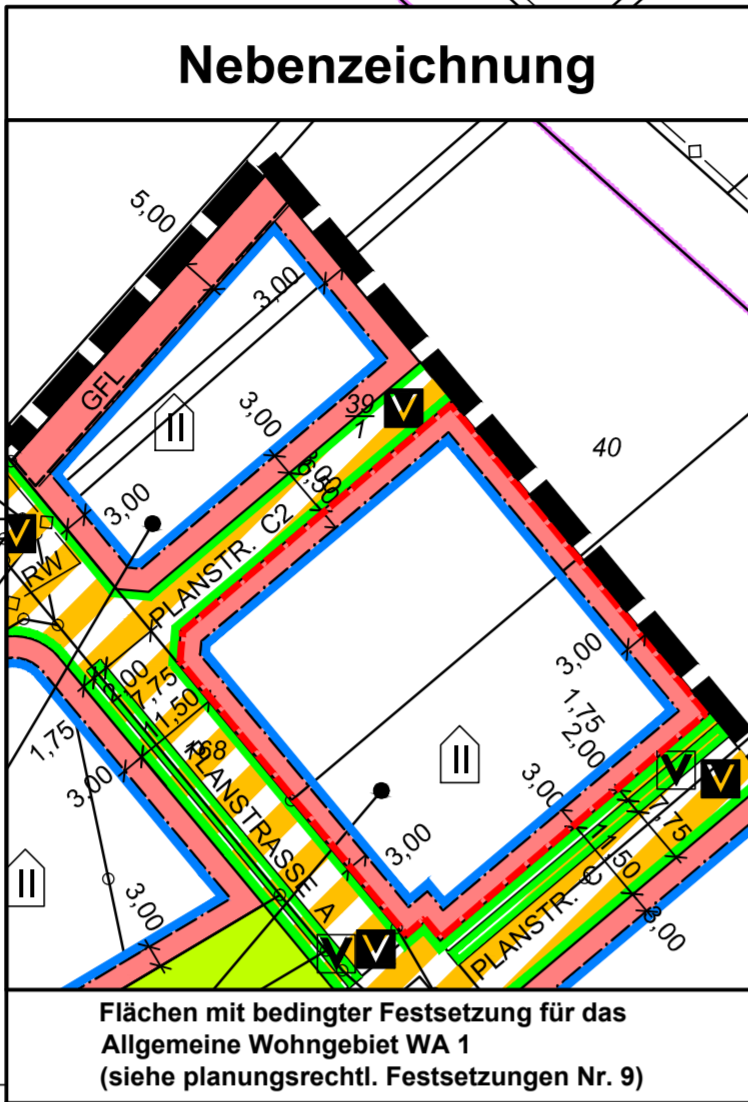
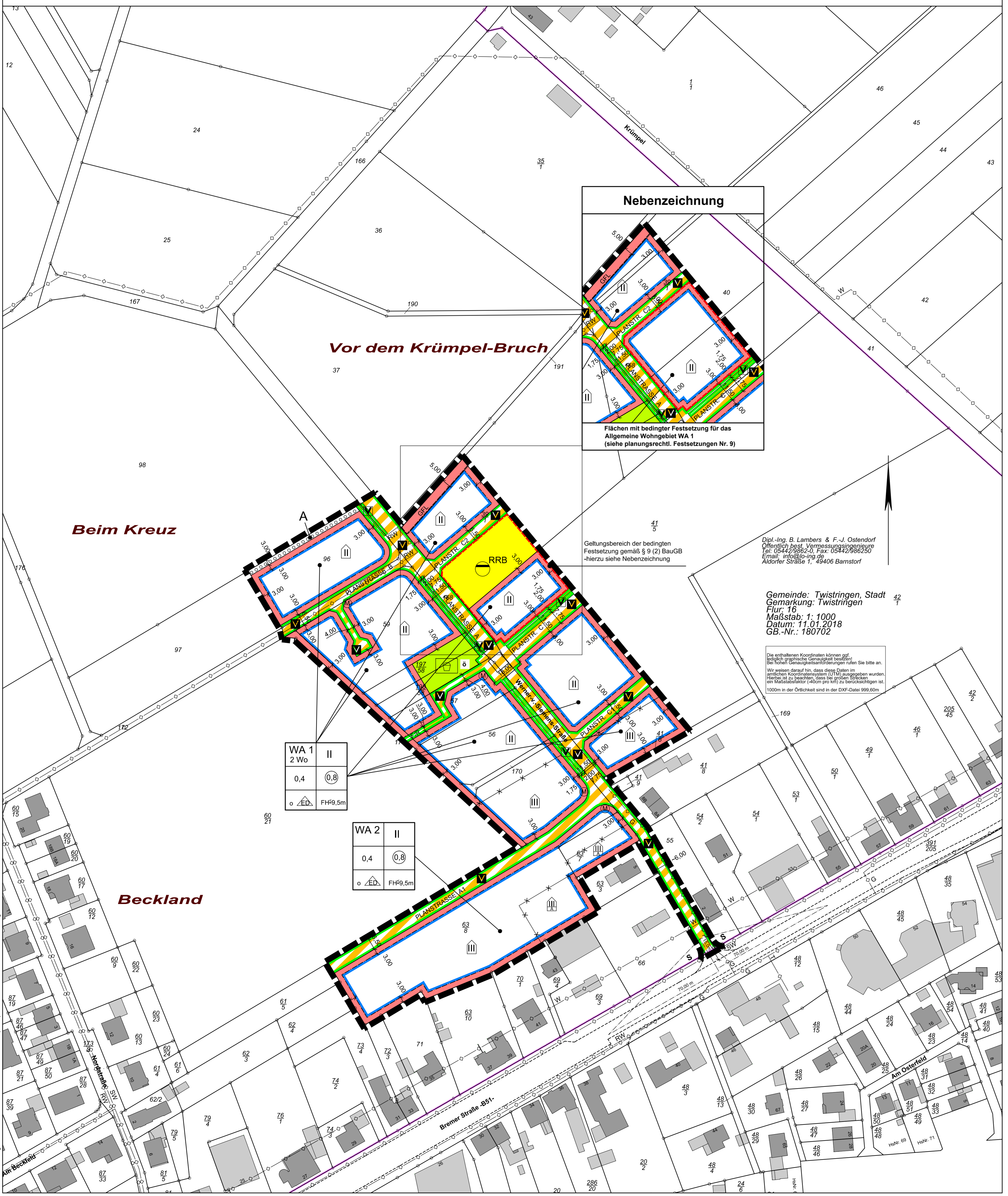


Planzeichnung M. 1 : 1000



Dipl.-Ing. B. Lambers & F.-J. Ostendorf
Öffentlich best. Vermessungsunternehmen
Plan- und Katasteramt
Am Markt 1, 48406 Barnstorf

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

Table with 2 columns: WA 1, 2 Wo, 0.4, 0.8, FH9,5m

Table with 2 columns: WA 2, II, 0.4, 0.8, FH9,5m

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 4 (1) BauNVO)
1.1.3. 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 kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und unzulässig.
2.5. Grundflächenzahl
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
2.8. Höhe der baulichen Anlagen
Die maximale Bauhöhe ist durch die Festsetzung der Firsthöhe (FH <= 9,50 m) bestimmt. Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt des Daches, Antennen und Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. Bezugshöhe ist die Oberkante des Fahrbahnbelages (Endausbau) mittig der Grundstückszufahrt. Gemessen wird jeweils zwischen der Bezugshöhe und der Firsthöhe des Gebäudes. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile sind zulässig.
3. Zahl der Wohnungen pro Gebäude (gem. § 9 (1) 6 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in entsprechend festgesetzter Teilfläche (WA1) 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. In der festgesetzten Teilfläche (WA2) sind mehr als 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.
4. 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.
5. Festsetzungen für Garagen und Nebenanlagen (gem. § 12 (1) u. § 14 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenverkehrsflächen sowie den verkehrsbehinderten Bereichen sind Garagen, offene Kleingaragen sowie Nebengebäude nicht zulässig.
6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 (1) 10 BauGB)
Innerhalb der mit 8 gekennzeichneten Flächen im Einmündungsbereich der Planstraße auf die Bremer Straße (Städtebilder 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.
7. Öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) 11 BauGB)
Die Front der westlich an die Planstraße A und nördlich an die Planstraße C angrenzenden Grundstücke ist in der vorgelagerten Verkehrsfläche mit einer hochstämmigen Kiefer-Felsenbirne (Amalanchier lamarckii) mit einem Stammumfang von 12-14 cm anzupflanzen. Für den Unterwuchs wird eine mehrjährige, standortgerechte Saatgutmischung eingebracht.
8. Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) 24 BauGB)
Um gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind schalltechnische Festsetzung in den Bebauungsplan einzubringen.
Grundlage der Festsetzung ist das schalltechnische Gutachten der Firma Itap (Institut für Technische und angewandte Physik) vom 19.04.2018.
An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Schlafraume und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

Tabelle 1: Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich, 'maßgeblicher Außen Lärmpegel' dB(A), Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß Rw,ges der Außenbauteile in dB. Sub-columns: Wohnräume, Büroräume (falls geplant).

Die für Lärmpegelbereich III gemachten Festsetzungen bleiben für Lärmpegelbereich III A weiter bestehen.
Ergänzend sind zum Schutz der zukünftigen Wohnbebauung in Lärmpegelbereich III A Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) oder Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zulässig.

9. Aufschlebende bedingte Festsetzungen (gem. § 9 (2) BauGB)
Inanspruchnahme als bedingte Festsetzung bis zu dem Zeitpunkt der RRB-Erichtung in Flur 16, Gemarkung Twistringen, Parzelle 40 durch den OÖVV. Das RRB ist im nördlichen Eckpunkt der Parzelle 40 geplant (siehe nachfolgende Zeichnung). Nach erfolgter Abnahme gelten die Festsetzungen der Nebenzeichnung.



- 10. Anpflanzungen von Bäumen, Stäuchern und sonstiger Bepflanzung (gem. § 9 (1) 25 a BauGB)
Auf allen Baugrundstücken sind 10% der Grundstücksfläche mit standortheimischen Laubbäumen in einer Mindestanzahlhöhe von einer Pflanze pro 1,5 m x1,5 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 >= 10 cm
Laubstäucher: Höhe >= 1,00 m
Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb der auf den Bezug des Bauvertrahns folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) vom Grundstückseigentümer bzw. Verursacher des Eingriffs fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgange Gehölze sind durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.

Textliche Festsetzungen

- 11. Anpflanzungsfläche A
Die Anpflanzungsfläche A im Norden des Plangebietes wird mit einer Strauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern aus folgender Liste und mit folgenden Pflanzqualitäten bepflanzt:
Gemeine Hasel (Corylus avellana)
Eingriffeliger Weiden (Salix caprea)
Zweifelhager Weiden (Salix alba)
Scheide (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Faulbaum (Frangula alnus)
Pflaumenblüten (Elaeagnus europaeus)
Felsenbirne (Acer campestre)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus)
Pflanzqualität: Str. Zw. 60-100 cm, Pflanzdichte: 1 Stk./m²

- 12. 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 Uferneigung zu gestalten und naturnah zu bepflanzen.

Gestalterische Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. §84 NBauO)
Dachneigung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Sattel-, Waln- 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.

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, Holzkohlenansammlungen, Scherben sowie aufgefällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege, der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder Stadtverwaltung 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.
Eigenpflichtig 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 Versorgungsanlagen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes Rücksicht zu nehmen. Sie dürfen weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Fahrbahndecken und Parktreifen, ausgenommen an den Kreuzungsstellen, überbaut werden. Bei Planungsbeginn ist mit dem OÖVV 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.

Obertischwasser
Zur Einleitung nach § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in das bestehende Regenwasserkanalisationsnetz der Stadt muss eine Einleitungsgenehmigung beim OÖVV beantragt werden.

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

Unterhaltungsverband
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.

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.

Baumschutz
Zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzstrukturen ist die Anwendung der DIN 18920 „Regelung zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

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 Baumarbeiten sind die zu beseitigenden Bäume auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierspotenzial zu überprüfen.

Emissionen/Lärmmissionsschutz
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.
Sichtdreiecke
Im Einmündungsbereich der Planstraße auf die Bremer Str. B 51 ist ein Sichtdreieck gemäß RAS 06 dargestellt. Dieses ist zu beachten. Hierzu siehe Sonstige Planzeichnungen zu 15.

Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKG) 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), die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788) und die Planzeichnungverordnung 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. 1027).

Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung
WA allgemeine Wohngebiete
2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
0.4 Grundflächenzahl
0.8 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH=9,50 Firsthöhe

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o offene Bauweise
o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

- 6. Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
Verkehrsbenutzter Bereich
Verkehrsgrün
Fuß- und Radweg

- 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: Regenrückhaltung

- 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
unterirdisch
W Wasser
G Gas
T Telekom
RW Regenwasser
SW Schmutzwasser

- 9. Grünflächen
6 öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz

- 13. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 15. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- 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 ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten.

- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
hier: Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
Lärmzone nach DIN 4109
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Baumstreifen zugunsten des Ochtumverbandes, des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes und der Stadt Twistringen
Mülltonnenstandplatz

- 16. Darstellung ohne Normcharakter
Wohngebäude
Nebengebäude
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Flurgrenze

Planunterlage

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig (Stand vom 11.01.18). 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.

Barnstorf, den 11.02.19
Örtlich bestellte Vermessungsingenieure
Lambers & Ostendorf (L.S.) gez. Lambers
180702 Unterschrift

PLANVERFASSER / IN
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
MUMM UND PARTNER
BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITECT
In Hagen 2 Telefon (04431) 9398-0
27793 Wildeshausen Telefax (04431) 9398-33

MUMM UND PARTNER logo and contact information: BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITECT, In Hagen 2, 27793 Wildeshausen, Telefon (04431) 9398-0, Telefax (04431) 9398-33.

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 (NKG) hat der Rat der Stadt Twistringen diesen Bebauungsplan Nr. 26 (100/97) "An der Werner von Siemens Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Twistringen, den 18.02.2019 (L.S.) in Vertretung gez. Wiesch Bürgermeister

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 23.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Twistringen, den 18.02.2019 (L.S.) in Vertretung gez. Wiesch Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner 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 wurde am 11.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 20.08.2018 bis 20.09.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Twistringen, den 18.02.2019 (L.S.) in Vertretung gez. Wiesch Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

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

Twistringen, den 18.02.2019 (L.S.) in Vertretung gez. Wiesch Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 1.3.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 1.3.2019 in Kraft getreten.

Twistringen, den 01.03.2019 (L.S.) in Vertretung gez. Wiesch Bürgermeister

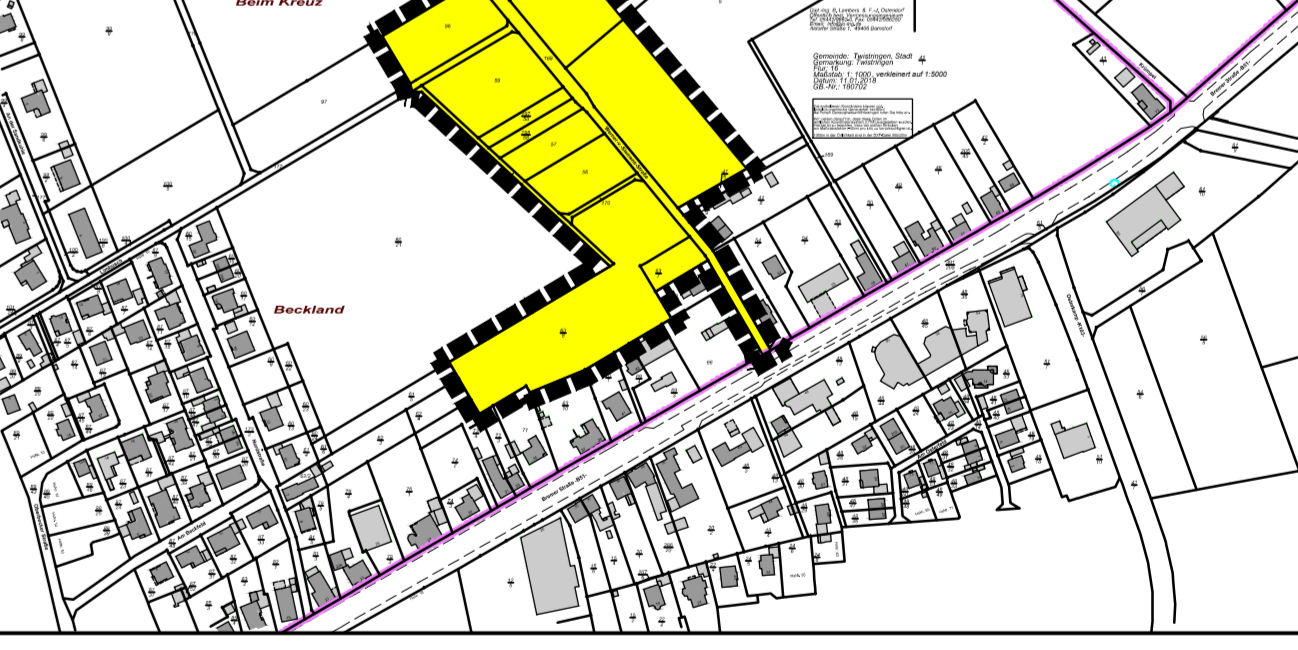
VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Twistringen, den..... (L.S.) Bürgermeister

Beglaubigung

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



Stadt Twistringen

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

Stadt Twistringen logo and contact information: MUMM UND PARTNER BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITECT, In Hagen 2, 27793 Wildeshausen, Telefon (04431) 9398-0, Telefax (04431) 9398-33.