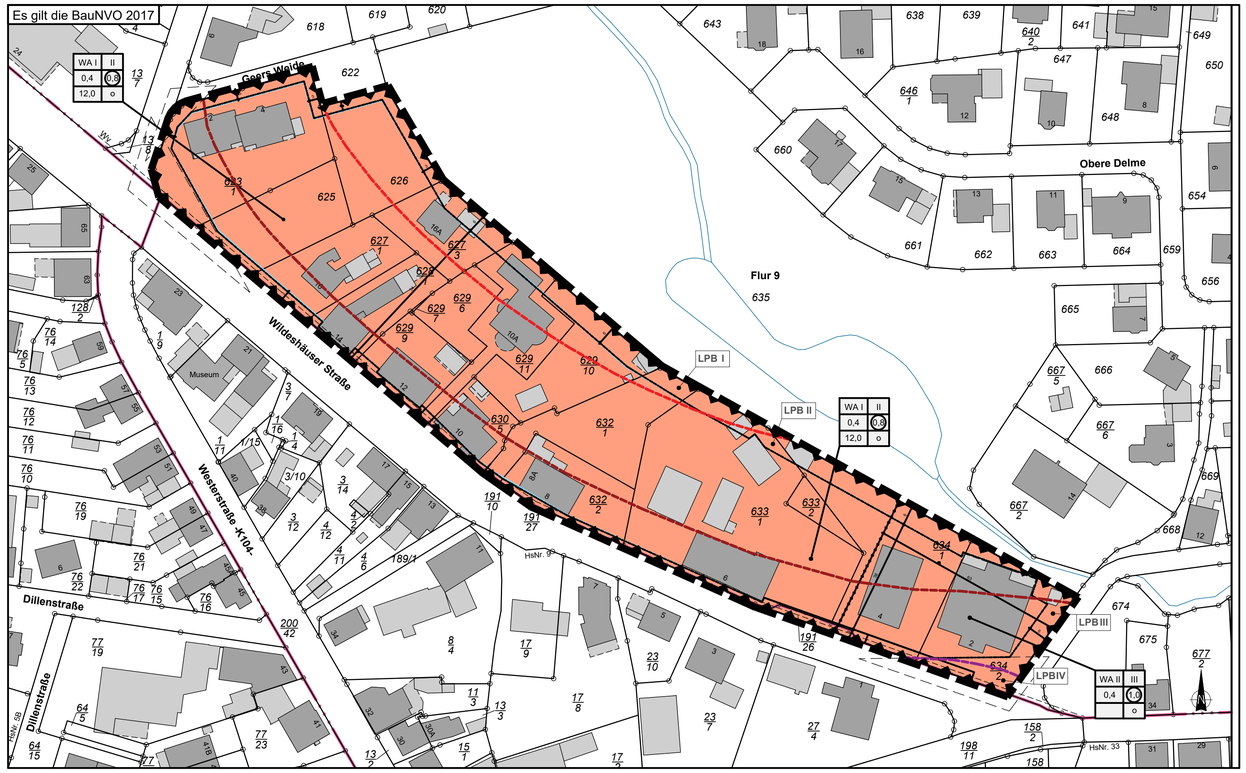


Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die folgenden in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 (3) Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 5 BauNVO mit Ausnahme von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität gemäß § 1 (5) BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet begrenzt. Innerhalb des WA 1 sind Gebäude nur bis zu einer Höhe gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes, gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der festgesetzten Firsthöhe zulässig. Untere Bezugsebene ist die Oberkante Fahrbahn der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, im rechten Winkel zum Gebäude. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 (3) und (4) NBauO.

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

Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Nutzung, die die Sicht oberhalb einer 0,8 m Grenze über beiden Fahrbahnkanten verlaufenden Ebenen versperrt, unzulässig.

4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) zu stellen. Innerhalb des Plangebiets werden maßgebliche Außenlärmpegel von 59 dB(A) < L_a ≤ 70 dB(A) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils maßgeblichen BauSchalldämm-Maße in 5 dB - Stufen aufgeführt.

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
I	55	30	30
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	30

Auf der Ebene nachfolgender Baugenehmigungsverfahren können für die Berechnung der Schalldämm-Maße Isolinien in 1 dB - Schritten herangezogen werden.

Außenwohnbereiche:

- Zur Einhaltung der Orientierungswerte im allgemeinen Wohngebiet gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 innerhalb zukünftiger Außenwohnbereiche werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen 60 dB(A) ≥ $L_{r,Tag}$ > 55 dB(A) sind so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.
- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{r,Tag}$ > 60 dB(A) sind so zu planen, dass sie bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet und durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.

Schlafräume:

- In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zur gewährleisten.
- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,Nacht}$ > 50 dB(A) sollen zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet sowie zusätzlich bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen ausgestattet werden.
- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 50 dB(A) ≥ $L_{r,Nacht}$ > 45 dB(A) sollen zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen ausgestattet werden.
- Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2 /9/, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5 dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.

Von den oben aufgeführten Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

Hinweise

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- u. Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastenablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Diepholz zu benachrichtigen.

Versorgungleitungen und -kabel

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren. Vorhandene Versorgungsleitungen und -kabel sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren. Vorhandene Versorgungsleitungen und -kabel sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

Bodenschutz

Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sind während der Bauphase von Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerungen u. ä. zu schützen. Auf Umsetzungsebene sind v.a. die DIN-Normen DIN 19639 Bodenschutz bei der Planung u. Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial anzuwenden.

Artenschutz

Die Vorschriften des § 39 BNatSchG (allgemeiner Artenschutz) und den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen des Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anzuwenden. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens vorgenommene vorausschauende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften im konkreten Einzelfall.

Präambel

Auf Grundlage des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Twistringen die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 "Obere Delme", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Twistringen, den 12.09.2025 gez. J. Bley

Der Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in einer Sitzung am 27.07.2023 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 "Obere Delme" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 12.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Twistringen, den 12.09.2025 gez. J. Bley

Der Bürgermeister (Siegel)

Planunterlage

Amtliche Präsentation Maßstab: 1:5.000

Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand: 23.11.2023). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dipl.-Ing. B. Lambers & F.-J. Ostendorf

Öffentlich best. Vermessungsingenieure

Barnstorf, den 05.09.2025 gez. M. Lambers

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 "Obere Delme" wurde vom Planungsbüro UNR-Raumplanung GmbH aus Cloppenburg ausgearbeitet.

Cloppenburg, den 28.09.2025 gez. J. Hanenkamp

i.A. Jannik Hanenkamp

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 26.09.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB wurden am 05.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Gem. § 3 (2) Satz BauGB ist der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 mit der Begründung und die Bekanntmachung im Zeitraum von 07.10.2024 bis 08.11.2024 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: Öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt werden. Weitergehend wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange im selben Zeitraum gem. § 4 (2) BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Twistringen, den 12.09.2025 gez. J. Bley

Der Bürgermeister (Siegel)

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 24.04.2025 dem erneuten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute Veröffentlichung im Internet gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB wurden am 02.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Gem. § 3 (2) Satz BauGB ist der erneute Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 mit der Begründung und die Bekanntmachung im Zeitraum von 05.05.2025 bis 19.05.2025 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: Öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt werden. Weitergehend wurde den durch die Änderung betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange im selben Zeitraum die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Twistringen, den 12.09.2025 gez. J. Bley

Der Bürgermeister (Siegel)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Twistringen hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 1.07.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twistringen, den 12.09.2025 gez. J. Bley

Der Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten

Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplans durch die Stadt Twistringen ist gemäß § 10 BauGB am 01.10.2025 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 ist damit am 01.10.2025 rechtsverbindlich geworden.

Twistringen, den 27.10.2025 gez. J. Bley

Der Bürgermeister (Siegel)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Twistringen, den _____ _____

Der Bürgermeister (Siegel)

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

(0,8) — Geschossflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

12,0 — Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Wv — Wasserleitung vorhanden (unterirdisch)

5. Sonstige Planzeichen

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

Sichtdreieck
innerhalb der von dieser Linie umgeschlossene Flächen dürfen bauliche Anlagen sowie übergeordnete 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

6. Informelle Darstellungen

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109, z.B. LBP III

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024.

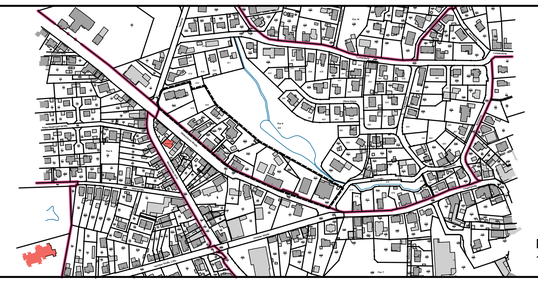
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellungen des Planinhalts (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBL. I S. 1802).

Das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 20300), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022.

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104 - VORIS 28100), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289).



Maßstab 1:5.000

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26-100/35 "Obere Delme"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Urschrift -

Stadt Twistringen

unr Büro für Raumplanung GmbH

Planverfasser

UNR - Büro für Raumplanung GmbH

Löninger Straße 66

49661 Cloppenburg

04471 - 965 400

www.unr-raumplanung.de

Datum	27.05.2025	Projektnummer	23-0137-01
Format	A1		
Maßstab	1:1.000	Plannummer	BP-001