1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet (WA) die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur ausnahmsweise zulässig sind:

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Einzelhaus höchsten zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante der fertigen Fahrbahn der privaten Erschießungsstraße mittig vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkte liegen.

Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 9,5 m über dem Bezugspunkt.

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind zur Sicherung dieses Zwecks bis zu einem Abstand von 3 m die Errichtung aller Gebäude, auch Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nicht zulässig.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grundstücke sind einzugrünen, um die derzeitige landschaftliche Gestaltung der Ortschaft Abbenhausen aufzugreifen und den südlichen Bebauungsrand der Ortschaft landschaftlich einzubinden. Damit soll der Übergang zur freien Landschaft gewährleistet werden. Zur Eingrünung sind heimische Gehölzarten nach folgender Auflistung zu verwenden:

Alnus glutinosa	Schwarzerle	Quercus petraea	Traubeneiche
Betula pendula	Sandbirke	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Rhamnus carthatica	Purgier Kreuzdorn
Corylus avellana	Hasel	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn	Salix alba	Silberweide
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	Salix aurita	Öhrchenweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix caprea	Salweide
Fagus sylvatica	Rotbuche	Salix cinerea	Asch-,Grauweide
Frangula alnus	Faulbaum	Salix fragilis	Bruchweide
Fraxinus excelsior	Esche	Salix pentandra	Lorbeerweide
Lonicera periclym.	Waldgeißblatt	Salix purpurea	Purpurweide
Malus sylvestris	Wildapfel	Salix triandra	Mandelweide
Populus tremula	Zitterpappel	Salix viminalis	Korbweide
Prunus avium	Vogelkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus spinosa	Schlehe	Ulmus laevis	Flatterulme
Pyrus pyraster	Wildbirne	iburnum opulus	Gem. Schneeball

2 Örtliche Bauvorschriften (§84 NBauO)

2.1 Dachgestaltung

Es sind im Plangebiet nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 50° zulässig. Garagen und andere Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachaufbauten, Gauben, Erker, Wintergärten) sind davon ausgenommen.

3 Hinweise

3.1 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3.2 Artenschutz

Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit (d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09.) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

3.3 Abfallbeseitigung

Die Anwohner des Wohngebietes müssen ihre Abfallbehälter an die nächstliegende von den Abfuhrfahrzeigen zu befahrende öffentliche Straße zur Abfuhr bereitstellen.

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 den Bebauungsplan Nr. 26-(100/98) „An der Straße Zur Mühle“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Twistringen, den

L.S. Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Wiesch

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

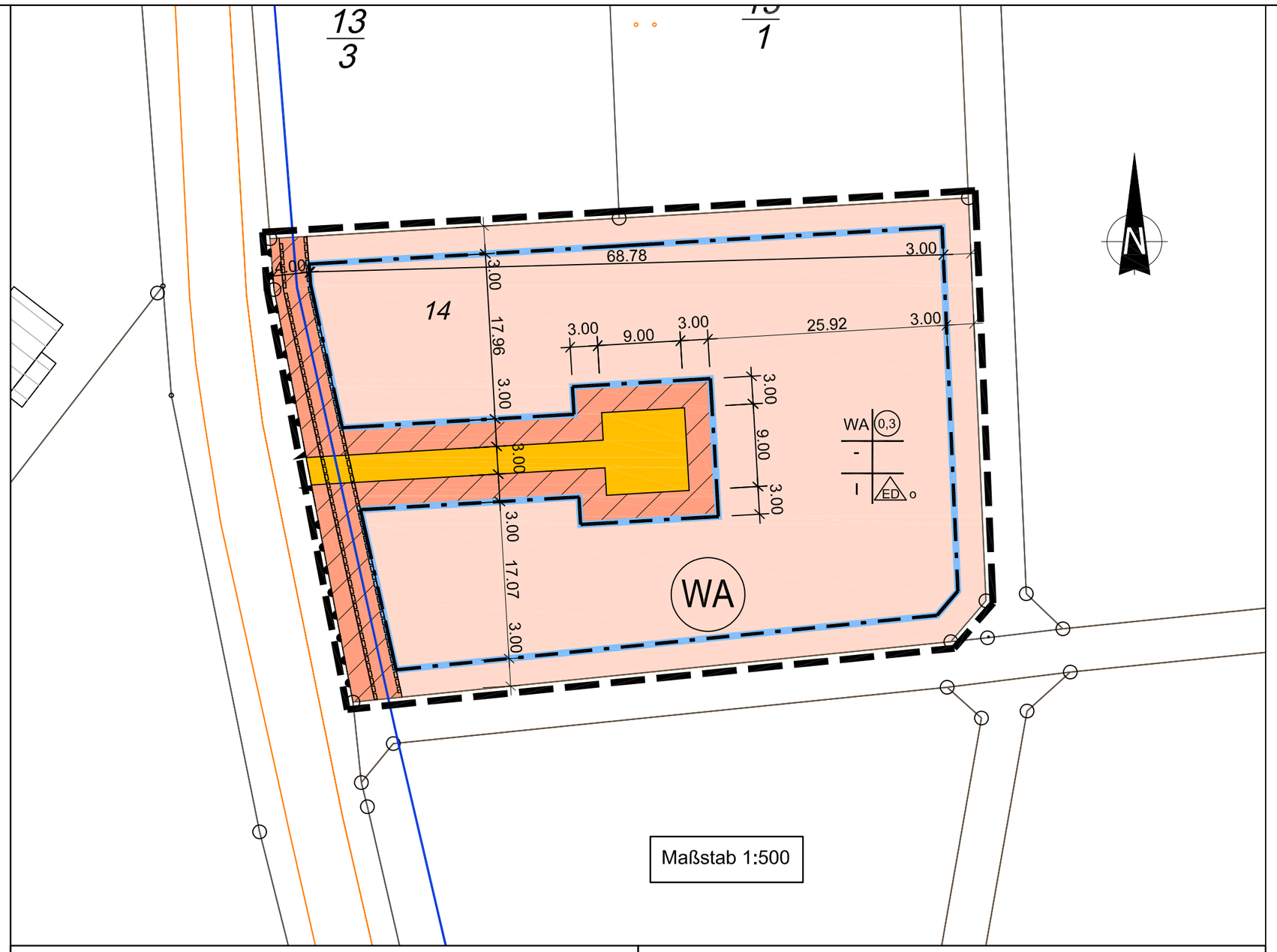
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.05.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

LGLN
Regionaldirektion Sulingen - Verden
- Katasteramt Syke -

Syke, 07.02.2019
gez. Göbberd

L.S.



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Optima Immobilien- & Projektvermittlung GmbH, Löninger Str. 66, 49661 Cloppenburg

Cloppenburg, den 08.02.2019

gez. Bicker

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/98) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.04.2018 ortüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB durchgeführt.

Twistringen, den

L.S. Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Wiesch

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in deiner Sitzung am 20.06.2018 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 04.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/98) mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 14.08.2018 bis 14.09.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren diese auszulegenden Unterlagen gem. § 4a Abs. 3 BauGB zusätzlich über www.twistringen.de unter Zum Rathaus > Bauleitplanung > Bauleitpläne im Verfahren sowie über das Landesportal https://uvp.niedersachsen.de zugänglich.

Twistringen, den

L.S. Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Wiesch

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Twistringen hat den Bebauungsplan Nr. 26-(100/98) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung 20.12.2018 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twistringen, den

L.S. Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Wiesch

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 26-(100/98) ist damit am 01.03.2019 in Kraft getreten.

Twistringen, den 01.03.2019

L.S. Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Wiesch

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/98) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/98) und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Twistringen, den

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twistringen, den

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch

Art. 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010

(Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016

(Nds. GVBl. S. 226)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert

durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548)

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)

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungs-verordnung 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen - privat -

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtsbereich

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Nachrichtliche Übernahme

Versorgungsleitungen (unterird.)

OPTIMA Immobilien- und Projektvermittlung GmbH
Bauplanung und Bauausführung
Löninger Straße 66, 49661 Cloppenburg
Tel.:04471/965-400 - Fax:04471/965-481

Projekt

Bebauungsplan Nr. 26 (100/98)

" An der Straße Zur Mühle "

Bauort Gemarkung: Abbenhausen, Flur: 18, Flurstück: 14

Stadt TWISTRINGEN
Stadt Twistringen
Lindenstraße 14
27239 Twistringen

Planverfasser
Optima GmbH
Löninger Straße 66
49661 Cloppenburg
04471 - 965 400
04471 - 965 481
info@optima-clp.de

Datum	04.02.2019
Gezeichnet	Tanja Timme
Geprüft	Stephan Bicker
Maßstab	1 : 500

Projektnummer
18-0002

Plannummer
LP-01