



Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 26-(100/104)
„Vor dem Krümpel“

1. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

- Entwurf -



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 05951-951024
e-mail: s.sandmann@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	4
2.3 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM DES LANDKREIS DIEPHOLZ	5
2.4 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
2.5 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	5
3 BISHERIGE UND GEPLANTE FESTSETZUNGEN	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.3 BAUWEISE UND ANZAHL DER WOHNUNGEN.....	6
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 84 ABS. 3	7
3.6 ERSCHLIEßUNG	7
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
4.1 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	7
4.2 ARTENSCHUTZ	9
4.3 HINWEISE	10
5 VERFAHRENSVERMERKE	10

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26-(100-104) „Vor dem Krümpel“ befindet sich im Osten der Stadt Twistringen und umfasst rund 70.730 m². Es liegt nordwestlich der Bremer Straße B51 in günstiger Geschäfts- und Verkehrslage.

Die 1. Änderung umfasst eine kleine Teilfläche im nordwestlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, südwestlich des festgesetzten Regenrückhaltebeckens (RRB).

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Mit dem Bebauungsplan Nr. 26-(100-104) „Vor dem Krümpel“ aus dem Jahr 2020 wurde im Wesentlichen dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Das Gebiet ist bis auf wenige Grundstücke bebaut.

Im nördlichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans ist eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ (RRB) festgesetzt. Es war geplant, die Fläche mit einer neu anzulegenden Wallhecke (Fläche A) nördlich und westlich einzurahmen. Dabei sollte die Wallhecke südwestlich um einige Meter bis in das festgesetzte allgemeine Wohngebiet hinein-

ragen und in nordwestliche Richtung aufgrund einer geplanten Erweiterung des Baugebiets fortgesetzt werden. Die mittlerweile mit dem Bebauungsplan Nr. 26-(100/107) „Vor dem Krümpel II“ rechtskräftige Erweiterung hat die Planung der Wallhecke nicht aufgenommen, da deren Geltungsbereich sich geändert hat.

Aufgrund der verbliebenen Festsetzung der Wallhecke im allgemeinen Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 26-(100/104), ist die Nutzung eines Grundstückes am Froschkönigweg nur eingeschränkt möglich. Aus diesem Grund soll zur besseren Ausnutzbarkeit der Fläche die Wallhecke als allgemeines Wohngebiet überplant und der überbaubare Bereich entsprechend erweitert werden. Die textliche Festsetzung Nr. 12 aus dem Ursprungsbebauungsplan (Errichtung einer Wallhecke) entfällt damit für die vorliegende Änderung.

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 (GFL2) wird zugunsten der Stadt Twistringen und der Ver- und Entsorger aus dem Ursprungsplan übernommen.

Auch die Fläche für Aufschüttungen über Geländehöhe 0,50 m bis 1,20 m wird in den Änderungsplan aufgenommen. Das Plangebiet der Änderung wird dem Lärmpegelbereich III zugeordnet.

Die Ausnutzungsziffern, zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4 und Grundflächenzahl 0,8 werden ebenso wie die offene Bauweise aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Es wird eine Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, wobei je Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind.

Im Änderungsbereich ist zudem eine Stichstraße enthalten, die bisher nicht im Bebauungsplan berücksichtigt ist. Diese wird als Straßenverkehrsfläche in die vorliegende Änderung aufgenommen.

Die textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 26-(100/104) bleiben für die 1. Änderung im Wesentlichen gültig. Eine Ausnahme bildet die örtliche Bauvorschrift zur Dachneigung. Mit dieser Vorschrift wird festgesetzt, dass nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15 ° und 45 ° zulässig sind. Ausgenommen von der Festsetzung sind u. a. Garagen und Nebenlagen in Form von Gebäuden mit einer Grundfläche von jeweils maximal 45 m².

Es ist festzustellen, dass Garagen und Nebenanlagen in der Baupraxis oftmals eine Grundfläche von mehr als 45 m² erreichen. Die Bauherren sollen jedoch entgegen der ursprünglichen Planung nicht dazu verpflichtet werden, diese Anlagen mit einem Dach zu versehen. Aus diesem Grund soll die Flächenbeschränkung für die vorliegende 1. Änderung nicht gelten, sondern es soll möglich sein, Garagen und Nebenanlagen ohne geneigte Dächer zu errichten.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die vorliegende 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1.610 qm. Für diese soll eine höhere Bebauungsdichte ermöglicht werden. Bei Bauflächen im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes ist grundsätzlich davon auszugehen, dass durch die kommunale Planung eine Zuordnung zum Siedlungsbereich vorgenommen worden ist. (siehe: Ernst-Zinkahn-Bielenberg „Kommentar zum BauGB“, Februar 2019, § 13 a, Rn 35). Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 2 ha wird im vorliegenden Fall, aufgrund der nur geringen Größe des Änderungsbereiches, nicht erreicht.

Ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung von schweren Unfällen nach § 50 S.1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, liegen somit nicht vor.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreis Diepholz

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden ihre Bauleitpläne den formulierten Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Landkreis Diepholz besteht ein Regionales Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 2016. Die Stadt Twistringen hat als Grundzentrum unter anderem die Entwicklungsaufgabe Wohnen. Die Bauleitplanung ist den formulierten Zielen der Raumordnung angepasst.

2.4 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.5 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Twistringen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“. Es ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer maximal zulässigen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen, einer Geschossflächenzahl von 0,8, einer offenen Bauweise und einer höchst zulässigen Anzahl von zwei Wohnungen je Gebäude. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die höchst zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,50 m über der nächst gelegenen ausgebauten Erschließungsstraße.

Der nördliche Geltungsbereich umfasst zudem die Festsetzung einer Wallhecke, die sich außerhalb des Plangebiets in nordöstliche Richtung weiterentwickelt. Nordöstlich des Plangebiets ist eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Südlich und westlich des Plangebiets schließen sich weitere allgemeine Wohngebiete an und nordwestlich grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/107) „Vor dem Krümpel II“, in dem ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

Das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“ ist überwiegend umgesetzt und bebaut.

2.6 Immissionssituation

a) Verkehrslärm

Im Plangebiet wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“ Auswirkungen des Verkehrslärms ausgehend von der Bremer Straße und der geplanten Ortsentlastungsstraße nordöstlich des Plangebiets untersucht.

Auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse wurden in den Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen, die für die 1. Änderung weiterhin Gültigkeit haben.

3 Bisherige und geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“ ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet WA2 festgesetzt. Im nördlichen Geltungsbereich der 1. Änderung besteht im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Fläche für Aufschüttungen und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, in der eine Wallhecke realisiert werden sollte. Zur besseren Ausnutzbarkeit des letzten freien Grundstücks im Plangebiet und aus Gründen der Nachverdichtung soll die Wallhecke als allgemeines Wohngebiet WA2 überplant werden.

Straßenverkehrsfläche

Im Plangebiet der 1. Änderung wurde aufgrund einer kleinteiligeren Grundstücksaufteilung eine Stichstraße errichtet. Mit der nun vorliegenden 1. Änderung soll diese Stichstraße als Straßenverkehrsfläche in die Planung aufgenommen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Alle Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Anzahl Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlage) bleiben für die 1. Änderung gültig.

3.3 Bauweise und Anzahl der Wohnungen

Im Geltungsbereich gilt, wie im Ursprungsbebauungsplan, die offene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO. Um ein Wohngebiet mit einer aufgelockerten Bauungsstruktur zu schaffen, wurde im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt,

dass je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Dieses Planungsziel soll beibehalten werden.

3.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3

Die örtlichen Bauvorschriften sollen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen werden. Eine Ausnahme bildet die Festsetzung der Dachneigung für Garagen und Nebenlagen. Die im Ursprungsbebauungsplan aufgenommene Ausnahme für Garagen und Nebenanlagen bis zu einer bestimmten Größe wird aus den unter 2.1 genannten Gründen nicht aus dem Ursprungsplan übernommen, sodass die Ausnahme für Garagen und Nebenanlagen uneingeschränkt besteht.

3.5 Übrige Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise

Die übrigen textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“ mit örtlichen Bauvorschriften bleiben für die 1. Änderung bestehen und werden daher in dieser Begründung nicht weiter aufgeführt.

3.6 Erschließung

3.6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Froschkönigweg, der über die Werner-von-Siemens-Straße Anschluss an die Bremer Straße (Bundesstraße 51) hat. Das Plangebiet ist damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

3.6.2 Ver- und Entsorgung

Die für das Plangebiet der 1. Änderung erforderliche Infrastruktur (Erschließung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung, Niederschlagwasser und Abfallentsorgung) wurde bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“ geregelt.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die im Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) festgesetzte Wallhecke wird durch die Überplanung als allgemeines Wohngebiet in Anspruch genommen. Außerdem wurde ein Teil des allgemeinen Wohngebiets entsprechend der örtlichen Gegebenheit als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der damit verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist gemäß den Vorgaben der Eingriffsregelung natur-schutzfachlich zu ermitteln.

Im Zuge der Eingriffsbilanzierung im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“ wurde die festgesetzte Fläche A (Fläche für Anpflanzung „Wallhecke“) mit dem Wertpunkt (WP) 2 bewerten.

Festsetzung im B-Plan Nr. 26-(100/104):

Wallhecke 145 m² x 2 WP = 290 Werteinheiten (WE)

Überplanung WA als Straßenverkehrsfläche im Zuge der 1. Änderung:

WA (nicht überbaubar) 80 m² x 1 WP = 80 WE

Dieses Defizit (290 + 80 WE = 370 WE) ist aufgrund der Überplanung durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Kompensation

Im Zuge der derzeit in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/107) „Vor dem Krümpel II“ hat sich ein Kompensationsüberschuss von 656 WE ergeben:

Die im Bebauungsplan Nr. 26-(100/107) festgesetzte Fläche für Versorgungslagen mit der Zweckbestimmung „RRB“ und Fläche für Maßnahmen (M) zum Schutz von Natur und Landschaft wurde bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei der Eingriffsflächenwertermittlung der Ursprungsplanung nicht berücksichtigt und ist daher auch nicht mit ihrem Wertfaktor in die Bilanzierung eingegangen. Vor diesem Hintergrund wurde ein Kompensationsbedarf von 9.689,40 WE ermittelt, das auf der Kompensationsfläche Flurstück 15/1, Flur 31 (Fläche Altenmarhorst) ausgeglichen wurde.

Wird der damaligen Eingriffsbilanzierung die jetzt geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet und Grünfläche zu Grunde gelegt, ergibt sich folgende Bilanzierung:

Eingriffsflächenwert Bestand Wie im Ursprungsbebauungsplan Nr. 26 (100/107)

Biopttyp	qm	Wert/qm	Wert gerechnet
Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF)	39,70	4,00	158,80
Sonstiges Feuchtes Intensivgrünland (GIF)	10.819,40	1,30	14.065,22
Sandacker (AS)	4.070,70	1,00	4.070,70
Sonstiger Vegetationsarmer Graben (FGZ)	606,10	2,00	1.212,20
Verkehrsfläche (OVS)	481,90	0,00	0,00
Sonstiges Weiden-Ufergebüsch (BAZ)	58,80	3,00	176,40
albruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	96,40	2,00	192,80
Gesamt	16.173,00		19.876,12

Eingriffsflächenwert Planung

Biopttyp	qm	Wert/qm	Wert gerechnet
Wohngebiet GRZ= 0,4 (10.020,30 0,6 = 6.012,18) (OE)	*1 6.012,18	0,00	0,00
Hausgarten 10.020,30 x 0,4 = 4.008,12) (PH)	*1 4.008,12	1,00	4.008,12
Private Grünfläche "Garten"	*2 383,12	1,00	383,12
Verkehrsfläche (OVS)	2.504,92	0,00	0,00
Strauchhecke- Anpflanzungsflä- che (HFS)	1.131,25	3,00	3.393,75
Fläche öffentliche Grünfläche (Extensivraseneinsaat) (GRE)	996,90	1,00	996,90
Verkehrsgrün (Trittrassen) (GRT)	212,10	1,00	212,10
Sonstiger Vegetationsarmer Gra- ben (FGZ)	924,41	2,00	1.848,82
Gesamt	16.173,00		10.842,81

*1 Um die Erweiterung des allgemeinen Wohngebiets aus der 1. Änderung ergänzt.

*2 Geplante private Grünfläche aus der 1. Änderung ergänzt.

Innerhalb des Plangebietes entsteht ein Kompensationswert von **10.842,81 WE (vorher 10.186)**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (**19.876,12 WE**) verbleibt ein Kompensationsdefizit von **9.033,31 WE**. 9.689,40 WE wurden bereits ausgeglichen. Es verbleibt somit ein Überschuss von 656,09 WE.

Ein Teil dieses Überschusses soll für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes 26- (100/104) in Anspruch genommen werden. Nach Abzug der 370 WE im Zuge der vorliegenden Planänderung verbleiben 286 WE für andere Planungen.

4.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall wurde die Bedeutung des Plangebietes für Flora und Fauna im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes untersucht und bewertet. Danach stehen artenschutzrechtliche Belange der geplanten Nutzung nicht entgegen.

Für die Bauflächenvorbereitung und das Fällen von Bäumen wurden jedoch Zeitfenster angegeben, um Tötungen oder erhebliche Störungen der Avifauna zu vermeiden und dem § 44 Abs. 1 BNatSchG Rechnung zu tragen.

Der Hinweis zum Artenschutz ist im Ursprungsbebauungsplan vorhanden und hat auch für die vorliegende 1. Änderung Gültigkeit.

5 Hinweise

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Photovoltaikanlagen

Seit dem 31.12.2022 sind gemäß § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/104) „Auf dem Krümpel“ treten für den Geltungsbereich die zeichnerischen Festsetzungen und die textliche Festsetzung Nr. 12 des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 26-(100/104), rechtskräftig seit dem 01.10.2020, außer Kraft.

Die übrigen textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/104) „Auf dem Krümpel“ mit örtlichen Bauvorschriften bleiben von der 1. Änderung unberührt.

6 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

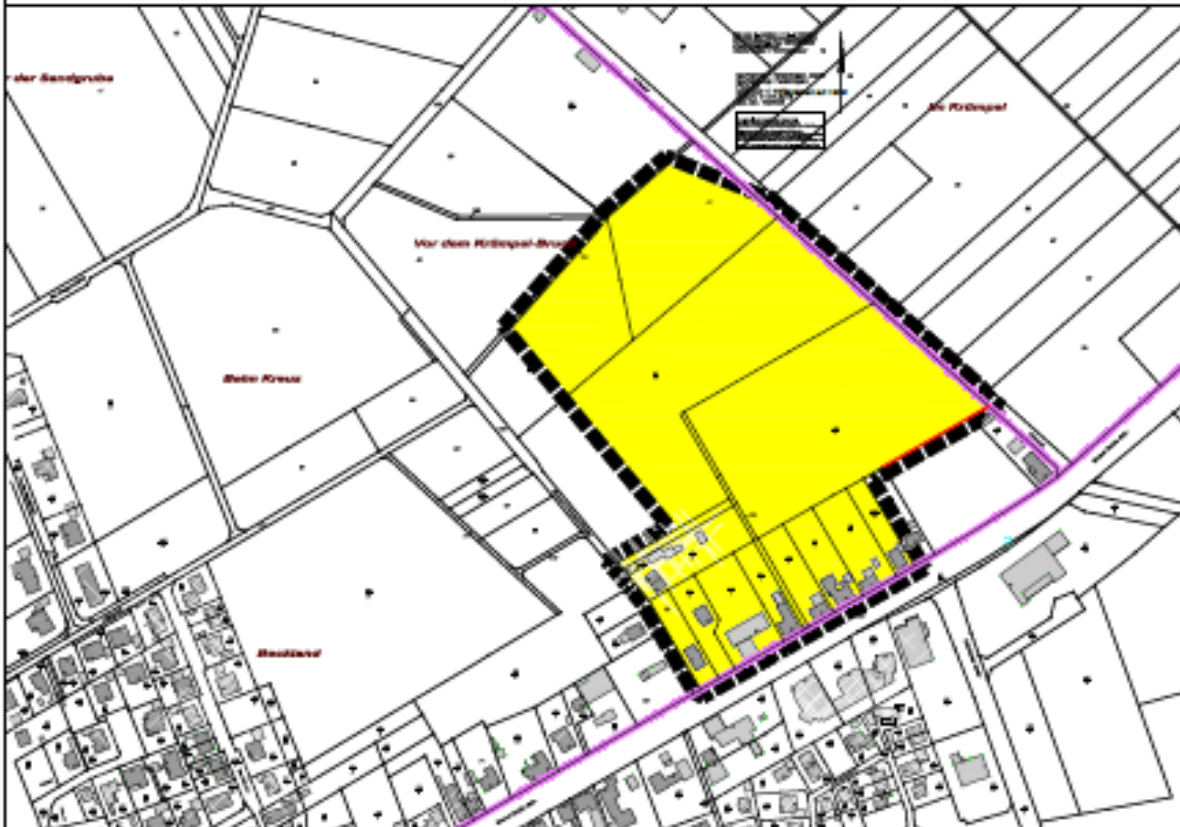
Der Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“ mit dazugehöriger Begründung hat in der Zeit vom bis zum gem. § 3 (1) BauGB frühzeitig ausgelegen.

Der Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“ mit dazugehöriger Begründung wurde in der Zeit vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Twistringen hat den Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“ in seiner Sitzung am als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Twistringen, den

Der Bürgermeister



Stadt Twistringen

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) "Vor dem Krümpel"



Abschrift

Anlage 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 26 (100/104) „Vor dem Krümpel“

Ohne Maßstab

M. 1 : 1000

Stand : 29.07.2020

PLANUNG - BAULEITUNG - BERATUNG - GUTACHTEN

Bauleitplanung, Städtebau
Umweltverträglichkeitsstudien
Landschaftsplanung
Freiraumgestaltung
Kommunaler Tiefbau
Straßenbau
Wasserbau

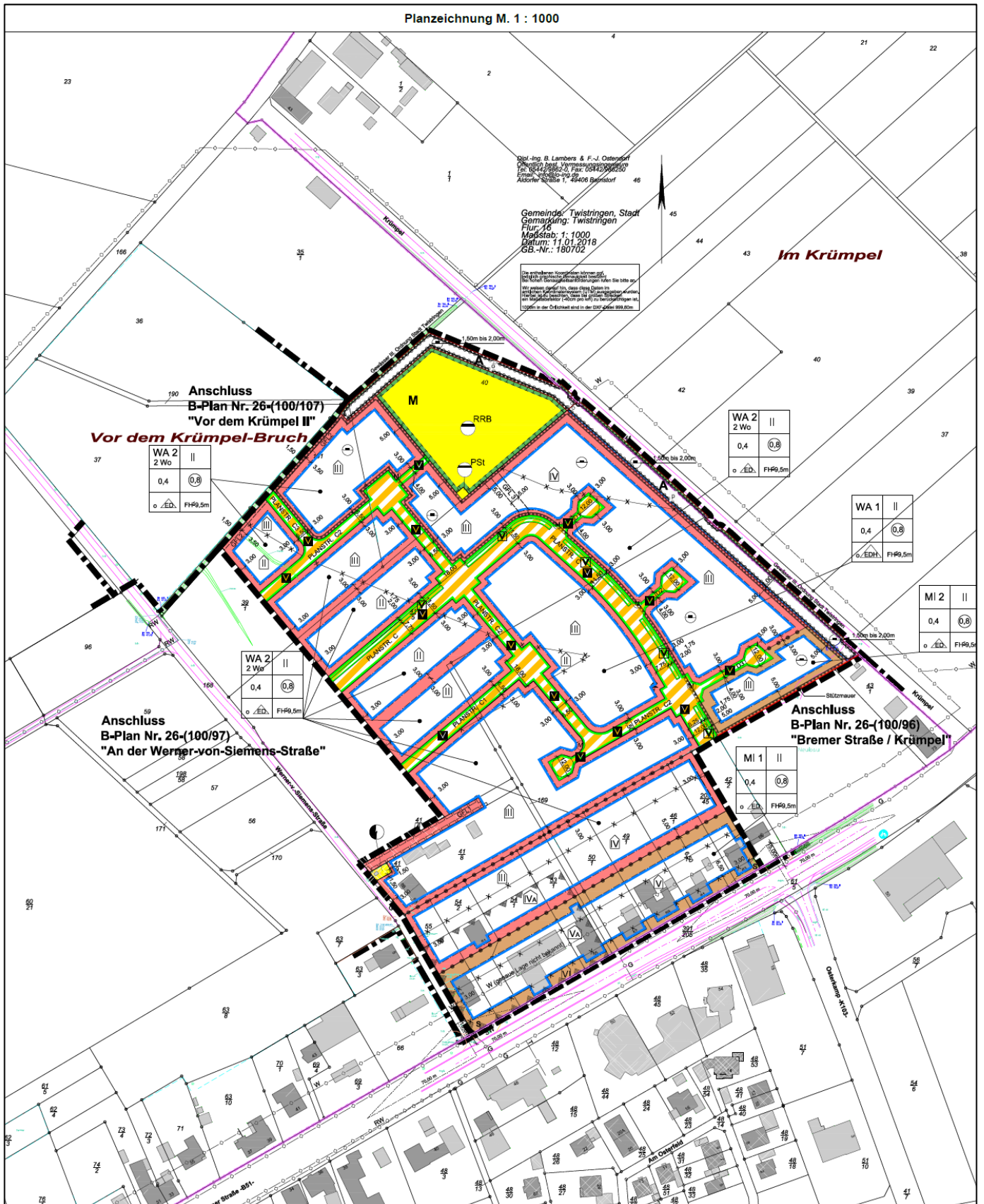
MUMM UND PARTNER
BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITEKT

Im Hagen 2
27793 Wildeshausen

Telefon (04431) 9398-0
Telefax (04431) 9398-33

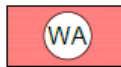


Anlage 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 26-(100/104) „Vor dem Krümpel“, ohne Maßstab



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



allgemeine Wohngebiete



Mischgebiete

2 Wo

höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

0.4

Grundflächenzahl

0.8

Geschossflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH ≤ 9,50

Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig



Baugrenze

6. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
hier:



Verkehrsberuhigter Bereich



Verkehrsgrün

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Zweckbestimmung: Abwasser, hier:

RRB

Regenrückhaltung

PSt

Pumpstation



Zweckbestimmung: Elektrizität

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

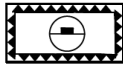


unterirdisch

W

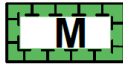
Wasser

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

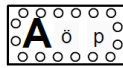


Flächen für Aufschüttungen über
Geländehöhe 0,50 m bis 1,20 m

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



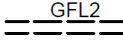
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
ö- öffentlich, p- privat

15. Sonstige Planzeichen



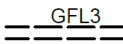
GFL1

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen,
hier: zugunsten der Stadt Twistringen, der Anlieger und der Ver- und
Entsorgungsträger



GFL2

hier: zugunsten der Stadt Twistringen und der Ver- und Entsorgungsträger



GFL3

hier: zugunsten der Stadt Twistringen und der Ver- und Entsorgungsträger,
gleichzeitig Überflutungsmulde B/H = 5,00m/0,30m



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen
zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-
Immissionsschutzgesetzes

Zum Schutz der zukünftigen Wohnbebauung sind in den Lärmpegelbereichen
IV_A und V_A Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) oder Fenster von
schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zulässig.



Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
hier: Abgrenzung der Lärmpegelbereiche



Lärmzone nach DIN 4109



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Mülltonnenstandplatz



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Begrenzung anschließender Bebauungspläne



Sichtdreieck

Innerhalb der von dieser Linie umschlossenen Flächen dürfen bauliche
Anlagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie
Pflanzenbewuchs eine Höhe von 0,80 m über fertig ausgebaute Fahrbahn
nicht überschreiten.



Stützmauer

16. Darstellung ohne Normcharakter



Wohngebäude / Nebengebäude



Flurstücksgrenze

10

Flurstücksnummer



Flurgrenze



Entwässerungsmulde

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 4 (1) BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind zulässig gem. § 4 (2) BauNVO

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

Die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und unzulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.2 Mischgebiet (MI 1 und MI 2)

In dem Mischgebiet sind zulässig gem. § 6 (2) BauNVO

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
7. Tankstellen mit Ausnahme der Fläche MI 2

Abweichend von § 6 (2) BauNVO sind die folgenden zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und unzulässig:

- * Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Einzelhandel gem. "Twistringer Liste" (siehe Anhang)
6. Gartenbaubetriebe,
 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- * Tankstellen auf der Fläche MI 2

Abweichend von § 6 (3) BauNVO sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und unzulässig:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. §§ 19, 16 (2) 4 u. 18 (1) BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

Höhe der baulichen Anlagen

Für die Höhe der baulichen Anlage gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen (siehe Nutzungsschablone). Als unterer Bezugspunkt für die oberirdischen baulichen Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der vom Baugrundstück am nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Gebäude in fertig ausgebautem Zustand. Die Firsthöhe definiert den höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien sowie sonstige untergeordnete Bauteile bleiben hiervon unberührt.

3. Bauweise (gem. § 9 (1) 2 BauGB) i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

Im Gebiet **WA 1** sind nur Gebäude mit einer maximalen Länge der Hauptgebäude von 30 m zulässig. Für Doppelhäuser gilt die festgesetzte Baulänge für beide Hauptgebäude gesamt.

In den Gebieten **WA 1** sind nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

In den Gebieten **WA 2** sowie **MI 1** und **MI 2** sind nur Einzel-, und Doppelhäuser zulässig.

4. Zahl der Wohnungen pro Gebäude (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

In den Gebieten **WA 2** sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 23 (3) u. (5) BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Balkone) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m und bis zu 1/3 der jeweiligen Außenwandlänge zulässig.

6. Festsetzungen für Garagen und Nebenanlagen (gem. § 12 (1) u. § 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenverkehrsflächen sowie den verkehrsberuhigten Bereichen sind Garagen, offene Kleingaragen sowie Nebengebäude nicht zulässig.

6. Festsetzungen für Garagen und Nebenanlagen (gem. § 12 (1) u. § 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenverkehrsflächen sowie den verkehrsberuhigten Bereichen sind Garagen, offene Kleingaragen sowie Nebengebäude nicht zulässig.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 (1) 10 BauGB)

Innerhalb der mit **S** gekennzeichneten Flächen im Einmündungsbereich der Planstraße auf die Bremer Straße (Sichtfelder gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAS 06) dürfen bauliche Anlagen untergeordnete Einrichtungen, Nebenanlagen sowie Pflanzenbewuchs eine Höhe von 0,80 m über fertig ausgebauter Fahrbahn der Straße nicht überschreiten.

8. Öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) 11 BauGB)

Je Front der nördlich bzw. östlich an die Planstraße C angrenzenden Grundstücke ist in der vorgelagerten Verkehrsgrünfläche mittig eine hochstämmige Kupfer-Felsenbirne (*Amalanchier lamarckii*) mit einem Stammumfang von 12-14 cm anzupflanzen. Für den Unterwuchs wird eine mehrjährige, standortgerechte Saatgutmischung eingebracht.

Für die private Grundstückerschließung ist die Querung dieser Anpflanzung zulässig. Es ist eine Unterbrechung der Pflanzung in einer Breite von bis zu 2,00 m für den Hauszugang und für die Hofzufahrt in einer Breite von bis zu 4,00 m zulässig.

Eine Unterbrechung der Verkehrsgrünfläche durch öffentliche Stellplätze ist zulässig.

9. Festsetzung zur Abwasserbeseitigung (gem. § 9 (1) 16 BauGB i.V. m. § 9 (1) (20) BauGB)

Auf der Fläche ist ein Regenrückhaltebecken gem. hydraulischem Nachweis anzulegen. Das Regenrückhaltebecken ist als natürliches Erdbecken mit geschwungenen Uferlinien und wechselnder

Unterbrechung zu gestalten und gem. Pflanzliste des B-Planes naturnah zu bepflanzen.

10. Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) 24 BauGB)

Grundlage der Festsetzung sind die schalltechnischen Gutachten der Firma Itap (Institut für Technische und angewandte Physik) vom 19.04.2018 und vom 23.01.2020.

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außen Lärmpegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R _{w,ges} der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Büroräume (falls geplant)
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV (IV _A)	66 - 70	40	35
V (V _A)	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

Tabelle 1: Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräum und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen [4][5]. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 [4] nicht unterschritten werden.

Allgemein muss in zukünftigen Schlafräumen zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung gewährleistet werden.

Die Dimensionierung von baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone), die im Lärmpegelbereich IV geplant werden, sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Im Lärmpegelbereich V und VI sind zukünftige Außenwohnbereiche nach Möglichkeit zu vermeiden oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 [2] eingehalten werden.

Zukünftige Schlafräume, die im Lärmpegelbereich III geplant werden, sind entweder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit schalldämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.

Zukünftige Schlafräume, die im Lärmpegelbereich IV geplant werden, sind z.B. mit schalldämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.

Mischgebiet (MI 1):

Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone), die im Lärmpegelbereich V geplant werden, sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Im Lärmpegelbereich VI sind zukünftige Außenwohnbereiche nach Möglichkeit zu vermeiden oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 [2] eingehalten werden.

Zukünftige Schlafräume, die im Lärmpegelbereich IV geplant werden, sind entweder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird.

Zukünftige Schlafräume, die im Lärmpegelbereich V geplant werden, sind z.B. mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird.

Im Lärmpegelbereich VI ist die zukünftige Ausrichtung von Schlafräumen nach Möglichkeit zu vermeiden.

In den Lärmpegelbereichen IVA und VA sind zum Schutz der zukünftigen Bebauung Aufenthaltsbereiche oder Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach Möglichkeit zu vermeiden. Hierbei ist nachzuweisen, dass die Anforderungen, die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen IVA und VA ergeben, eingehalten werden. Diese Festsetzung gilt für die angrenzenden WA- und MI- Flächen gleichermaßen.

11. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (gem. § 9 (1) 25 a BauGB)

Auf allen Baugrundstücken sind 10% der Grundstücksfläche mit standortheimischen Laubgehölzen in einer Mindestpflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 m x 1,5 m unter Berücksichtigung der u. a. Mindestqualität zu pflanzen. Zusätzlich ist je angefangene 400 m² mindestens ein standortheimischer Laubbaum entsprechend der u. a. Mindestqualität zu pflanzen.

Hinsichtlich der Pflanzqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:

Laubbäume:	Stammumfang	8- 10 cm
Laubsträucher:	Höhe	50- 100 cm

Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb der auf den Bezug des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) vom Grundstückseigentümer bzw. Verursacher des Eingriffs fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.

12. Anpflanzungsfläche A (öffentlich/privat) (gem. § 9 (1) 25 a BauGB)

Die Anpflanzungsfläche A im Norden des Plangebietes wird mit einer Wallhecke, h= 1,50 m bis 2,00 m, aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern aus folgender Liste und mit folgenden Pflanzqualitäten bepflanzt:

Gemeine Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Faulbaum (<i>Fragula alnus</i>)
Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
Zweigriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Gewöhnliche Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)

Pflanzqualität: Str 2xv. 60-100 cm, Pflanzdichte: 1 Stk./m²

Gestalterische Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. §84 NBauO)

Für die Baugebiete WA 1 und WA 2 gilt:

Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 15° und 45° zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind:

- untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 NBauO
- Wintergärten sowie
- Garagen (§12 BauNVO) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§14 BauNVO) mit einer Grundfläche von jeweils maximal 45 m².

Vorgartenbereich

Der Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze ist vollflächig mit bodenbedeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Befestigte oder bekieste Flächen sind lediglich für die notwendigen Geh- und Fahrflächen zulässig, soweit sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken.

Anhang: Twistringer Liste

Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Twistringen, Pkt. 6.3.2

Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind grundsätzlich dem zentrenrelevanten Einzelhandel zuzurechnen.

Augenoptik	Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Bettwaren
Briefmarken und Münzen	Bücher	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Elektrogroßgeräte	Elektrokleingeräte	Fahrräder und Zubehör
Glas/Porzellan/Keramik	Haus-/Bett-/Tischwaren	Hausrat/Haushaltswaren
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	Künstler- und Bastelbedarf	Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	Musikinstrumente und Musikalien	Neue Medien/Unterhaltungselektronik
Parfümerieartikel und Kosmetika	Schuhe, Lederwaren	Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	Uhren/Schmuck	Waffen/Jagdbedarf/Angeln
Wohnungseinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		

Textliche Hinweise

Bodenfunde

Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Es ist bekannt, dass diese verwehrt werden kann oder mit Auflagen verbunden ist.

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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes, in seiner neuesten Fassung, 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 Arbeiten gestattet.

Anzeigepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen. Für den Schutz ist Sorge zu tragen.

Erdarbeiten

Sind bei Bau- oder Erdarbeiten Näherungen an Versorgungsleitungen zu erwarten, sind die Versorgungsträger zu benachrichtigen. Die genaue Lage der Versorgungsleitungen ist aus den aktuellen Bestandsplänen der jeweiligen Versorgungsträger zu entnehmen.

Wasserversorgung

Bei der Durchführung der Planung ist auf die vorhandenen Versorgungseinrichtungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes Rücksicht zu nehmen. Sie dürfen weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Fahrbahndecken und Parkstreifen, ausgenommen an den Kreuzungsstellen, überbaut werden. Bei Planungsbeginn ist mit dem OOWV Verbindung aufzunehmen.

Für die Unterbringung der Versorgungsleitungen muss ein durchgehender Versorgungstreifen zur Verfügung stehen. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs- oder Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen (Blumenkübel oder Entsorgungsleitungen) versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW-Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Oberflächenwasser

Zur Einleitung nach § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in das bestehende Regenwasserkanalisationsnetz der Stadt Twistringen oder in die öffentlichen Vorfluter über das geplante Regenrückhaltebecken muss eine Einleitungsgenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Diepholz beantragt werden.

Trinkwasser

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen DN 300 und DN 150 des OOWV. Das Plangebiet kann nach Auskunft des OOWV im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Es ist aktuell mit einem Mindestversorgungsdruck von 2 bar zu rechnen. Dieser Mindestdruck reicht aus um ein Vollgeschoss entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht aus dem Versorgungsnetz zu versorgen. Für einen ausreichenden Wasserdruck bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen, obliegt es dem Kunden entsprechend Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.

Schmutzwasser

Die schadlose Ableitung des häuslichen Abwassers erfolgt über die Einleitung in das zentrale Schmutzwassernetz der Stadt Twistringen nach Angaben des OOWVs.

Wasserrecht

Das Plangebiet liegt im Gebiet des Ochtumverbandes, Nr. 63.

Bodenschutz

Sollten sich bei der weiteren Planung, der Erschließung oder der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so sind diese unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen.

Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ortsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

Artenschutz

Um die Verletzung oder Tötung von Individuen 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. Unmittelbar vor Baumfällarbeiten sind die zu beseitigenden Bäume auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierspotenzial zu überprüfen.

Emissionen/Immissionsschutz

Grundlage der erforderlichen Nachweise zur Erlangung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse sind die DIN 180051 - Schallschutz im Städtebau und die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau.

Die DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Twistringen eingesehen werden.

Altlastenverdachtsflächen

Für die Grundstücke Bremer Str. 51 und 53 besteht Altlastenverdacht.

Es sind die Verdachtsflächen Nr. 251.042.5.909.0036 und Nr. 251.042.5.909.0037. Bei Baumaßnahmen inkl. Rückbaumaßnahmen auf den Grundstücken der Verdachtsflächen ist generell eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten zur Errichtung der Gebäude und sonstiger Erdarbeiten von einem Gutachter oder Sachverständigen erforderlich.

Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan gilt

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.11.2017

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

die **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88),

das **Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309), sowie

das **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** .