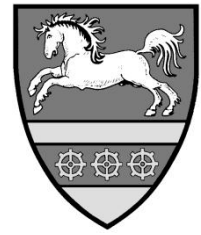


STADT TWISTRINGEN

Landkreis Diepholz



Außenbereichssatzung Nr. 3 nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Teilbereich „Lange Reege“ Ortschaft Abbenhausen

September 2021

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 Abbenhausen

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 Abbenhausen.

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.
- b) Die Firsthöhe der Gebäude, bemessen ab der OK Fahrbahn der Straße „Lange Reege“, wird auf 11,50 m begrenzt. Zulässig ist ein Vollgeschoss.
- c) Die Gebäudelänge darf 30,00 m nicht überschreiten.

4. Vorgartenbereiche

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke parallel zur Straße „Lange Reege“ sind gemäß § 9 Abs. 2 NBauO gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sind außerhalb der für die Erschließung oder Beeteinfassungen benötigten Bereiche unzulässig.

5. 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			

Kleinere Gehölze und Gebüsche sind im Verhältnis 1:1 durch Neupflanzungen standortheimischer Laubgehölze zu kompensieren (mehrrühige Gehölzpflanzungen). Für größere Bäume ist eine Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen der Pflanzqualität Hochstamm (10-12 cm Stammumfang) nach folgender Tabelle vorzunehmen:

Stammdurchmesser	Kompensationsverhältnis
< 20 cm	1 : 1
20 – 39 cm	1 : 2
40 – 59 cm	1 : 3
60 – 79 cm	1 : 4
> 80 cm	1 : 5

Hinweise

Altlasten

Altablagerungen sind nach Aktenlage im Satzungsgebiet selber nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt zudem im 250 m Puffer um eine Altablagerung an der Bahnlinie. Zudem befindet sich dort auch eine Altlastenverdachtsfläche.

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 27.10.2021

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

gez. Diedrich Janssen

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung vom 09.07.2020 die Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 20.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Twistringen, den 28.10.2021

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 20.03.2021 vom 29.03.2021 bis einschließlich 30.04.2021.

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 19.03.2021 mit der Bitte um Stellungnahme bis einschließlich 30.04.2021

Twistringen, den 28.10.2021

L. S.

gez. Jens Bley

Der Bürgermeister

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die erneute 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 24.07.2021 vom 02.08.2021 bis einschließlich 03.09.2021.

Die erneute 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 23.07.2021 mit der Bitte um Stellungnahme bis einschließlich 03.09.2021.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Twistringen hat die Satzung nach Prüfung der Anregungen in seiner Sitzung am 28.10.2021 als Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Twistringen, den 28.10.2021

L. S.

gez. Jens Bley

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Twistringen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.12.2021 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit am 01.12.2021 in Kraft getreten.

Twistringen, den 01.12.2021

L. S.

gez. Jens Bley

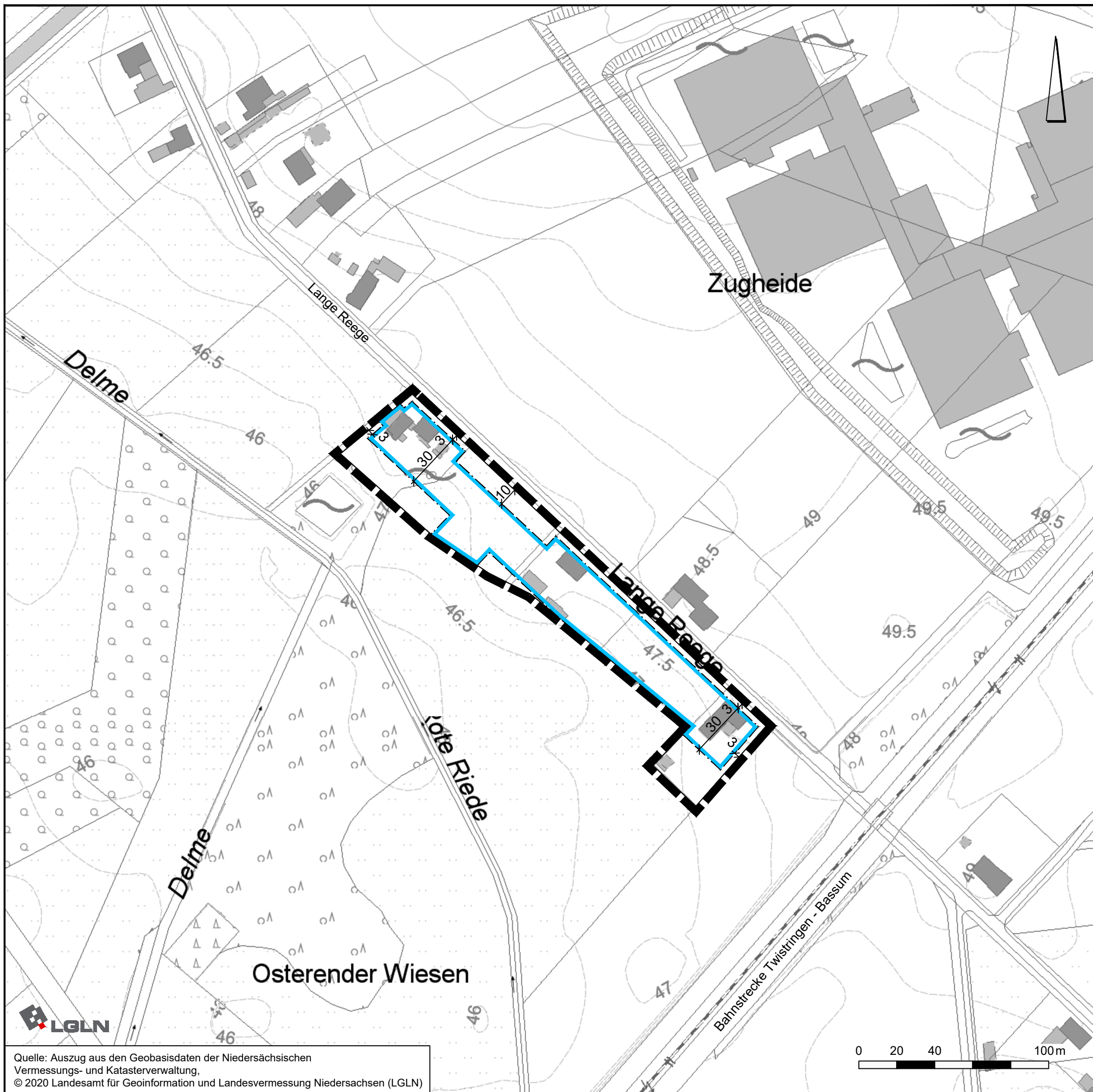
Der Bürgermeister

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

15. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich der Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB

Stadt Twistringen
Landkreis Diepholz

**Außenbereichssatzung Nr. 3
für den Teilbereich "Lange Reege"
Ortschaft Abbenhausen**

September 2021

M. 1 : 2.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

