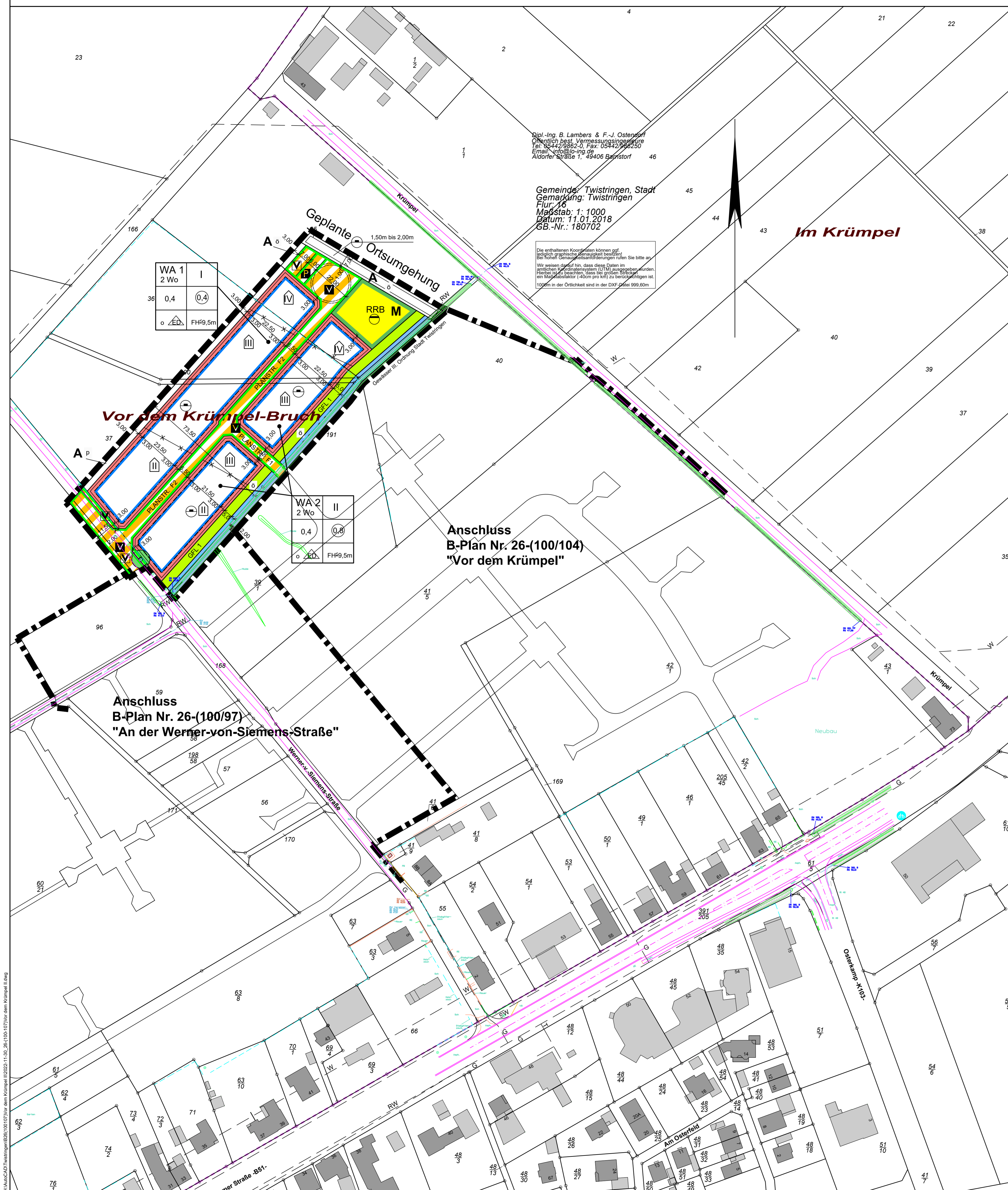


Planzeichnung M. 1 : 1000



Gemeinde Twistringen, Stadt Twistringen, Flur 16, Maßstab: 1:1000, Datum: 11.01.2018, GB-Nr.: 180702

Im Krümpel

Anschluss B-Plan Nr. 26-(100/104) "Vor dem Krümpel"

Anschluss B-Plan Nr. 26-(100/97) "An der Werner-von-Siemens-Straße"

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (WA)
2. Maß der baulichen Nutzung (Wo)
3. Bauweise (B)
4. Zahl der Wohnungen pro Gebäude (W)
5. Überbaubare Grundstücksflächen (G)
6. Festsetzungen für Garagen und Nebenanlagen (G)
7. Festsetzung zur Abwasserbeseitigung (A)
8. Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkungen (M)

Der obere Bezugspunkt ist die Firsthöhe bzw. bei Flachdächern der oberste Punkt des Daches. Als unterer Bezugspunkt gelten Fußbodenebenener oder Erdgeschoss in fertig ausgebautem Zustand. Aus diesem auf einen Niveau von 0,50 m in Bezug zur Mittellinie der nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schrittpunkt der Mittellinie des neu einzuräumenden Baugrundstücks mit der Mittellinie des nächstgelegenen Fahrbandes. Sind Nebenanlagen wie Fuß- und Radwege vorhanden, so gilt der äußere Rand der Befeitigung.

Die erhaltene Koordinate können ggf. bei Bedarf Gegenüberstellungen rufen Sie bitte an: www.lgl.niedersachsen.de

Table 1: Anforderungen in die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden. Columns: Lärmpegelbereich, Lärmpegel, Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß, Wohnräume, Büroräume.

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Außenräumen (z.B. Wohnzimmer, Schlafkammer 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 [19]. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 [8] nicht unterschritten werden.

Allgemein muss in zukünftigen Schlafkammern 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.

Zukünftige Außenbereiche (Terrassen, Balkone), die im Lärmpegelbereich IV geplant werden, sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 [2] eingehalten werden. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

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

Zukünftige Schlafkammern, die im Lärmpegelbereich IV geplant werden, sind z.B. mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachbarraum ein Beurteilungspiegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.

9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (gem. § 9 (1) 25 a BauGB)
Auf allen Baugrundstücken sind 10 % der Grundstücksfläche mit standorttypischen Laubbäumen in einer Mindestanzahl 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 standorttypischer Laubbau 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

- Bäume: Stieleiche - Quercus robur, Traubeneiche - Quercus petraea, Birke - Betula pendula, Traubeneiche - Prunus padus, Vogelkirsche - Prunus avium, Eberesche - Sorbus aucuparia, Bergahorn - Acer pseudoplatanus, Spitzahorn - Acer platanoides, Haselnuss - Corylus avellana, Esche - Fraxinus excelsior, Winterlinde - Tilia cordata, Buche - Fagus sylvatica, Ulme - Ulmus minor, Erle - Ulmus glaberrimus u.a.
Sträucher: Hasel - Corylus avellana, Faulbaum - Fraxinus alnus, Schwarzer Holunder - Sambucus nigra, Eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna, Schlehe - Prunus spinosa, Schwarze Johannisbeere - Ribes nigrum, Brombeere - Rubus fruticosus, Himbeere - Rubus idaeus, Geißblatt - Lonicera periclymenum, Pfleflröhchen - Euonymus europaeus, Efeu - Hedera helix, Schneeball - Viburnum opulus, Strauchweide - Salix spec. u.a.

Textliche Festsetzungen

- 10. Anpflanzungsfläche A
11. Anpflanzungsdichte
12. Anpflanzungsart

Gestalterische Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. §84 BauBO)
Dachneigung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer nicht zulässig. Zulässig sind nur Sattel-, Warm- und Krüppeldächer sowie Pultdächer mit einer Neigung zwischen 15° und 45°.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind:
- untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 BauBO
- Wintergärten sowie
- Garagen (§12 BauBO) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§14 BauBO).

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, Holzkohlenasammeln, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steininkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldungspflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege, der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder Stadtverwaltung unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen 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 Grundstücks. 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 für die Durchführung der Arbeiten zu befragen. 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 Fahrbanddecken und Parkstreifen, ausgenommen an den Kreuzungstellen, überbaut werden. Bei Planungsbegriff ist mit dem OÖWW-Verband 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 (Blumenkäbel oder Entsorgungseinrichtungen) versehen werden. Um Beachtung der DIN 1988 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 Vorflur über das getrennte Regenrinnalbecken 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 OÖWW. Das Plangebiet kann nach Auskunft des OÖWW im Rahmen einer Rohrströmungserweiterung 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 Druckverluste in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.

Schutzsektor
Die schadhafte Ableitung des häuslichen Abwassers erfolgt über die Einleitung in das zentrale Schutzwasseretz der Stadt Twistringen nach Angaben des OÖWWs.

Wasserrecht
Das Plangebiet liegt im Gebiet des Ochtrupverbandes, 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.

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 Vögelarten sowie auf das Fledermausquartierpotential zu überprüfen.

Emissionen/Immissionsschutz
Grundlage der erforderlichen Nachweise zur Erlangung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse sind die DIN 18091 - Schallschutz im Städtebau und die DIN 4109 - Schallschutz im Inn- und Außenbereich.
Die DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Twistringen eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

- Als Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan gilt:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- die Baumutzungsverordnung (BauMVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- die Planzeichnungsverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2542),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 542), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 69) geändert worden ist,
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 793),
- das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), mehrfach geändert, zuletzt geändert Artikel 10 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578),
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKNVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588),
- sowie das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2565), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5).

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKNVG) hat der Rat der Stadt Twistringen diesen Bebauungsplan Nr. 26-(100/107) "Vor dem Krümpel II", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 15.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 - (100/107) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 07.04.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Twistringen hat den Bebauungsplan Nr. 26 - (100/107) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.06.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 26 - (100/107) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 26 - (100/107) ist damit am 01.12.2023 in Kraft getreten.

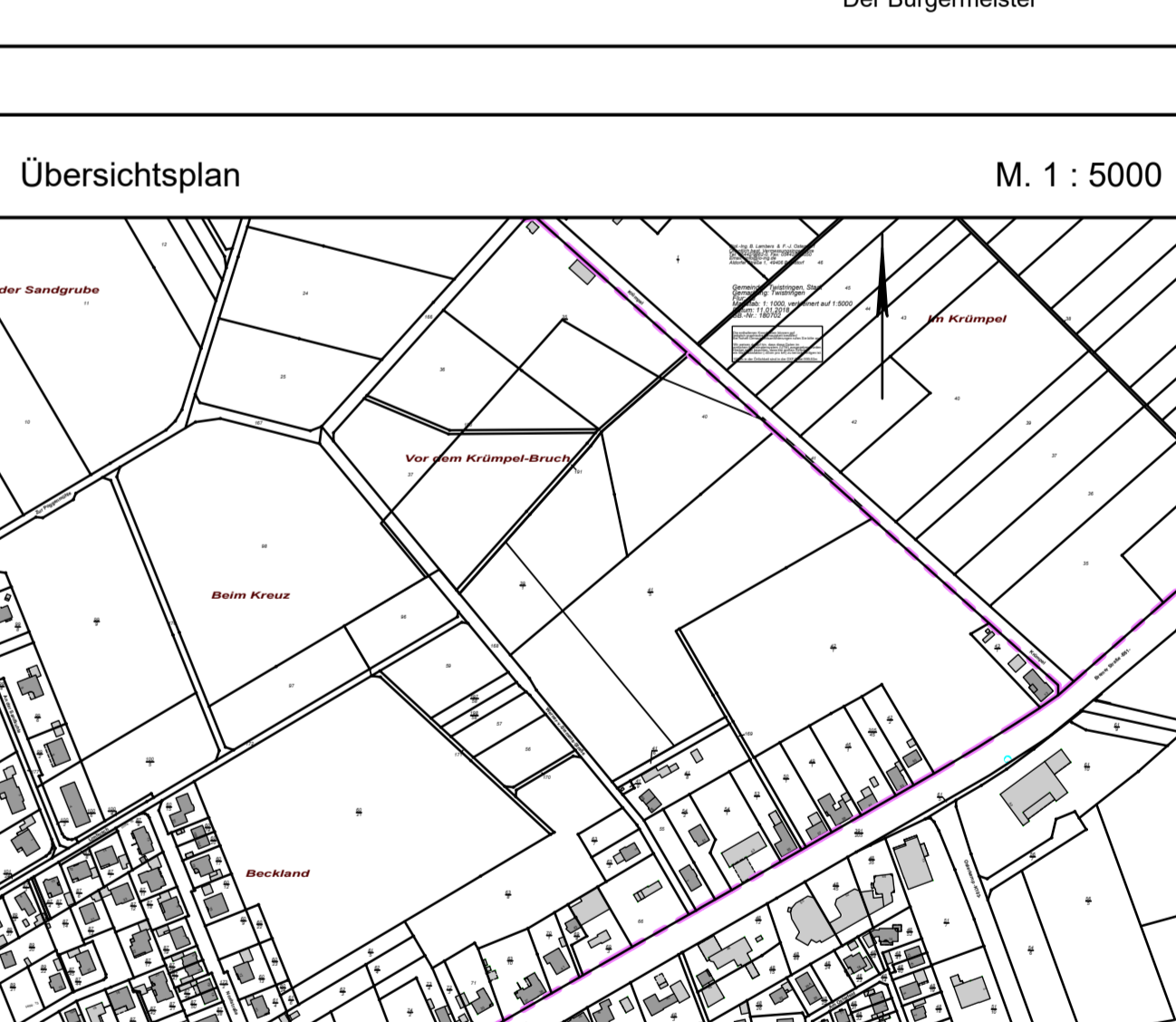
VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 26 - (100/107) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Beglaubigung

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift des Bebauungsplanes überein.
Twistringen, den..... Stadt Twistringen
Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Stadt Twistringen
Bebauungsplan Nr. 26-(100/107)
"Vor dem Krümpel II"

M. 1 : 1000
Abschrift
Stand : 27.04.2023
PLANUNG - BEREITUNG - BERATUNG - GUTACHTEN
MUMM UND PARTNER
BERATUNGS INGENIEURE UND ARCHITECTEN
Im Hagen 2
27793 Wiedehausen
Telefon (04431) 9398-0
Telefax (04431) 9398-33

Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (WA)
2. Maß der baulichen Nutzung (Wo)
3. Bauweise (B)
4. Zahl der Wohnungen pro Gebäude (W)
5. Überbaubare Grundstücksflächen (G)
6. Festsetzungen für Garagen und Nebenanlagen (G)
7. Festsetzung zur Abwasserbeseitigung (A)
8. Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkungen (M)
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 9 Abs. 6 BauGB)
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
12. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
13. Sonstige Planzeichen
14. Darstellung ohne Normcharakter

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.01.18). Sie sind 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 19.09.2023
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Lamberts & Ostendorf
L.S.
gez. M. Lamberts
Unterschrift

PLANVERFASSER / IN
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
MUMM UND PARTNER
BERATUNGS INGENIEURE UND ARCHITECTEN
Im Hagen 2
27793 Wiedehausen
Telefon (04431) 9398-0
Telefax (04431) 9398-33

Wiedehausen, den 28.06.2023
L.S.
gez. Mumm
Planverfasser / in