Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Twistringen diesen Bebauungsplan Nr. 26-(100/102) "Akazienhof Rüssen", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Twistringen, den 15.07.2020 L.S. gez. J. Bley
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2018 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 13.11.2018). 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 04.08.2020 L.S. gez. Lambers
Öffentlich best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den 14.07.2020 gez. D. Janssen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 20.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/102) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Twistringen, den 15.07.2020 L.S. gez. J. Bley
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 12.09.2019 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 17.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/102) mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 25.09.2019 bis 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 15.07.2020 L.S. gez. J. Bley
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Twistringen hat den Bebauungsplan Nr. 26-(100/102) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twistringen, den 15.07.2020 L.S. gez. J. Bley
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 26-(100/102) ist damit am 01.10.2020 in Kraft getreten.

Twistringen, den 01.10.2020 L.S. gez. J. Bley
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/102) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/102) 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:

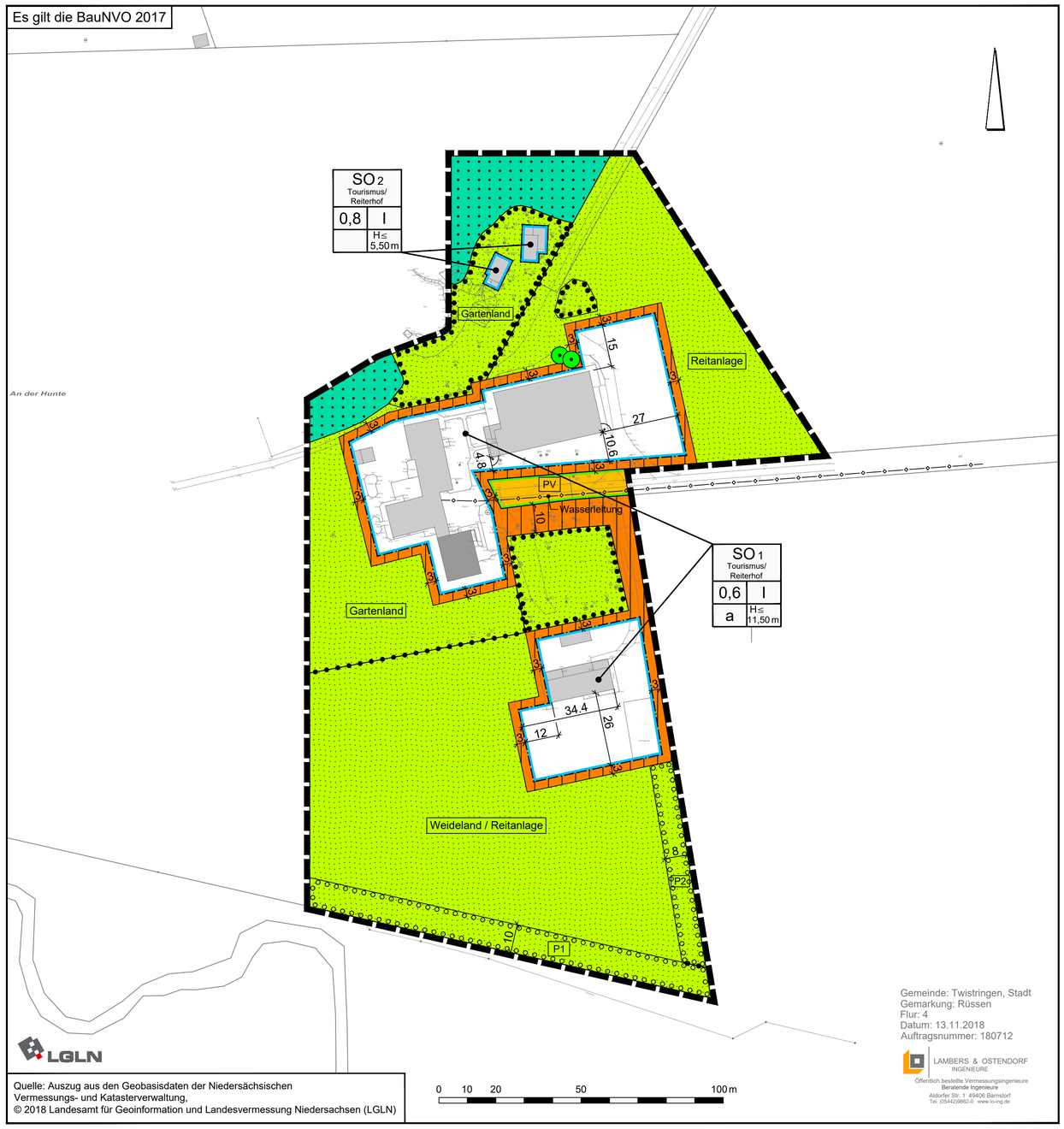
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017



Gemeinde: Twistringen, Stadt
Gemarkung: Rüssen
Flur: 4
Datum: 13.11.2018
Auftragsnummer: 180712

LAMBERS & OSTENDORF INGENIEURE
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure
Aldorfer Str. 1 49406 Barnstorf
Tel. (05442)8862-0 www.lo-ing.de

LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

0 10 20 50 100 m

Textliche Festsetzungen

1. Die Sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und SO 2) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Tourismus/Reiterhof" dient dem Betrieb und der Nutzung eines Reiterhofs mit ergänzenden Einrichtungen.

   Als Hauptnutzung zulässig sind:

   - Ferienwohnungen und/oder Ferienappartements
   - Stallanlagen und Freiflächen zur Unterbringung von Reit- und Pensionspferden
   - Reit- und Bewegungshallen
   - Unterstände für Futter, Lager, Fahrzeuge, Maschinen
   - Aufenthalts- und Sozialräume
   - Mehrzweckveranstaltungsraum
   - Stellplätze
   - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Reiterhof gegenüber in Grundfläche und Baumasse untegeordnet sind

2. In dem Sonstigen Sondergebiet 1 (SO 1) gilt eine abweichende Bauweise, nach der bei ofener Bauweise Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig sind

3. Höhe baulicher Anlagen

   Die in den Sonstigen Sondergebieten 1 und 2 (SO 1 und SO 2) festgesetzten Gebäudehöhen gilt als Maximalwert und bezieht sich auf die bestehenden und geplanten baulichen Anlagen. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf von technischen Anlagen wie z. B. konstruktiv bedingten Bauteilen usw. überschritten werden.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

   Innerhalb der in der Planzeichnung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Fläche **P1** ist zur Kompensation der Eingriffsfolgen auf einer Breite von 10 m ein stufiger Waldsaum zu entwickeln. Die Fläche ist flächendeckend mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern (s. nachfolgende Pflanzliste mit geeigneten Gehölzen) zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind nachzupflanzen.

   Die Pflanzung erfolgt sechsreihig und lochversetzt in Pflanz- und Reihenabständen von 1,50 m. Die Sträucher sind in Gruppen von 4 bis 6 Pflanzen gleicher Art zu pflanzen. Die Fläche ist zu 10 % mit Bäumen I. Ordnung anzulegen, die einen Abstand von 8 m zueinander einhalten. Die Baumarten I. und II. Ordnung sind innerhalb der 5 m Zone zum südlichen Wald zu pflanzen. Die Fläche ist während der Anwuchsphase einzuzäunen.

   Innerhalb der in der Planzeichnung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Fläche **P2** ist zur Kompensation der Eingriffsfolgen auf einer Breite von 8 m eine freiwachsende Feldhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (s. nachfolgende Pflanzliste mit geeigneten Gehölzen) anzulegen. Die Bepflanzung erfolgt fünfreihig und lochversetzt in Pflanz- und Reihenabständen von 1,50 m. Die Fläche ist zu 10-15 % mit Baumarten I. und II. Ordnung anzulegen, die in Abständenvon 8-10 m zueinander mittig gepflanzt werden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind nachzupflanzen.

Tabelle 1: Gehölzauswahl heimischer Gehölze

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Stiel-Eiche*	*Quercus robur*
Berg-Ahorn*	*Acer pseudoplatanus*
Spitz-Ahorn*	*Acer platanoides*
Vogel-Kirsche**	*Prunus avium*
Feld-Ahorn**	*Acer campestre*
Hainbuche**	*Carpinus betulus*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Heckenrose	*Rosa canina*
Gemeiner Schneeball	*Virburnum opulus*
Gewöhnliche Hasel	*Corylus avellana*
Blutroter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Weiden (z. B. Bruchweide, Salweide, Purpurweide)	*Salix spec.*
Wildobst in Sorten	

** Baumarten I. Ordnung; ** Baumarten II. Ordnung*

5. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Reitanlage" und „Weideland/Reitanlage"

   Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen ist neben der freizeitmäßigem Reitsportnutzung auch die Errichtung von offenen Unterständen, Aktivställen u. ä. zulässig.

Hinweise

1. 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 vogelkundliche Überprüfung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches durch eine sachkundige Person.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und 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 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.

   Baumaßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG i. V. m. § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde.

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

4. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Ridderade-Ost" der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Tourismus / Reiterhof

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
H ≤ 11,50m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

PV — Private Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

Private Grünflächen
Zweckbestimmung:
Gartenland — Gartenland
Reitanlage — Reitanlage
Weideland/ Reitanlage — Weideland / Reitanlage

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

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

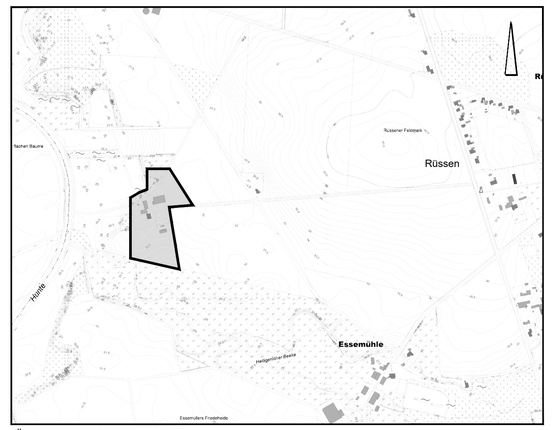
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
zu erhaltender Baum

15. Sonstige Planzeichen

unterirdische Leitung (Kennzeichnung)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Stadt Twistringen
Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 26-(100/102)
"Akazienhof Rüssen"



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

November 2019 M. 1 : 1.000

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