

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Twistringen diesen Bebauungsplan Nr. 26-(100/121) "Alte Dorfstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Twistringen, den 15.07.2024 L.S. gez. J. Bley
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,



© 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
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 30.08.2023). 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.

Dipl.-Ing. B. Lambers & F.-J. Ostendorf
Öffentlich best. Vermessungsingenieure

Barnstorf, den 02.07.2024 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 14.06.2024 gez. D. Janssen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 01.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/121) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Twistringen, den 15.07.2024 L.S. gez. J. Bley
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 30.01.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 09.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/121) mit der Begründung und die Bekanntmachung im Zeitraum vom 12.02.2024 bis 15.03.2024 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Twistringen, den 15.07.2024 L.S. gez. J. Bley
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Twistringen hat den Bebauungsplan Nr. 26-(100/121) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twistringen, den 15.07.2024 L.S. gez. J. Bley
Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 26-(100/121) der Stadt Twistringen wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Stadt Twistringen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Twistringen, den 15.07.2024 L.S. gez. J. Bley
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.08.2024 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 26-(100/121) ist damit am 01.08.2024 in Kraft getreten.

Twistringen, den 01.08.2024 L.S. gez. J. Bley
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/121) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/121) und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

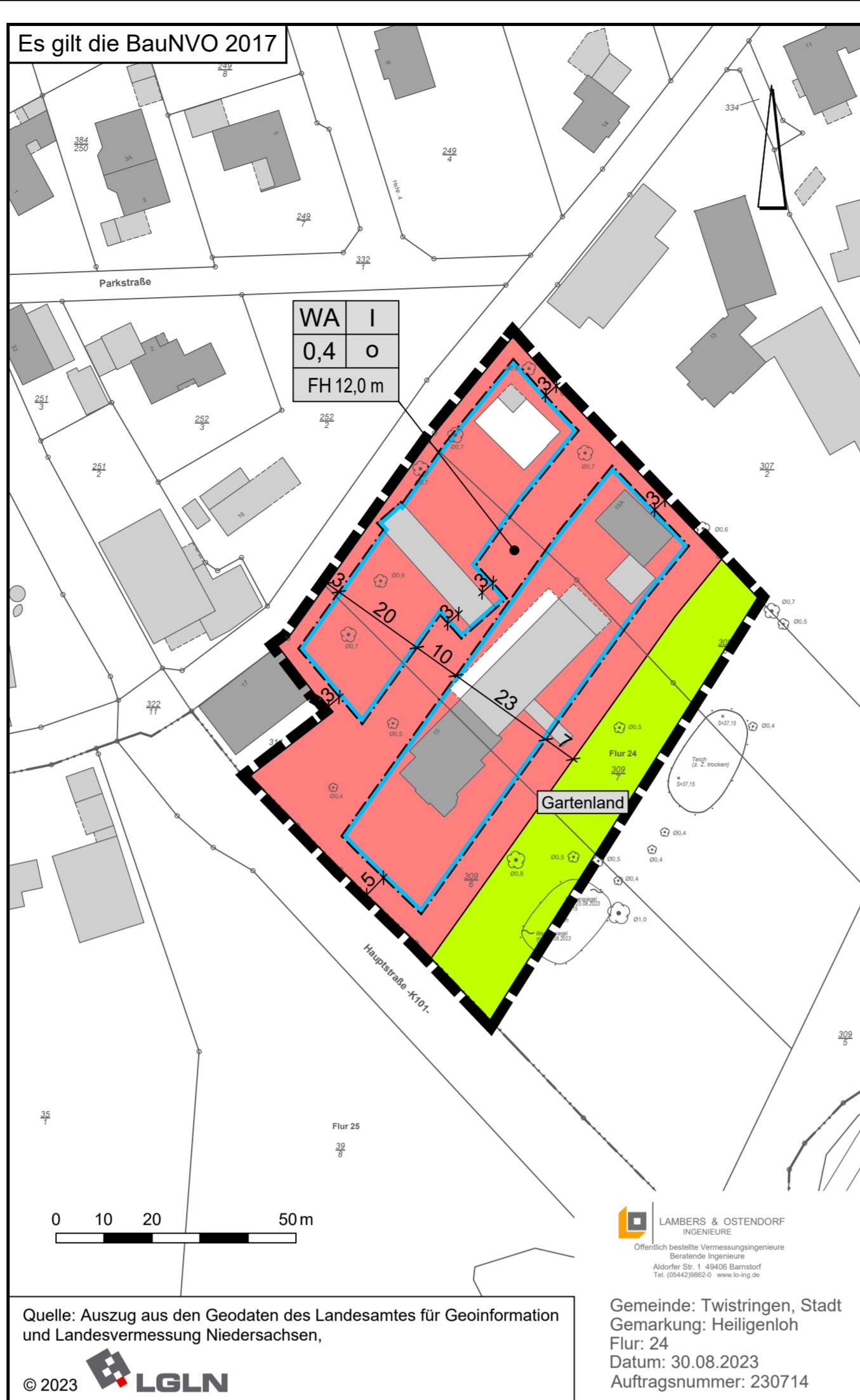
Twistringen, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twistringen, den STADT TWISTRINGEN
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

Gemeinde: Twistringen, Stadt
Gemarkung: Heiligenloh
Flur: 24
Datum: 30.08.2023
Auftragsnummer: 230714

© 2023 LGLN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 12,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - FH = Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

Private Grünflächen
Zweckbestimmung: Gartenland

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der bauliche Nutzung

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nur folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung/ Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet begrenzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Gebäude nur bis zu einer Höhe gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes, gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der festgesetzten Firsthöhe zulässig. Untere Bezugsebene ist die Oberkante Fahrbahn der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, im rechten Winkel zum Gebäude. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO.

3. Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Gartenland“

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ sind hochbauliche Anlagen nicht zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB pro 300 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der nachstehenden Gehölzartenauswahl zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Zeitpunkt der Anpflanzung ist die nach der jeweiligen Baumaßnahme folgende Pflanzperiode.

Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm zu verwenden. Abgänge sind entsprechend zu ersetzen.

Pflanzenauswahl Laubbäume

deutscher Name	wissenschaftlicher Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 (100/121) „Alte Dorfstraße“ werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO örtliche Bauvorschriften erlassen. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 (100/121) „Alte Dorfstraße“.

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke 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.

Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, 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.

Es muss mit vor- und frühgeschichtlichen Funden und Befunden und deren Zerstörung im Zuge der geplanten Erdarbeiten gerechnet werden. Aufgrund dessen werden zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen.

2. Altablagerungen

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

3. Besonderer Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Im Zuge der Baumaßnahmen können Vögel (insbesondere nicht flügge Jungvögel oder Vogeiler) und Fledermäuse geschädigt werden. Ein Konflikt mit dem Verbotstatbestand lässt sich jedoch vermeiden, indem die Baumaßnahmen (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) bzw. außerhalb der Quartiersnutzung durchgeführt werden. Sofern Maßnahmen innerhalb der Brutzeit bzw. Quartiersnutzung stattfinden, sollte vor Umsetzung der Maßnahmen durch eine fachkundige Person überprüft und sichergestellt werden, dass keine aktuell besetzten Vogelneester und Fledermausquartiere vorhanden sind.

Aufgrund der Habitatstrukturen und Nisthilfen kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung der planerischen Festsetzungen einzelne Lebensstätten gehölz- und gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten betroffen sein könnten. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelneester und Fledermausquartiere zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Auch Nester von gehölzbrütenden Vogelarten, die nur über eine Brutperiode genutzt werden, verlieren nach Abschluss der Nutzung ihren Schutz. Für Vogelneester und Fledermausquartiere in/an Gebäuden und Gehölzen, die einer mehrjährigen Nutzung (langfristig bzw. regelmäßig wiedergenutzte Lebensstätten) unterliegen, besteht auch nach Abschluss der Quartiersnutzung weiterhin ein Schutz. Auf Umsetzungsebene sollte daher durch eine fachgutachterliche Überprüfung sichergestellt werden, ob dauerhaft genutzte Fledermausquartiere oder Vogelneester durch die Planung betroffen sind. Sofern dauerhaft genutzte Fledermausquartiere zerstört werden, sind im räumlichen Zusammenhang in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzquartiere bzw. Ersatzneester anzubringen, soweit nicht nachweislich hinreichend Ausweichmöglichkeiten bestehen. Die vorhandenen Nisthilfen können zur Vermeidung von Beeinträchtigungen umgesetzt werden, sodass diese als regelmäßig genutzte Lebensstätte erhalten bleiben.

4. Kampfmittel

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

5. 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.

6. 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.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

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 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

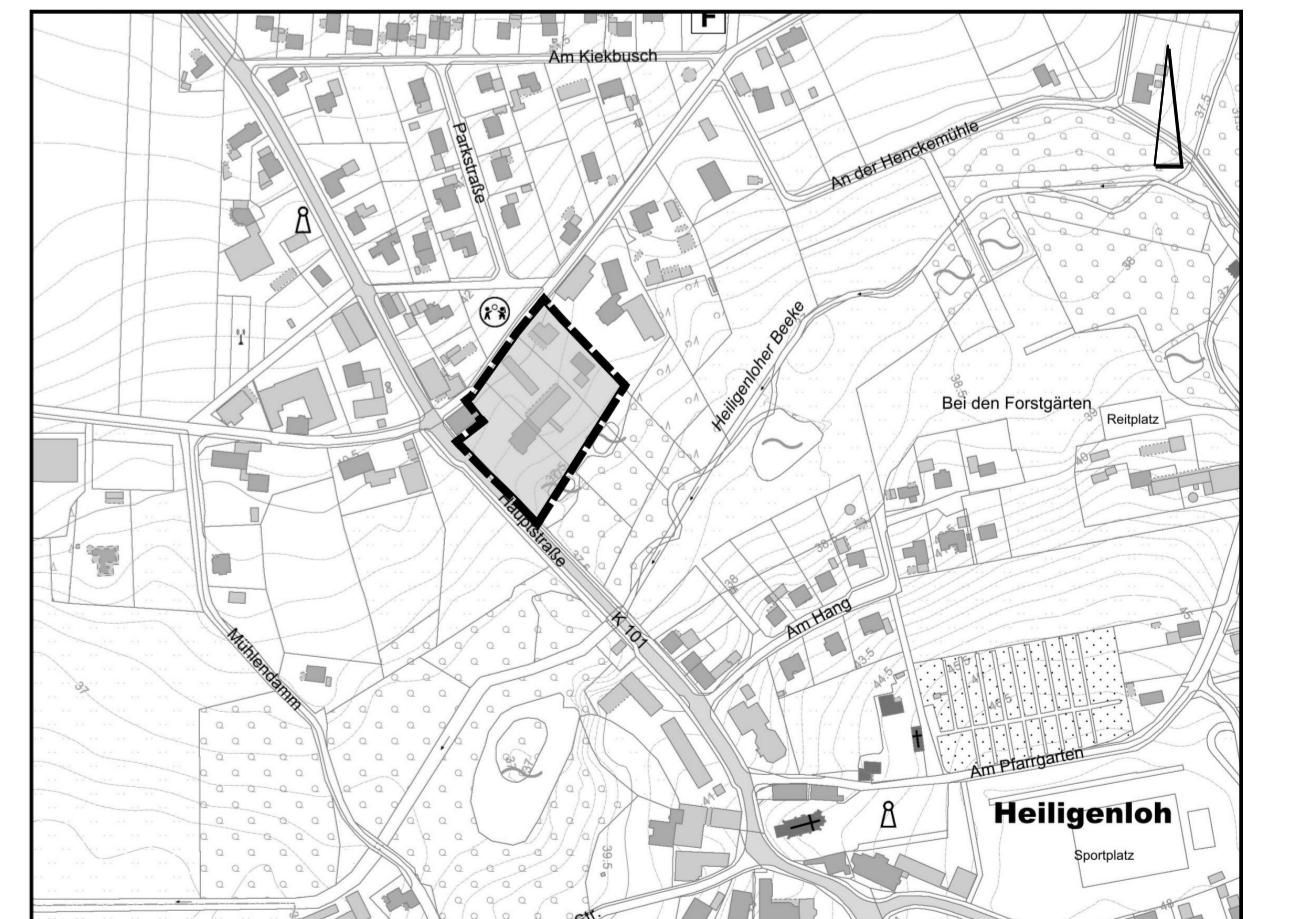
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Stadt Twistringen Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 26-(100/121)

"Alte Dorfstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Juni 2024 Abschrift M. 1 : 1.000

