Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Twistringen diesen Bebauungsplan Nr. 26-(100/114) “Feuerwehr Heiligenloh“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Twistringen, den 22.12.2022 L.S. gez. J. Bley
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.10.2021). 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 23.01.2023 L.S. gez. M. Lambers
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den 21.12.2022 gez. D. Janssen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 23.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/114) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Twistringen, den 22.12.2022 L.S. gez. J. Bley
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 23.06.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/114) mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 15.08.2022 bis 16.09.2022 gemäß

§ 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren diese auszulegenden Unterlagen gem. § 4a Abs. 3 BauGB zusätzlich über www.twistringen.de in der Rubrik “Bauen + Wirtschaft“ --> “Bauleitpläne im Verfahren“ sowie über das Landesportal https://uvp.niedersachsen.de zugänglich.

Twistringen, den 22.12.2022 L.S. gez. J. Bley
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Twistringen hat den Bebauungsplan Nr. 26-(100/114) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.12.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twistringen, den 22.12.2022 L.S. gez. J. Bley
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am 03.04.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 26-(100/114) ist damit am 03.04.2023 in Kraft getreten.

Twistringen, den 14.04.2023 L.S. gez. J. Bley
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/114) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/114) und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Twistringen, den ....
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twistringen, den ....
STADT TWISTRINGEN
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

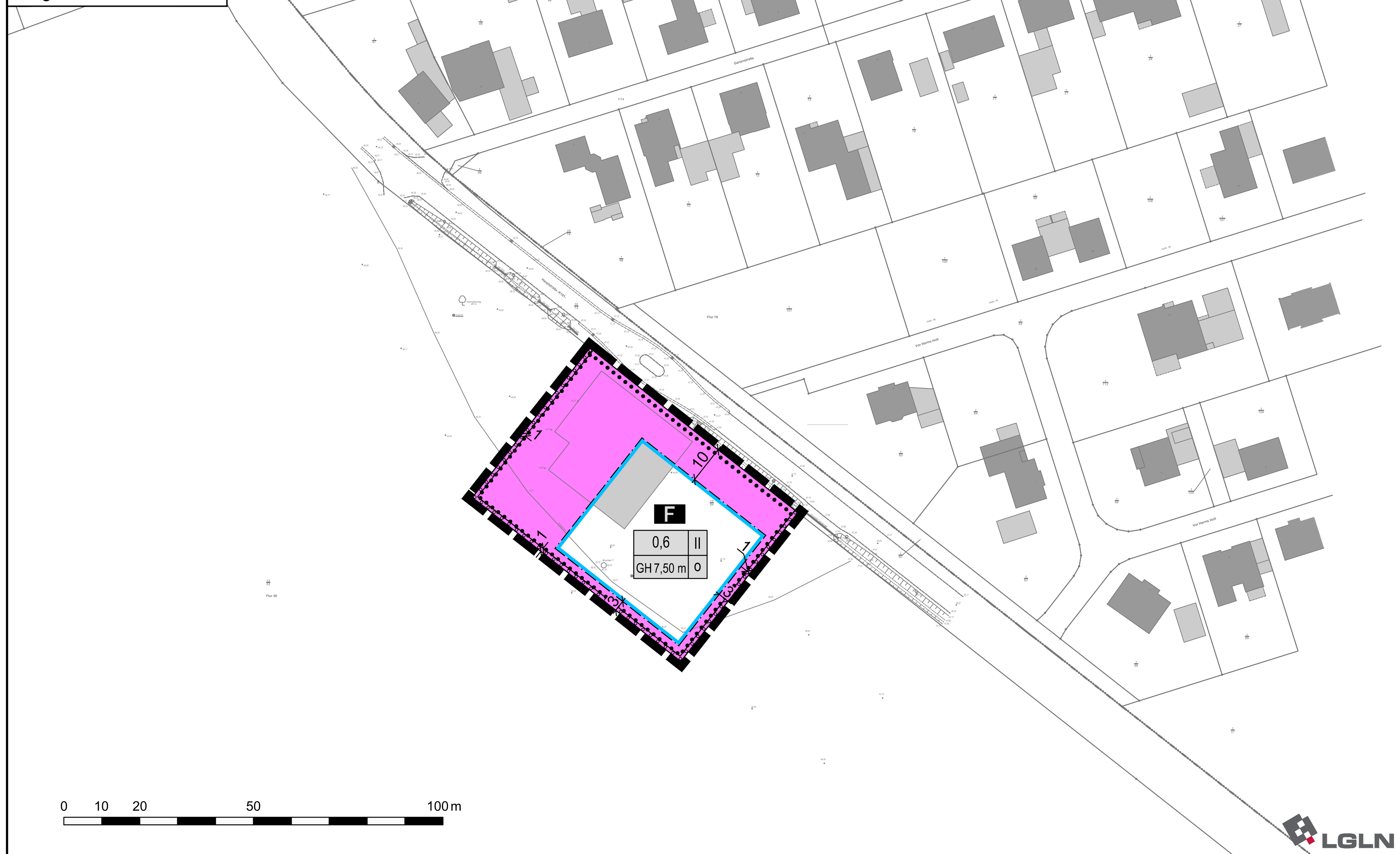
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Es gilt die BauNVO 2017



LAMBERS & OSTENDORF INGENIEURE
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure
Aldorfer Str. 1 49406 Barnstorf
Tel. (05442)9862-0 www.lo-ing.de

Gemeinde: Twistringen, Stadt
Gemarkung: Heiligenloh
Flur: 20
Datum: 25.10.2021
Auftragsnummer:210712

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	210712_Plangrundlage_Heiligenloh_Hauptstraße_UTM_2D.DXF	25.10.2021

Textliche Festsetzungen

1. Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungsstation“ sind zulässig:

1. Bauliche Anlagen und Nutzungen im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb einer Rettungsstation
2. Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb einer Rettungsstation innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Flächen

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) bis zu einem Maß von 0,9 zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der unteren und der oberen Bezugsebene, nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist die Oberkante Fahrbahn, der der Erschließung des Grundstückes dienenden Verkehrsfläche der Straße „Hauptstraße“, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, im rechten Winkel zum Gebäude. Obere Bezugsebene ist der oberste Punkt des Daches.

4. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bepflanzungen gemäß nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie artgleich und spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode durch den Flächeneigentümer zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume		**Sträucher**	
Feldahorn	*Acer campestre*	Felsenbirne	*Amelanchier canadensis*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Hartriegel	*Cornus mas*
Faulbaum	*Frangula alnus*	Haselnuß	*Corylus avellana*
Holzapfel	*Malus sylvestris*	Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Vogelkirsche	*Prunus avium*	Schlehe	*Prunus spinosa*
Kirschpflaume	*Prunus cerasifera*	Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Weichselkirsche	*Prunus mahaleb*	Purpurweide	*Salix purpurea*
Mehlbeere	*Sorbus intermedia*	Salweide	*Salix caprea*
Feldahorn	*Acer campestre*	Korbweide	*Salix viminalis*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Eberesche	*Sorbus aucuparia*

Hinweise

Erdarbeiten, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde muss gerechnet werden. Aufgrund dessen werden zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Mit folgenden Auflagen muss gerechnet werden. Der angestrebte Beginn der Erdarbeiten (wie Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten), sollte sobald wie möglich, mindestens aber drei Wochen vorher schriftlich angezeigt werden, damit deren Beobachtung durch eine fachgerechte archäologische Begleitung stattfinden kann. Alternativ ist die Durchführung von Sondagen durch eine Grabungsfirma möglich. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz sowie an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover zu richten. Die anzeigepflichtigen Erdarbeiten sollten mit einem Hydraulikbagger mit zahnloser Grabenschaufel erfolgen. Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz sind vom Verursacher der Maßnahmen zu tragen.

Im Vorfeld ist eine Sondage mittels eines L-förmigen Suchschnitts im südwestlichen und südöstlichen Bereich des Baufeldes durchzuführen.

Altablagerungen

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Kampfmittel

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

Besonderer Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Entfernung von Gebäuden, Abschieben von Oberboden) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen bzw. in den betroffenen Gehölzen oder Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde ist hier rechtzeitig zu informieren.

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen oder vor dem Abbruch von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen / Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs-, Rodungs-, oder Abrisszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren. Vorhandene Versorgungsleitungen und -kabel sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

DIN-Normen und technische Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Stadt Twistringen während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

P L A N Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH 7,50 m	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß GH = Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Zweckbestimmung:
F	Feuerwehr

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

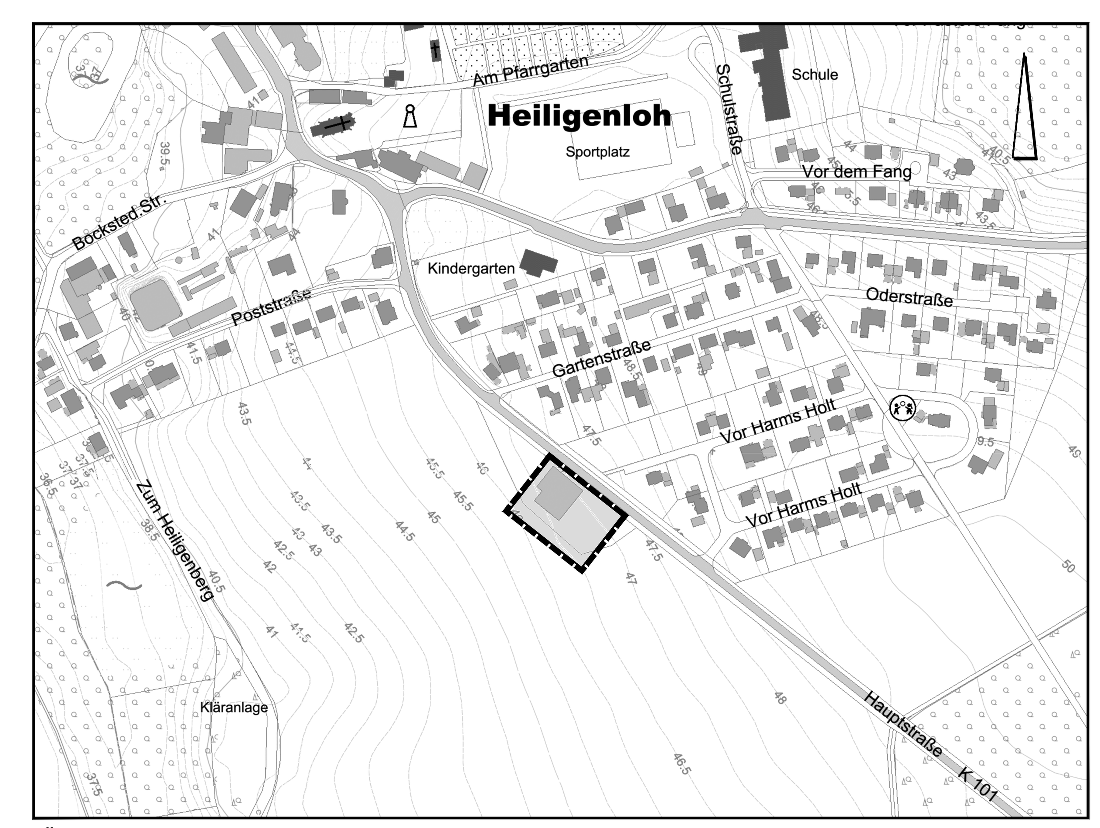
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Stadt Twistringen
Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 26-(100/114)
"Feuerwehr Heiligenloh"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Dezember 2022 Abschrift M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 5335, 26043 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de