

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Twistringen diesen Bebauungsplan Nr. 26-(100/100) "Scharrendorf-Ost II", bestehend aus der Planzeichnung und den nebstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt.

Twistringen, den 19.12.2019 L.S. gez. Jens Bley  
Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.05.2019). 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  
Öffentlich best. Vermessungsingenieure  
Barnstorf, den 14.01.2020 L.S. gez. Lambers  
Öffentlich best. Vermessungsingenieur

## Planverfasser

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

Oldenburg, den 18.12.2019 gez. D. Janssen  
(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 20.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/100) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Twistringen, den 19.12.2019 L.S. gez. Jens Bley  
Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 12.09.2019 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 17.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/100) mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 25.09.2019 bis 25.10.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren diese auszulegenden Unterlagen gem. § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über [www.twistringen.de](http://www.twistringen.de) unter der Rubrik „Bauen + Wirtschaft --> Bauleitpläne im Verfahren“ sowie über das Landesportal <https://wvp.niedersachsen.de> zugänglich.

Twistringen, den 19.12.2019 L.S. gez. Jens Bley  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Twistringen hat den Bebauungsplan Nr. 26-(100/100) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twistringen, den 19.12.2019 L.S. gez. Jens Bley  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am 03.02.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 26-(100/100) ist damit am 03.02.2020 in Kraft getreten.

Twistringen, den 03.02.2020 L.S. gez. Jens Bley  
Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

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

Twistringen, den ..... Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

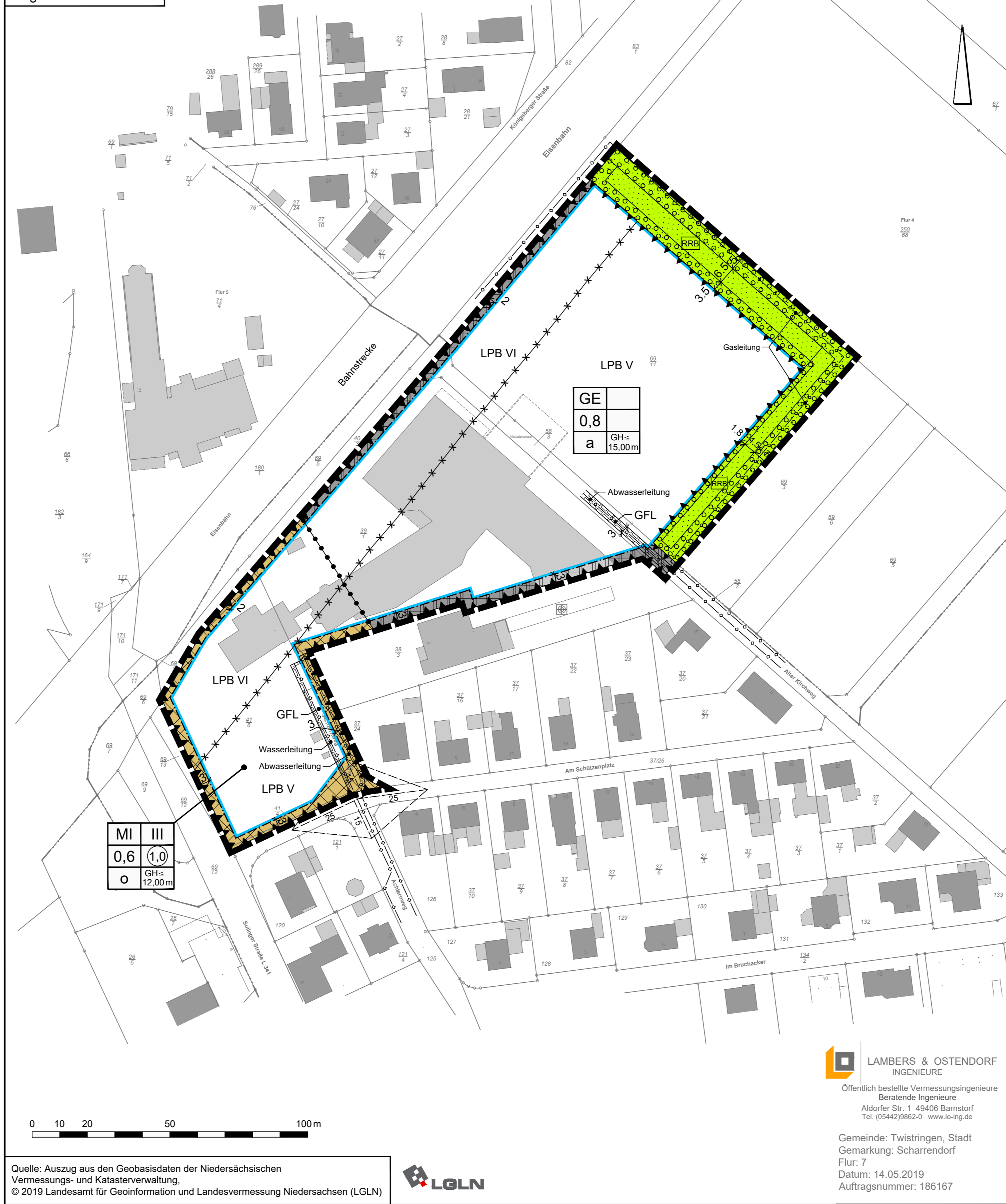
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twistringen, den ..... STADT TWISTRINGEN  
Der Bürgermeister

# Hinweise

- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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.
- Sämtliche Erdarbeiten auf dem Flurstück 69/11, Flur 7 bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.
- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- 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 berechtigen Erlaubnis-/Bewilligungsfeldes „Ridderade-Ost“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.
- Die DIN-Vorschriften werden zur Einsicht bei der Stadt Twistringen, Bauamt, bereitgestellt.

Es gilt die BauNVO 2017



LAMBERS & OSTENDORF  
INGENIEURE

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Beratende Ingenieure  
Aldorfer Str. 1 49406 Barnstorf  
Tel. (05442)8662-0 www.lo-ing.de

Gemeinde: Twistringen, Stadt  
Gemarkung: Scharrendorf  
Flur: 7  
Datum: 14.05.2019  
Auftragsnummer: 186167

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

(1) Im Mischgebiet (MI) wird gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

(2) Im Mischgebiet (MI) wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO

(3) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im festgesetzten Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO Einzelhandelsbetriebe (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie im festgesetzten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art (gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig sind. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem ansässigen Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel).

(4) Gemäß § 8 BauNVO sind im Gewerbebetrieb nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.

(5) Im Gewerbegebiet (GE) wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig ist:

- Anlagen für kirchliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 8 Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

## 3. First- und Gebäudehöhen

(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.

(2) Die nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzte Gebäudehöhe kann für einzelne technisch bedingte Anlagen wie Schornsteine, Abluftkamine o. ä. überschritten werden.

## 4. Bauweise

In den gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit abweichender Bauweise festgesetzten Flächen gilt grundsätzlich die offene Bauweise, allerdings können Gebäude die Länge von 50 m überschreiten.

## 5. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

(1) Im Mischgebiet (MI) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen (Vorgartenbereiche) Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

## 6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Fläche ist unter Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft und der Versorgungsleitungen eine Bepflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen. Innerhalb des Bereichs der Versorgungsleitung, zzgl. 2,5 m beidseitig, sind nur flachwurzelnde Baum- und Sträucher anzupflanzen. Die Bepflanzung ist in Pflanz- und Reihenabständen von 1,5 m anzulegen; zwischen Bäumen sind Abstände von 10 m einzuhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Geeignete Pflanzen sind der nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen.

Pflanzliste: Folgende Arten sind geeignet.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
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
Wildapfel	<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
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Strauch
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Strauch
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna, C. laevigata</i>	Strauch
Faulbaum*	<i>Frangula alnus</i>	Strauch
Gemeiner Schneeball*	<i>Viburnum opulus</i>	Strauch
Kreuzdorn*	<i>Rhamnus cathartica</i>	Strauch
Pfaffenhütchen*	<i>Euonymus europaeus</i>	Strauch
Roter Hartriegel*	<i>Cornus sanguinea</i>	Strauch

\* flachwurzelnde Gehölze

## 7. Grünflächen

Innerhalb privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken werden Bereiche für die Abführung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorgehalten. Die Fläche ist gemäß den Vorgaben der wasserrechtlichen Genehmigung naturnah zu gestalten und extensiv in Abstimmung mit der UNB zu pflegen und zu unterhalten.

## 8. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Es gelten die Lärmpegelbereiche V bis VI. Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Im Mischgebiet sind Wohnnutzungen innerhalb des als Lärmpegelbereich VI gekennzeichneten Bereiches ausgeschlossen.
- Die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) von Wohnnutzungen innerhalb des als Lärmpegelbereich V gekennzeichneten Mischgebietes sind auf der dem Schienenverkehr abgewandten Seite anzuvordern.
- Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudesiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w,ges</sub> entsprechend der nachfolgenden Tabelle 1 zu gewährleisten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel [in dB(A)]“	Aufenthaltsräume erf. R <sub>w,ges</sub> des Außenbauteils [in dB]	Büroräume erf. R <sub>w,ges</sub> des Außenbauteils [in dB]
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45
VII		Schlafräume 55	

- Für Schlafräume und Kinderzimmer im Mischgebiet innerhalb des Lärmpegelbereiches V gekennzeichneten Bereiches ist abweichend davon der Lärmpegelbereich VII heranzuziehen.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiete
- GE Gewerbegebiete

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 1,0 Geschosflächenzahl
- 0,6 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH ≤ 12,00m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze

- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

## 9. Grünflächen

- Private Grünflächen
- RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## 15. Sonstige Planzeichen

- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Versorgungsunternehmens (OOVV)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Lärmpegelbereich
- unterirdische Leitung (Kennzeichnung)
- Sichtdreieck (Kennzeichnung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

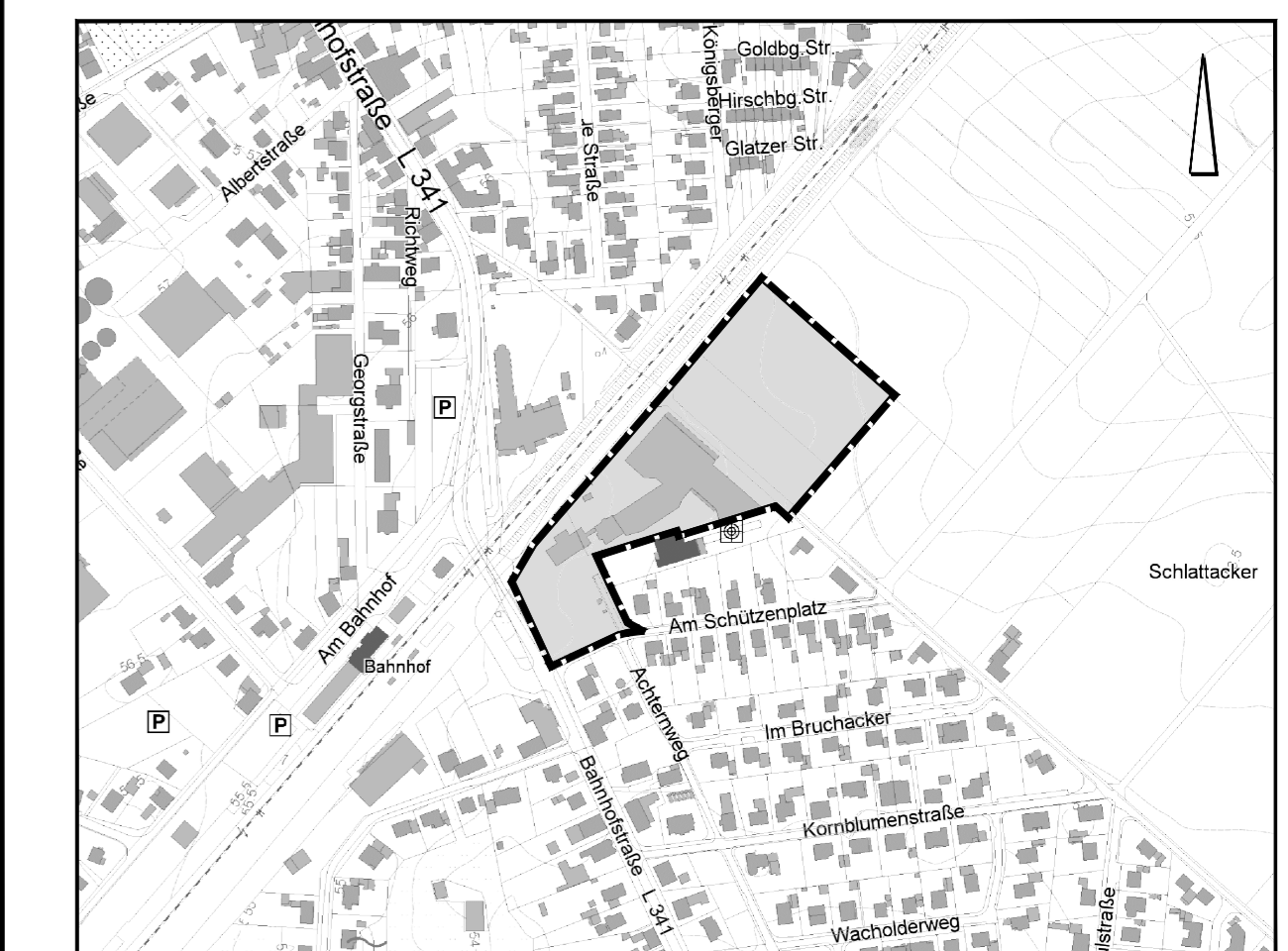
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)

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

**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)

# Stadt Twistringen Landkreis Diepholz

## Bebauungsplan Nr. 26-(100/100) "Scharrendorf-Ost II"



Übersichtsplan M 1 : 5.000

November 2019

M 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de

