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ortsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

Baumschutz

Zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzstrukturen ist die Anwendung der DIN 18920 „Regelung zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Artenschutz

Um die Verletzung oder Tötung von Individuen 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. Unmittelbar vor Baumfällarbeiten sind die zu beseitigenden Bäume auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierspotenzial zu überprüfen.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.09.18). 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.

Barnstorf, den 11.03.2020
öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Lambers & Ostendorf
180702

(L.S.) gez. Lambers
Unterschrift

PLANVERFASSER / IN

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

MUMM UND PARTNER
BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITEKT



Wildeshausen, den 09.03.2020

Im Hagen 2
27793 Wildeshausen

Telefon (04431) 9398-0
Telefax (04431) 9398-33

gez. Mumm
Planverfasser / in

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Twistringen diesen Bebauungsplan Nr. 26-(100/69) "Südlich der Kirche II", 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Twistringen, den 17.03.2020

(L.S.)

gez. J. Bley
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 20.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Twistringen, den 17.03.2020

(L.S.)

gez. J. Bley
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.09.2019 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/69) "Südlich der Kirche II" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 17.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung hat vom 25.09.2019 bis einschließlich 25.10.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren diese auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.twistringen.de unter der Rubrik "Bauen + Wirtschaft" -> "Bauleitpläne im Verfahren" sowie über das Landesportal https://uvp.niedersachsen.de zugänglich.

Twistringen, den 17.03.2020

(L.S.)

gez. J. Bley
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Twistringen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.02.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twistringen, den 17.03.2020

(L.S.)

gez. J. Bley
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.04.2020 in Kraft getreten.

Twistringen, den 07.04.2020

(L.S.)

gez. J. Bley
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Twistringen, den.....

(L.S.)

.....
Bürgermeister

Beglaubigung

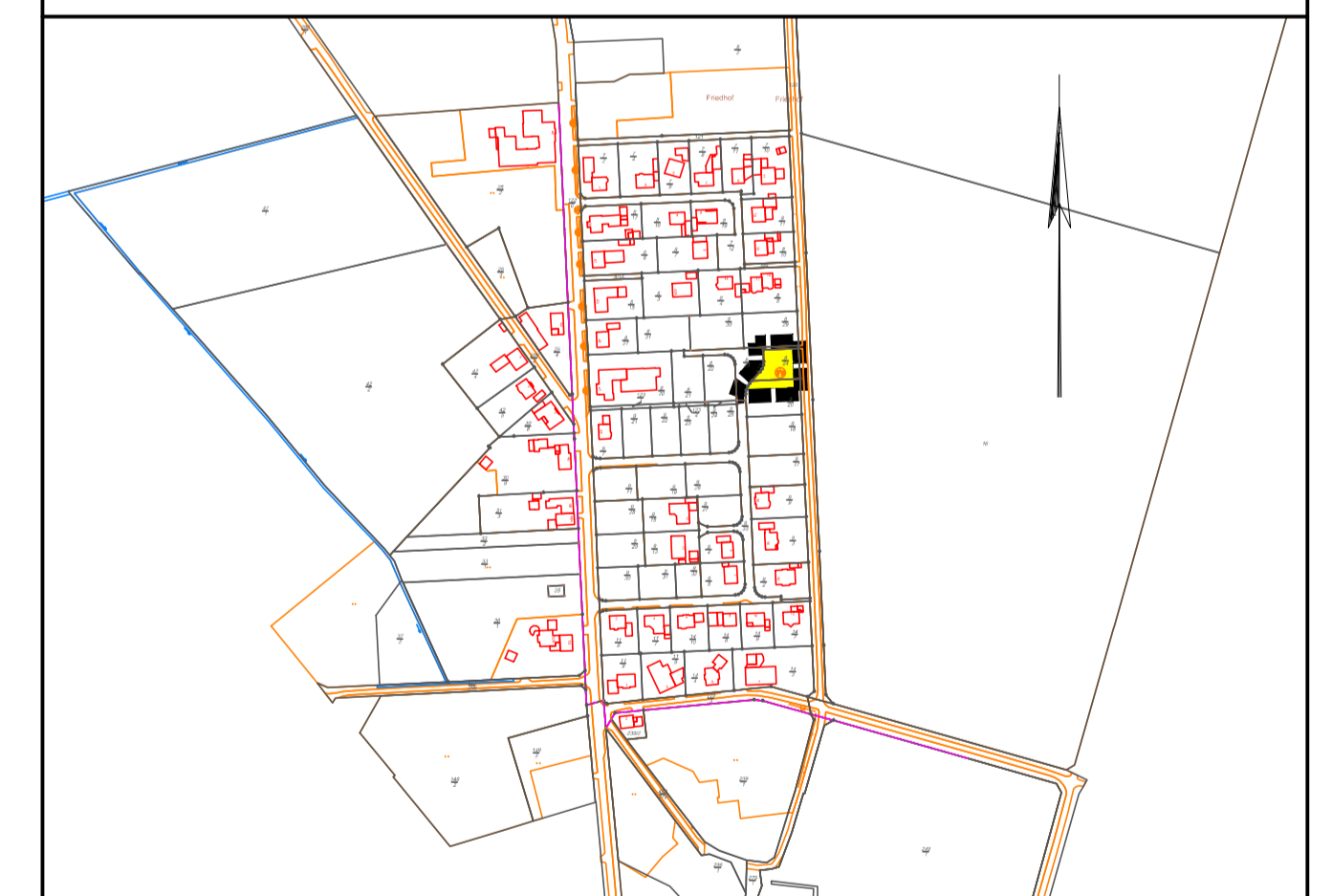
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift des Bebauungsplanes überein.

Twistringen, den.....

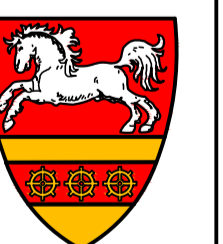
Stadt Twistringen
Der Bürgermeister
Im Auftrage:

Übersichtsplan

M. 1: 5000



Stadt Twistringen



Bebauungsplan Nr. 26-(100/69)
"Südlich der Kirche II"

Abschrift

2. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung

gem. § 13a BauGB

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/69) "Südlich der Kirche II" sowie des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/69) "Südlich der Kirche II", 1. Änderung, aufgehoben, soweit diese durch die 2. Änderung überdeckt werden.

M. 1 : 1000

Stand : Dezember 2019

PLANUNG - BAULEITUNG - BERATUNG - GUTACHTEN
Bauleitplanung, Städtebau
Umweltverträglichkeitsstudien
Landschaftsplanung
Freiraumgestaltung
Kommunaler Tiefbau
Straßenbau
Wasserbau

MUMM UND PARTNER
BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITEKT



Im Hagen 2
27793 Wildeshausen

Telefon (04431) 9398-0
Telefax (04431) 9398-33