

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 (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016, (Nds. GVBl. S. 226), die

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZv 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl
1,2 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
— Baugrenze

6. Verkehrsflächen

— Straßenverkehrsfläche
— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

— unterirdisch
— unterirdisch, aufgenommen
S Strom
W Wasser
G Gas
SW Schmutzwasser

13. Planung, 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, hier: Wallhecke

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.

— Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwall

— Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen hier: Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

— Lärmzone nach DIN 4109

16. Darstellung ohne Normcharakter

— Wohngebäude/ Wohngebäude zum Abbruch
— Nebengebäude/ Nebengebäude zum Abbruch
— Flurstücksgrenze
— Flurstücksnummer
— Flurgrenze

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 6 (1) BauNVO)
Mischgebiet (MI)
Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet dient gem. § 6 (1) BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind gem. § 6 (2) BauNVO

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind die gem. § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten die im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die gem. § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Die nicht zulässigen Nutzungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Zu § 6 (1) 3. BauNVO: Einzelhandel ist zulässig, wenn er im Zusammenhang mit einer Produktion, einer Ver- und/oder Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte steht und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet ist (sogenannte "Handwerkerregelung").

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 16 (2) 1. u. 3. BauNVO)
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 23 (3) und (5) BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Baugebietes entlang der Straßenverkehrsflächen nicht zulässig.
Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeeile (z.B. Balkone) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m und bis zu 1/3 der jeweiligen Außenwandlänge zulässig.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 (1) 10 BauGB)
Stellplätze sind gem. § 12 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nicht zulässig sind Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 12 (4) BauNVO.
Innerhalb der mit S gekennzeichneten Flächen im Aufmündungsbereich der Werner-von-Siemens-Straße auf die Bremer Straße (Sichtfelder gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAST 06) dürfen bauliche Anlagen untergeordnete Einrichtungen, Nebenanlagen sowie Pflanzenbewuchs eine Höhe von 0,80 m über fertig ausgebauter Fahrbahn der Straße nicht überschreiten.

5. Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)
Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten wurden im schalltechnischen Gutachten Festsetzungsvorschläge erarbeitet, welche in den Bebauungsplan übernommen werden.
An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Bürogebäude) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außen Lärmpegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß Rw,ges der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Bürräume (falls geplant)
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

Tabelle 1: Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden
In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von < 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.
Zukünftige Schlafräume, die sich im Lärmpegelbereich V befinden, 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 sich im Lärmpegelbereich VI befinden, sind z.B. mit schalldämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (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.
In dem Bereich der Fläche die für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt ist, ist die Anlage einer Wallhecke mit einer Höhe von 1,50 m bei einer Kronenbreite von 1,00 m und einer beidseitigen Böschungslinie von 1:1 vorgesehen. Die Wallhecke ist mit standortgerechten und standortheimischen Laubgehölzen in der genannten Mindestpflanzdichte und -qualität zu bepflanzen.

Bäume	Sträucher
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Gemeine Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Zweigförmiger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)
Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
	Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)
	Pflaumlilie (<i>Euonymus europaeus</i>)
	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)
	Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
	Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)
	Gewöhnliche Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)

Bäume: Pflanzqualität: Hei 1xv. 100-150 cm.
Pflanzdichte: 1 Stk./30m² Sträucher: Pflanzqualität: Str 2zv. 60-100 cm, Pflanzdichte: 1 Stk./m²

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 (NKomVG) hat der Rat der Stadt Twistringen diesen Bebauungsplan Nr. 26-(100/96) "Bremer Straße/Krümpel", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Twistringen, den 18.02.2019

in Vertretung
gez. H. Wiesch
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Kataster
Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (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 11.02.2019
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Lambers & Ostendorf
180702

gez. Lambers

PLANVERFASSER / IN

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

MUMM UND PARTNER
BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITEKT

Im Hagen 2 Telefon (04431) 9398-0 Wildeshausen, den 05.02.2019
27793 Wildeshausen Telefax (04431) 9398-33 gez. Mumm
Planverfasser / in

MUMM

Textliche Hinweise

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 der archäologischen Denkmalpflege, der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder Stadtverwaltung unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

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 OOWW Rücksicht zu nehmen. Sie dürfen weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Fahrbahndecken und Parkstreifen, ausgenommen an den Kreuzungsstellen, überbaut werden.
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.

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

Emissionen/missionsschutz
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 Aufmündungsbereich der Bremerstraße auf die Bremer Str. B 51 ist ein Sichtdreieck gemäß RAST 06 dargestellt. Dieses ist zu beachten. Hierzu siehe Sonstige Planzeichen zu 15.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 23.11.2017 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

in Vertretung
gez. H. 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

in Vertretung
gez. H. 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

in Vertretung
gez. H. Wiesch
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.04.2019 in Kraft getreten.

Twistringen, den 15.04.2019

in Vertretung
gez. H. Wiesch
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

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

Twistringen, den.....

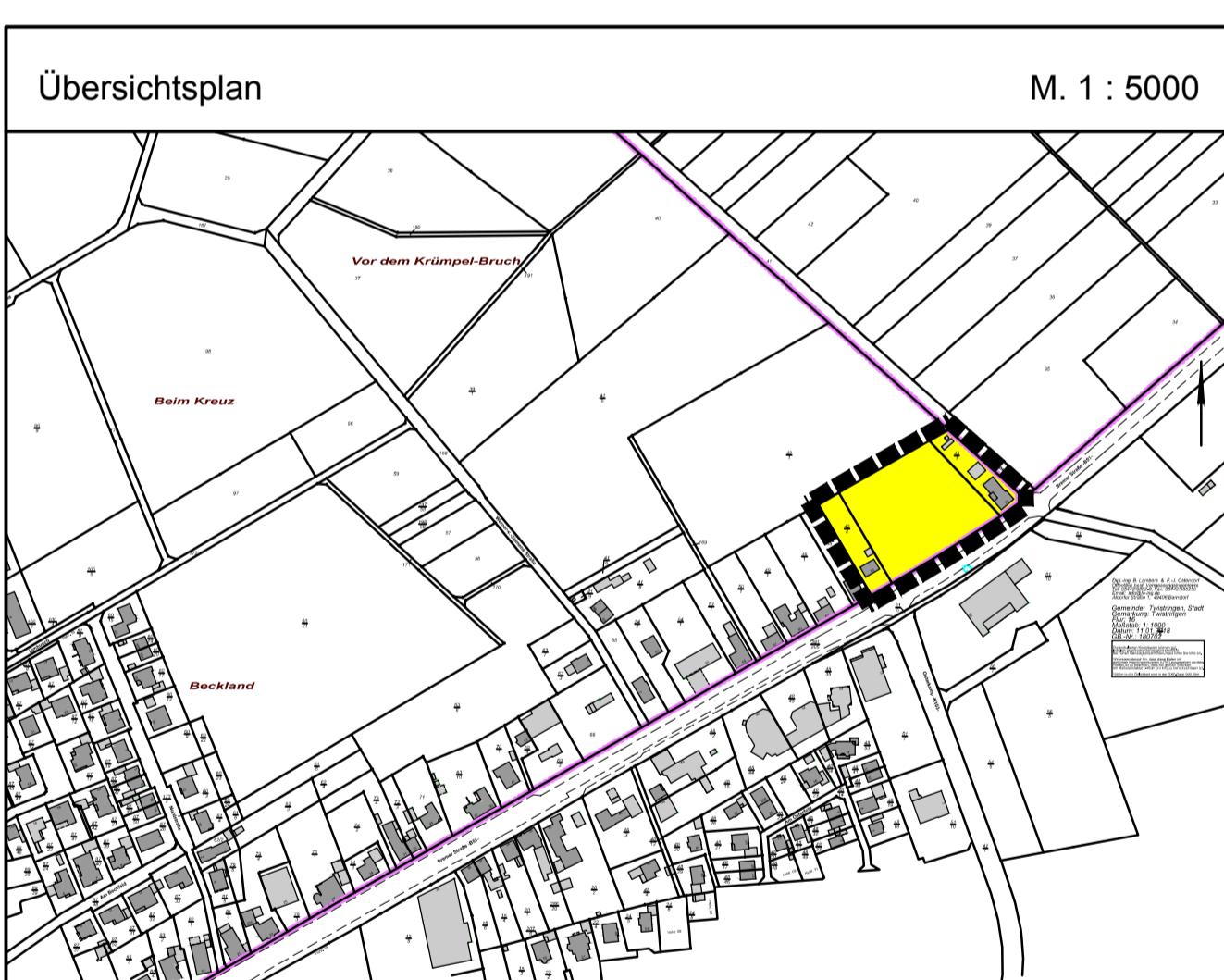
.....
Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift des Bebauungsplanes überein.

Twistringen, den.....

Stadt Twistringen
Der Bürgermeister



Stadt Twistringen

Bebauungsplan Nr. 26-(100/96) "Bremer Straße / Krümpel" Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zur 12. F-Planänderung

Abschrift

M. 1 : 1000 Stand : 16.11.2018

PLANUNG - BAULEITUNG - BERATUNG - GUTACHTEN

MUMM UND PARTNER
BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITEKT

Bauleitplanung, Städtebau
Umweltverträglichkeitsstudien
Landschaftsplanung
Freiraumgestaltung
Kommunaler Teilbau
Straßenbau
Wasserbau

Im Hagen 2 Telefon (04431) 9398-0
27793 Wildeshausen Telefax (04431) 9398-33