

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-(100/122) "Gewerbegebiet Schlattäcker", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Twistringen, den 10.03.2025 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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.02.2024). 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
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Barnstorf, den 03.02.2025 L.S. gez. M. Lambers
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26122 Oldenburg.

Oldenburg, den 23.01.2025 gez. D. Janssen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 12.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/122) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Twistringen, den 10.03.2025 L.S. gez. J. Bley
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 26.09.2024 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 05.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/122) mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom 07.10.2024 bis 08.11.2024 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Twistringen, den 10.03.2025 L.S. gez. J. Bley
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Twistringen hat den Bebauungsplan Nr. 26-(100/122) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twistringen, den 10.03.2025 L.S. gez. J. Bley
Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 26-(100/122) der Stadt Twistringen wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Stadt Twistringen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Twistringen, den 10.03.2025 L.S. gez. J. Bley
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 26-(100/122) ist damit am 01.04.2025 in Kraft getreten.

Twistringen, den 01.04.2025 L.S. gez. J. Bley
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/122) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/122) und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Twistringen, den Bürgermeister

Beglaubungsvermerk

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), 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 06. November 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 91)

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)

Planzielenverordnung 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)



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



© 2024

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

- (1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE) folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem sowie zentrenrelevantem Sortiment gemäß nachstehender Sortimentenliste (siehe Hinweise) unzulässig.
 - Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Versammlungsstätten die z.B. kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen, unzulässig.
 - Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Freiflächenphotovoltaikanlagen unzulässig.

- Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE) folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Tieren und tierischen Produkten (z.B. Schlachtereibetriebe). Von dem Ausschluss ausgenommen sind Handwerksbetriebe (z.B. Metzger).
 - Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Abfällen (§ 3 (1) Satz 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz)
 - Gewerbliche Tierhaltungsanlagen

- (2) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE) folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO
 - Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO

2. Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Zufahrten/Zugewegungen sowie Einfriednungen.

3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

In den Gewerbegebieten (GE) gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: es gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Abweichend dazu wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass bauliche Anlagen die Länge von 50 m überschreiten dürfen.

4. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden. Das Maß gilt ab Oberkante der nächsten öffentlichen Verkehrsfläche (nächstliegender Punkt zum Gebäude) bis zur Oberkante der Dachhaut. Der oberste Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes.
- (2) Die nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzte Gebäudehöhe kann für einzelne technisch bedingte Anlagen wie Schornsteine, Abluftkamine o. a. überschritten werden.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bepflanzungen gemäß nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- A1: Zu verwenden sind Sträucher (2x verpflanzte Ware) und Laubbäume (Stammumfang 14-16 cm). Die Anpflanzung ist soweit möglich lochversetzt mit einem Pflanzabstand von 1,5 m (Sträucher und Reihen) bzw. 10 m (Bäume) anzulegen. Bei Abgang sind sie argleich und spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode durch den Flächeneigentümer zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.
- A2: Zu verwenden sind Sträucher (2x verpflanzte Ware) und Laubbäume (Stammumfang 14-16 cm). Die Pflanzung erfolgt im Reihenversatz in Lochpflanzung in Pflanzabständen von ca. 1,5 m. Bäume sind mittig in Pflanzabständen von ca. 6 m zu setzen. Bei Abgang sind sie argleich und spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode durch den Flächeneigentümer zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchstyp
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Baum
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Baum
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Baum
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Baum
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>	Baum
Wildpappel	<i>Malus sylvestris</i>	Baum
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Baum
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Baum
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Strauch
Cornel-Kirsche	<i>Cornus mas</i>	Strauch
Hassel	<i>Corylus avellana</i>	Strauch
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Strauch
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna, C. laevigata</i>	Strauch
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Strauch
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Strauch
Pflafrhulthen	<i>Euonymus europaeus</i>	Strauch
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Strauch

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
GH 15,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

Private Grünflächen
RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

70 dB Außenlärmpegel in dB(A)

Abgrenzung unterschiedlicher Außenlärmpegel

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

6. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Bei Neubauten oder Sanierungen von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Die zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel $L_{a,ext}$ sind gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 01/2018) für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen zur Auslegung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ zugrunde zu legen.
- Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raum}$
Dabei ist:
 $K_{Raum} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;
 L_a der maßgebliche Außenlärmpegel
Mindestens einzuhalten sind:
 $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_r nach DIN 4109-2 (Fassung 01/2018), Gleichung (32) mit dem Korrekturwert $K_{a,ext}$ nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen), Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanwerbes prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß Din 4109-1, Fassung 01/2018) vorliegt.

7. Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

PKV-Stellplatzanlagen sind je angefangene 10 Stellplätze mit einem Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu bepflanzen und zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden.

8. Ausschluss fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) für die Wärme- und Warmwasserversorgung ist unzulässig. Ausgenommen davon ist die Wärme- und Warmwasserversorgung für gewerbliche Prozesse. Holz und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden von dieser Festsetzung nicht erfasst.

Hinweise

- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 der unteren Denkmalschutzbehörde 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 ist daher mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe im Bereich der des o.g. Änderungsbereiches bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde.
- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.
- Der räumliche Geltungsbereich der o. g. Maßnahme befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches der Bergbau West.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen außerhalb des Plangebietes entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstaube, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Diese sind als Vorbelastung hinzunehmen.
- Die DIN-Vorschriften werden zur Einsicht bei der Stadt Twistringen, Baumart, bereitgestellt.
- Ein Immissionsschutzrechtlicher Nachweis kann je nach Vorhaben im Genehmigungsverfahren notwendig werden.

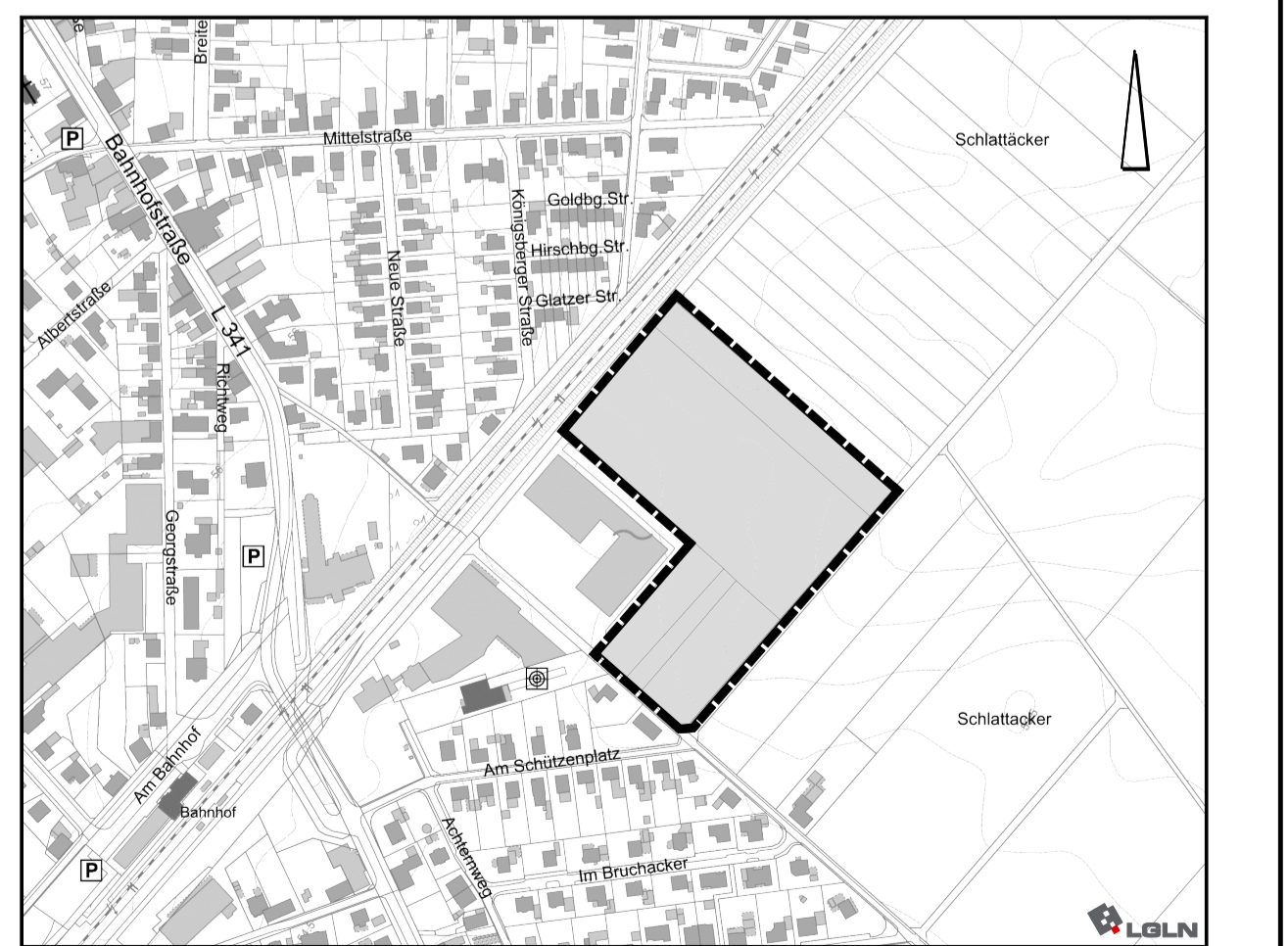
zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
Augenoptik	(Schnitt-)Blumen	Baumsortiment l. e. S.***
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Drogenwaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Erotikartikel
Bettwaren/Matratzen	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Briefmarken und Münzen	Papier/Büroartikel/Schreibwaren	Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Bücher	Pharmazeutische Artikel (Apothek)	Kinderwagen
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	Zeitung/Zeitschriften	Lampen/Leuchten
Elektrokleingeräte	Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hieraus NUR: Zoologischer Bedarf)	Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Fahrräder und Zubehör	Glas/Porzellan/Keramik	Pflanzen/Samen
Glas/Porzellan/Keramik	Haus-/Bett-/Tischwäsche	Teppiche (ohne Teppichböden)
Haus-/Bett-/Tischwäsche	Hausrat/Haushaltswaren	Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hieraus NUR: lebendige Tiere)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	Künstler- und Bastelbedarf	
Künstler- und Bastelbedarf	Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	Musikinstrumente und Musikalien	
Musikinstrumente und Musikalien	Neue Medien/Unterhaltungselektronik	
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	Parfümerieartikel und Kosmetika	
Parfümerieartikel und Kosmetika	Schuhe, Lederwaren	
Schuhe, Lederwaren	Spielwaren	
Spielwaren	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	Uhren/Schmuck	
Uhren/Schmuck	Waffen/Jagdbedarf/Angeln	
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	Wohnenrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erlösend, aber nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektronikatzenmaterial, Bodenbeläge/Parquet/Flexen.

(Quelle: Stadt+Handel (2019). Zentren- und Nahversorgungs-konzept für die Stadt Twistringen)

Stadt Twistringen Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 26-(100/122) "Gewerbegebiet Schlattäcker"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Dezember 2024 ABSCHRIFT M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Postfach 5335 26043 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

