

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-(100/111) "An der Straße Zur Mühle II", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Twistringen, den 01.12.2022 L.S. gez. J. Bley
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
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 vollständig nach (Stand vom 29.03.2021). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Syke -
L.S. gez. Hilker
Syke, den 26.01.2023 Katasteramt Syke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 30.11.2022 gez. D. Janssen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 09.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/111) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Twistringen, den 01.12.2022 L.S. gez. J. Bley
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 23.06.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/111) mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 15.08.2022 bis 16.09.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. In diesem Zeitraum waren diese ausliegenden Unterlagen gem. § 4a Abs. 3 BauGB zusätzlich über www.twistringen.de in der Rubrik "Bauen + Wirtschaft" -> "Bauleitpläne im Verfahren" sowie über das Landesportal <https://nvp.niedersachsen.de> zugänglich.

Twistringen, den 01.12.2022 L.S. gez. J. Bley
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Twistringen hat den Bebauungsplan Nr. 26-(100/111) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.12.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twistringen, den 01.12.2022 L.S. gez. J. Bley
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am 03.04.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 26-(100/111) ist damit am 03.04.2023 in Kraft getreten.

Twistringen, den 14.04.2023 L.S. gez. J. Bley
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/111) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/111) und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Twistringen, den
Bürgermeister

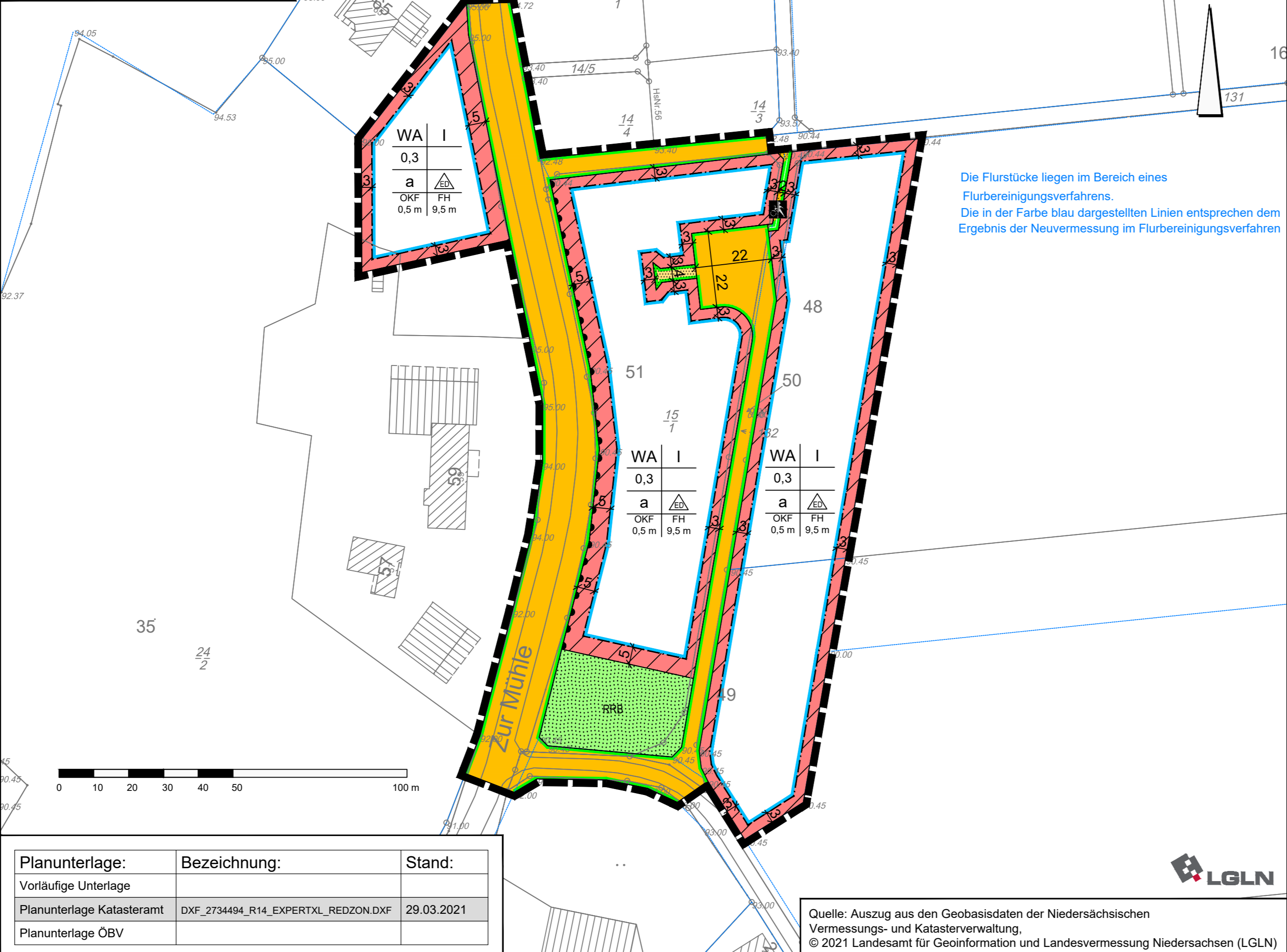
Beglaubigungsvermerk

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 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2022 (Nds. GVBl. S. 388)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung 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)

Es gilt die BauNVO 2017



Die Flurstücke liegen im Bereich eines Flurbereinigungsverfahrens. Die in der Farbe blau dargestellten Linien entsprechen dem Ergebnis der Neuvermessung im Flurbereinigungsverfahren

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	DXF_2734494_R14_EXPRTXL_REDZON.DXF	29.03.2021
Planunterlage ÖBV		

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4-9 BauNVO**
Allgemeines Wohngebiet
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die folgenden in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
Nicht zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
 - Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
 - Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO
- Abweichende Bauweise**
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Demzufolge sind Einzel- und Doppelhäuser mit Grenzabstand zulässig wie in der offenen Bauweise, allerdings darf die Gebäudelänge 16 m bei Einzelhäusern und 20 m bei Doppelhäusern nicht überschreiten. Die Gebäudelängen gelten nur für die Hauptgebäude, Nebenanlagen sind nicht anzurechnen. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO**
Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen in dem Allgemeinen Wohngebiet wie folgt festgesetzt:
 - a) Die Firsthöhe des Gebäudes darf eine Höhe von 9,50 m nicht überschreiten.
Als Messpunkt gilt der Schnittpunkt der äußeren Seite der Außenwand und der Oberkante der Dachfläche. Als unterer Bezugspunkt gilt die Fußbodenoberkante / Erdgeschoss in fertig ausgebautem Zustand. Der obere Bezugspunkt ist die Firsthöhe bzw. bei Flachdachbauten der oberste Punkt des Daches.
 - b) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 0,50 m über Niveau der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.
- Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**
Die Mindestgrundstücksgrößen werden wie folgt festgesetzt:
 - a) Für Grundstücke mit Einzelhäusern 700 m²
 - b) Für Grundstücke mit Doppelhaushälften 400 m²
- Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
Die Anzahl der Wohneinheiten in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt.

- Zu- und Abfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Für die Grundstücke ostlich der Straße „Zur Mühle“ wird entlang dieser ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Zu- und Abfahrt sowie die Erschließung des Baugrundstückes ist ausschließlich über die vorgesehene Planstraße im Plangebiet zulässig.
- Vermeidung fossiler Brennstoffe gemäß § 9 (1) Nr. 23 BauGB**
In den Allgemeinen Wohngebieten ist in Verbrennungsanlagen die Verwendung von fossilen Brennstoffen (Kohle, Öl, Erdgas) und die Verbrennung von Abfällen aller Art nicht zulässig.
- Grünplanerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
Die Grundstücke sind randlich einzugrünen, um die derzeitige landschaftliche Gestaltung der Ortschaft Abbenhausen aufzugreifen. Auf allen Baugrundstücken sind 10 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten 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 Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß nachstehender Pflanzliste und entsprechend u. a. Mindestqualität anzupflanzen.
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.
Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Silberweide	<i>Salix alba</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Lorbeerweide	<i>Salix pentandra</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Sorbus intermedia	<i>Sorbus intermedia</i>
Gem. Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyrastr</i>		

Obstbäume: Apfel, Birne, Pflaume/Zwetschge, Süßkirsche in Sorten
Sträucher

Hasel	<i>Corylus avellana</i>		
Zweiggriff. Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>		
Eingriff. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>		
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>		
Purgier Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>		
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>		
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>		
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>		
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>		
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>		
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken gemäß § 9 (1) Nr. 15 und 16 BauGB**
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist naturnah mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und Geländetiefen zu gestalten und mit einer für das nordwestdeutsche Tiefland geeigneten artenreichen Regioaatgutmischung einzusäen. Das Regenrückhaltebecken ist extensiv, mit maximal einer Mahd pro Jahr außerhalb der Vegetationsperiode, zu pflegen. Unterhaltungsmaßnahmen nach den für die Regenrückhaltung erforderlichen Erfordernissen sind zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse
 - OKF / FH 0,5 m / 9,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH = Firsthöhe OKF= Oberkante Erdgeschossfußboden
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Private Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche
 - RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/111) „An der Straße Zur Mühle II“.

- Dachneigung**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° zulässig.
Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 12 und 14 BauNVO als Gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.
Für die Anlage von Dachbegrünung sind Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung zulässig.
- Gartengestaltung**
Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke zwingend zu begrünen und als unversiegelte Vegetationsflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von Kunststoffflächen, Kies-, Schotter- oder Steinschüttungen ist unzulässig.

Hinweise

Denkmalschutz
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 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 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

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

Versorgungsleitungen 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.

Landwirtschaft
Die zeitweise auftretenden Lärm- und Geruchsbelästigungen, die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, sind als Vorbelastung hinzunehmen.

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

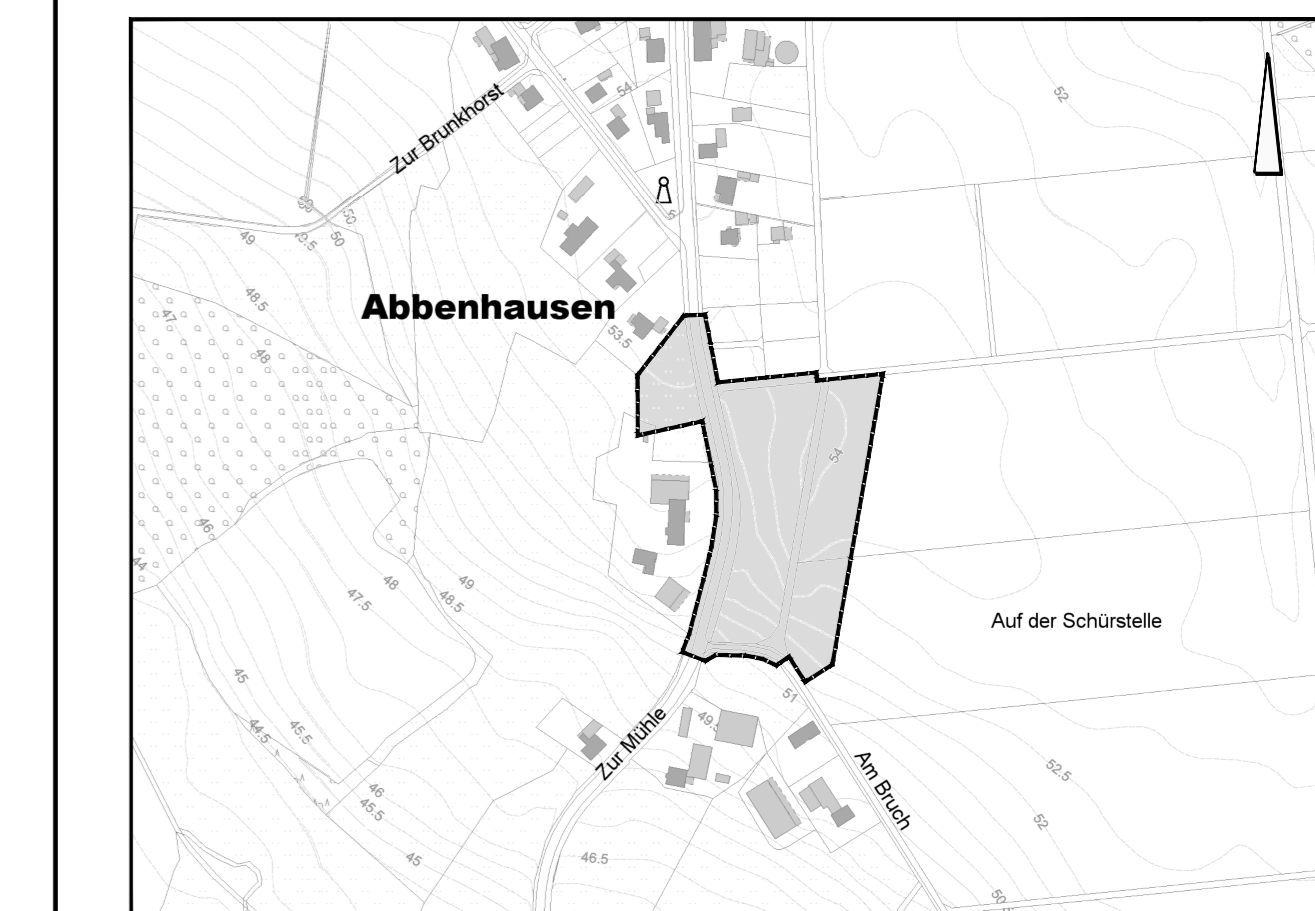
Artenschutz
Die Vorschriften des § 39 Bundesnaturschutzgesetz (allgemeiner Artenschutz) und den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans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

Baufeldfreimachung
Die Baufeldräumung/ Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 1. März bis zum 15. Juli eines Jahres unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Stadt Twistringen Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 26-(100/111) "An der Straße Zur Mühle II"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Oktober 2022 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

