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-(100/117) "Am Delmequell", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Twistringen, den 23.09.2024 L.S gez. J. Bley
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2022 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
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 25.07.2022). 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 18.09.2024 gez. M. Lambers L.S
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den 29.08.2024 gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 07.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/117) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Twistringen, den 23.09.2024 L.S gez. J. Bley
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 30.01.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 09.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/117) mit der Begründung und die Bekanntmachung im Zeitraum vom 12.02.2024 bis 15.03.2024 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Twistringen, den 23.09.2024 L.S gez. J. Bley
Bürgermeister

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 13.06.2024 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute Veröffentlichung im Internet gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 21.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
Gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/117) mit der Begründung und die Bekanntmachung im Zeitraum vom 24.06.2024 bis 26.07.2024 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Twistringen, den 23.09.2024 L.S gez. J. Bley
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Stadt Twistringen hat den Bebauungsplan Nr. 26-(100/117) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.09.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twistringen, den 23.09.2024 L.S gez. J. Bley
Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 26-(100/117) der Stadt Twistringen wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Stadt Twistringen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Twistringen, den 23.09.2024 L.S gez. J. Bley
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.10.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 26-(100/117) ist damit am 01.10.2024 in Kraft getreten.

Twistringen, den 01.10.2024 L.S gez. J. Bley
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/117) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/117) und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

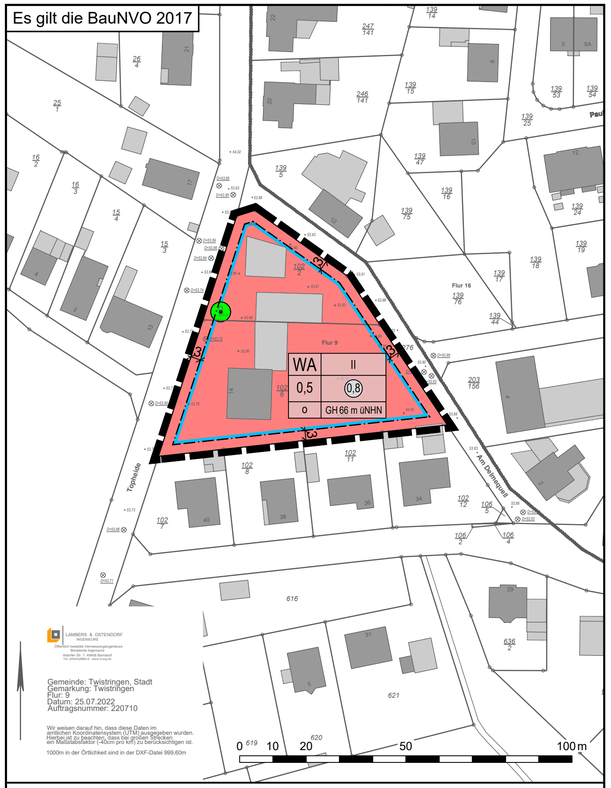
Twistringen, den .....
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

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

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	220710_Planunterlage_UTM.DXF	26.07.2022

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(0,8) — Geschoßflächenzahl
0,5 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH 66 m üNHN — Höhe baulichen Anlagen als Höchstmaß über NHN (GH = Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

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

Zu erhaltender Baum

15. Sonstige Planzeichen

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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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)

Hinweise

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßescherben, 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.

Altablagerungen

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

Kampfmittel

Aufgrund fehlender Luftbildauswertung oder Sondierungen oder Räumungen von Kampfmittel können Kampfmittel im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

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.

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.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die folgenden in dem Allgemeinen Wohngebiet (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 mit Ausnahme von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Höhe der baulichen Anlagen in dem Allgemeinen Wohngebiet 66,00 m über NHN nicht überschreiten. Der obere Bezugspunkt ist der obere Punkt des Daches. Untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO sowie Photovoltaik- und andere Solaranlagen dürfen die Gebäudehöhe um maximal 0,50 m überschreiten.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen sind mit Ausnahme von Einfriedungen der Grundstücke Nebenanlagen als hochbauliche Anlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze im Sinne § 12 BauNVO nicht zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist je angefangene 300 m² Baugrundstück mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm) gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

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

Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist dieser artgleich zu ersetzen.

5. Photovoltaik- und andere Solaranlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind in dem Allgemeinen Wohngebiet die gesamten Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die Kombination von Photovoltaik- und anderen Solaranlagen mit einer Dachbegrünung ist zulässig.

6. Vermeidung fossiler Brennstoffe

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist in dem Plangebiet in Verbrennungsanlagen die Verwendung von fossilen Brennstoffen (Kohle, Öl, Erdgas) und die Verbrennung von Abfällen aller Art nicht zulässig.

7. Oberflächenentwässerung

Eine ungedrosselte Einleitung in das Kanalnetz ist bis zu einem Versiegelungsgrad von 0,4 zulässig. Das anfallende Oberflächenwasser weiterer Flächen (mit einem Versiegelungsgrad von über 0,4 und bis max. 0,75) ist zu versickern bzw. gedrosselt mit maximal 2l/s/ha in das Kanalnetz einzuleiten.

Für die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c i.V.m. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein Bodenaustausch bis zu einer Bodentiefe von 2,00 m durchzuführen. Der Bodenaustausch ist dabei auf die notwendigen Versickerungsflächen zu beschränken.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/117) „Am Delmequell".

1. Dachgestaltung

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm oder Pultdächern mit einer Dachneigung von 15°-55° zulässig.

Von der vorgeschriebenen Dachneigung kann abgewichen werden, sofern das Hauptdach begrünt wird.

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §§ 12 und 14 BauNVO als Gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind von diesen Regelungen ausgenommen.

Bauliche Nebenanlagen (wie z.B. Garagen und Carports) mit einem Flachdach sind mit einem Gründach (extensive Grünsaatmischung) zu versehen.

2. Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in einer Höhe zwischen 0,80 m und 1,20 m zulässig. Es sind nur Hecken oder nicht geschlossene, transparente Zäune (ohne Verblender/Sichtschutzstreifen o.ä.) zulässig.

3. Gartengestaltung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze sind gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete/Grünfläche anzulegen. Wasserundurchlässige Materialien wie Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig. Zufahrten und Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen. Ausgenommen hiervon sind Geh-, Fahr- und Stellplatzflächen.

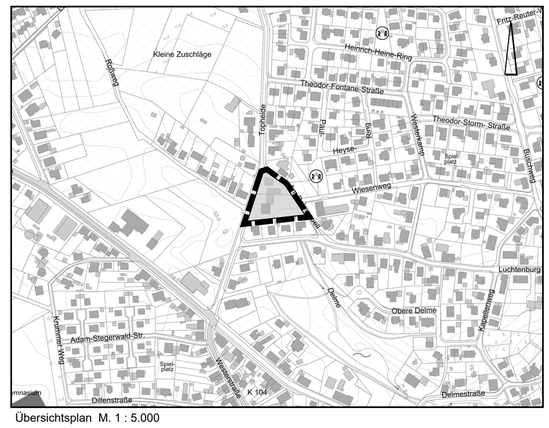
4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

Stadt Twistringen
Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 26-(100/117)
"Am Delmequell"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

August 2024 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 5335, 26043 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de