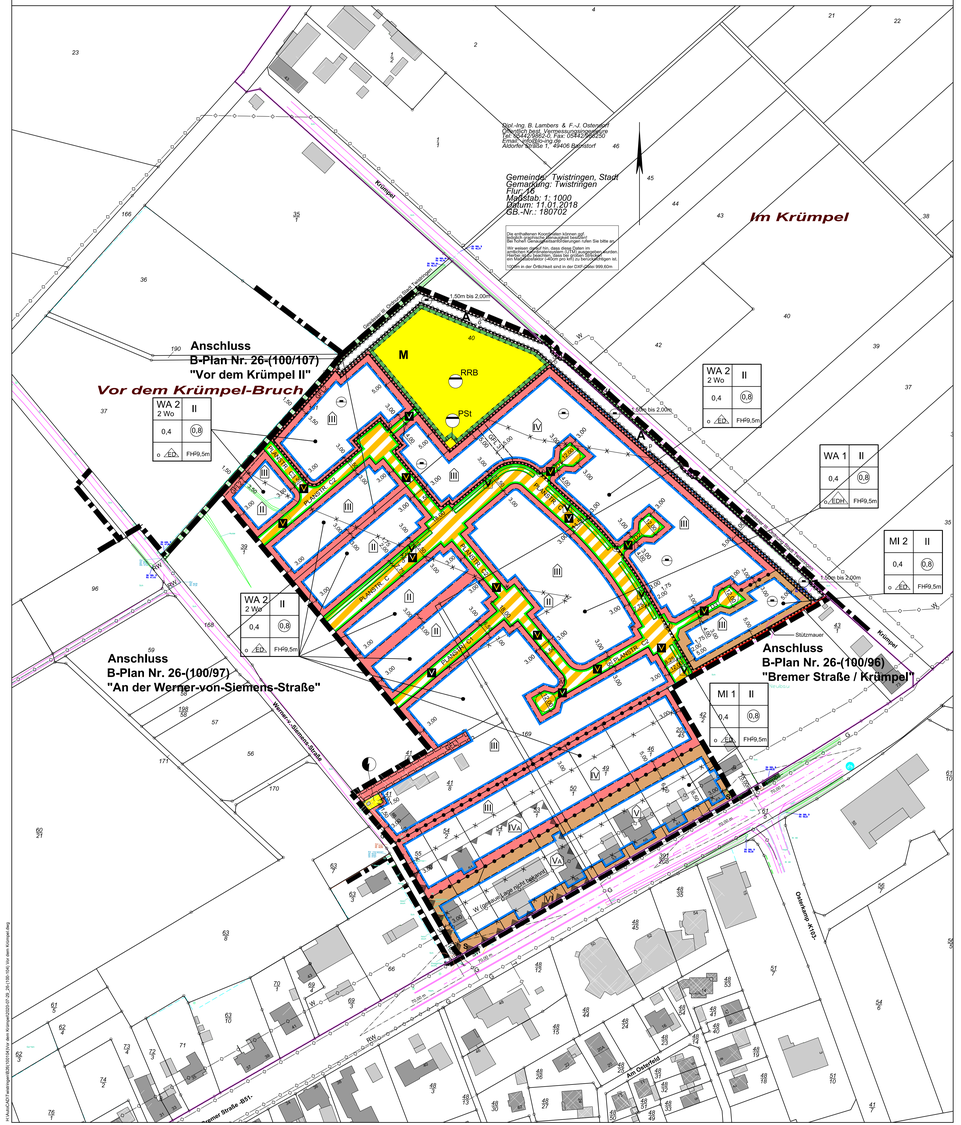
Planzeichnung M. 1 : 1000



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 4 (1) BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA):
In dem allgemeinen Wohngebiet sind zulässig (gem. § 4 (2) BauNVO
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, und
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und unzulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.2 Mischgebiet (MI 1 und MI 2)
In dem Mischgebiet sind zulässig gem. § 6 (2) BauNVO
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
7. Tankstellen mit Ausnahme der Fläche MI 2

Abweichend von § 6 (2) BauNVO sind die folgenden zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und unzulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Einzelhandel gem. "Twistringer Liste" (siehe Anhang)
6. Gartenbaubetriebe,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
7. Tankstellen auf der Fläche MI 2

Abweichend von § 6 (3) BauNVO sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und unzulässig:
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. §§ 19, 16 (2) 4 u. 18 (1) BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

Höhe der baulichen Anlagen
Für die Höhe der baulichen Anlage gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen (siehe Nutzungsschablone). Als unterer Bezugspunkt für die oberirdischen baulichen Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der vom Baugrundstück am nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Gebäude in fertig ausgebautem Zustand. Die Firsthöhe definiert den höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien sowie sonstige untergeordnete Bauteile bleiben hiervon unberührt.

3. Bauweise (gem. § 9 (1) 2 BauGB) i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO
Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

Im Gebiet **WA 1** sind nur Gebäude mit einer maximalen Länge der Hauptgebäude von 30 m zulässig. Für Doppelhäuser gilt die festgesetzte Baulänge für beide Hauptgebäude gesamt.

In den Gebieten **WA 1** sind nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.
In den Gebieten **WA 2** sowie **MI 1** und **MI 2** sind nur Einzel-, und Doppelhäuser zulässig.

4. Zahl der Wohnungen pro Gebäude (gem. § 9 (1) 6 BauGB)
In den Gebieten **WA 2** sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 23 (3) u. (5) BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Balkone) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m und bis zu 1/3 der jeweiligen Außenwandlänge zulässig.

6. Festsetzungen für Garagen und Nebenanlagen (gem. § 12 (1) u. § 14 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenverkehrsflächen sowie den verkehrsberuhigten Bereichen sind Garagen, offene Kleingaragen sowie Nebengebäude nicht zulässig.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 (1) 10 BauGB)
Innerhalb der mit **8** gekennzeichneten Flächen im Einmündungsbereich der Planstraße auf die Bremer Straße (Sichtfelder gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06) dürfen baulche Anlagen untergeordnete Einrichtungen, Nebenanlagen sowie Pflanzenbewuchs eine Höhe von 0,80 m über fertig ausgebauter Fahrbahn der Straße nicht überschreiten.

8. Öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) 11 BauGB)
Im Front der nördlich bzw. östlich an die Planstraße C angrenzenden Grundstücke ist in der vorgelagerten Verkehrsgrünfläche mittig eine hochstämmige Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii) mit einem Stammumfang von 12-14 cm anzupflanzen. Für den Unterwuchs wird eine mehjährige, standortgerechte Saatgutmischung angesteckt.

Für die private Grundstückserschließung ist die Querung dieser Anpflanzung zulässig. Es ist eine Unterbrechung der Pflanzung in einer Breite von bis zu 2,00 m für den Hauszugang und für die Hofzufahrt in einer Breite von bis zu 4,00 m zulässig.
Eine Unterbrechung der Verkehrsgrünfläche durch öffentliche Stellplätze ist zulässig.

9. Festsetzung zur Abwasserbeseitigung (gem. § 9 (1) 16 BauGB i.V. m. § 9 (1) (20) BauGB)
Auf der Fläche ist ein Regenrückhaltebecken (gem. hydraulischen Nachweis anzulegen. Das Regenrückhaltebecken ist als naturliches Erdbecken mit geschwungenen Uferlinien und wechselnder Uferneigung zu gestalten und gem. Pflanzliste des B-Planes naturnah zu bepflanzen.

10. Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) 24 BauGB)
Grundlage der Festsetzung sind die schalltechnischen Gutachten der Firma Isp (Institut für Technische und angewandte Physik) vom 19.04.2018 und vom 23.01.2020.

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außen Lärmpegel" dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Büroräume (falls geplant)
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV (IVₐ)	66 - 70	40	35
V (Vₐ)	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

Tabelle 1: Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafraum und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen [4][5]. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße durfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 [4] nicht unterschritten werden.

Allgemein muss in zukünftigen Schlafräumen zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung gewährleistet werden.

Die Dimensionierung von baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Allgemeines Wohngebiet (WA):
Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone), die im Lärmpegelbereich IV gepliant werden, sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Im Lärmpegelbereich V und VI sind zukünftige Außenwohnbereiche nach Möglichkeit zu vermeiden oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 [2] eingehalten werden.

Zukünftige Schlafräume, die im Lärmpegelbereich III geplant werden, sind entweder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.

Zukünftige Schlafräume, die im Lärmpegelbereich IV gepliant werden, sind z.B. mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.

Mischgebiet (MI 1):
Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone), die im Lärmpegelbereich V gepliant werden, sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Textliche Festsetzungen

Im Lärmpegelbereich VI sind zukünftige Außenwohnbereiche nach Möglichkeit zu vermeiden oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 [2] eingehalten werden.

Zukünftige Schlafräume, die im Lärmpegelbereich IV gepliant werden, sind entweder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.

Zukünftige Schlafräume, die im Lärmpegelbereich V gepliant werden, sind z.B. mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.

Im Lärmpegelbereich VI ist die zukünftige Ausrichtung von Schlafräumen nach Möglichkeit zu vermeiden.

In den Lärmpegelbereichen IVₐ und Vₐ sind zum Schutz der zukünftigen Bebauung Außenhautbauteile oder Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach Möglichkeit zu vermeiden. Hierbei ist nachzuweisen, dass die Anforderungen, die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen IVₐ und Vₐ ergeben, eingehalten werden. Diese Festsetzung gilt für die angrenzenden WA- und MI- Flächen gleichermaßen.

11. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (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 angefangener 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) von Grundstückseigentümer bzw. Verursacher des Eingriffs fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.

12. Anpflanzungsfläche A (öffentlich/privat) (gem. § 9 (1) 25 a BauGB)

Die Anpflanzungsfläche A im Norden des Plangebietes wird mit einer Wallreihe, h= 1,50 m bis 2,00 m, aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern aus folgender Liste und mit folgenden Pflanzqualitäten bepflanzt:

Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)	Faulbaum (*Frangula alnus*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)	Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)	Feldahorn (*Acer campestre*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)	Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)	Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)	Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Pflanzqualität: Str 2xv, 60-100 cm, Pflanzdichte: 1 Stk./m²

Gestalterische Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. §84 NBauO)

Für die Baugebiete WA 1 und WA 2 gilt:

Dachneigung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 18° und 45° zulässig.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind:
- untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 NBauO
- Wintergärten sowie
- Garagen (§12 BauNVO) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§14 BauNVO) mit einer Grundfläche von jeweils maximal 45 m².

Vorgartenbereich
Der Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze ist vollflächig mit bodenbedeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Befestigte oder befestete Flächen sind lediglich für die notwendigen Geh- und Fahrflächen zulässig, soweit sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken.

Anhang: Twistringer Liste

Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Twistringen, Pkt. 6.3.2
Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind grundsätzlich dem zentrenrelevanten Einzelhandel zuzurechnen.

Augenoptik	Bekleidung (ohne Sport-bekleidung)	Bettwaren
Briefmarken und Münzen	Bücher	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Elektrogroßgeräte	Elektrokleingeräte	Fahrräder und Zubehör
Glas/Porzellan/Keramik	Haus-/Bett-/Tischwaren	Hausrat/Haushaltswaren
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Stoffe / Sonnenschutz	Künstler- und Bastelbedarf	Kurzwaren/Schneiderbedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	Musikinstrumente und Musikalien	Neue Medien/ Unterhaltungselektronik
Parfümerieartikel und Kosmetika	Schuhe, Lederwaren	Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung	Uhren/Schmuck	Waffen/Jagdbedarf/Angeln
Wohnungseinrichtungsbedarf (ohne Möbel)	Bilder/Poster/Bildernahmen/Kunstgegenstände	

Textliche Hinweise

Bodenfunde
Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Es ist bekannt, dass diese verwehrt werden kann oder mit Auflagen verbunden ist.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes, in seiner neuesten Fassung, 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.
Anzeigepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen. Für den Schutz ist Sorge zu tragen.

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 darauf zu achten, dass die vorhandenen Versorgungseinrichtungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes Rücksicht zu nehmen. Sie dürfen weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Fahrbahndecken und Parkstreifen, ausgenommen an den Kreuzungsstellen, überbaut werden. Bei Planungsbeginn ist mit dem OOWV Verbindung aufzunehmen.
Für die Unterbringung der Versorgungsleitungen muss ein durchgehender Versorgungsstreifen zur Verfügung stehen. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs- oder Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen (Blumenkübel oder Entsorgungsleitungen) versehen werden. Im Beachtung der DIN 1998 und des DVGW-Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Oberflächenwasser
Zur Einleitung nach § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in das bestehende Regenwasserkanalisationsnetz der Stadt Twistringen oder in die öffentlichen Vorfluter über das geplante Regenrückhaltebecken muss eine Einleitungsgenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreise Diepholz beantragt werden.

Trinkwasser
Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen DN 300 und DN 150 des OOWV. Das Plangebiet kann nach Auskunft des OOWV im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Es ist ebzuell mit einem Mindestversorgungsdruck von 2 bar zu rechnen. Dieser Mindestdruck reicht aus um ein Volgeschoss entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht aus dem Trinkwassernetz zu versorgen. Für einen ausreichenden Wasserdruck bei einer Bebauung mit zwei Volgeschossen, obliegt es dem Kunden entsprechend Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.

Schmutzwasser
Die schadlose Ableitung des häuslichen Abwassers erfolgt über die Einleitung in das zentrale Schmutzwassernetz der Stadt Twistringen nach Angaben des OOWVs.

Wasserarbeit
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.
Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Baustellenplanung sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und vorgesehene Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassererosion geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Boden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Boden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

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.

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 besteigenden Bäume auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierspotenzial zu überprüfen.

Emissionen/Immissionsschutz
Grundlage der erforderlichen Nachweise zur Erlangung gesunder Lebens- und Wocherverhältnisse sind die DIN 180051 - Schallschutz im Städtebau und die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau.
Die DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Twistringen eingesehen werden.

Altlastenverdachtsflächen
Für die Grundstücke Bremer Str. 51 und 53 besteht Altlastenverdacht.
Es sind die Verdachtsflächen Nr. 251.042.5.909.0035 und Nr. 251.042.5.909.0037. Bei Baumaßnahmen inkl. Rückbaumaßnahmen auf den Grundstücken der Verdachtsflächen ist generell eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten zur Ermittlung der Gebäude und sonstiger Erdarbeiten von einem Gutachter oder Sachverständigen erforderlich.

Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan gilt
das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.11.2017

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

die **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBL. S. 88),

das **Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetze (NKomVG)** in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Nr. 3/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309), sowie

das **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** .

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
- WA — allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete
- 2 Wo — höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,8) — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH f 8,50 — Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ED/H — nur Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- V — Verkehrsgrün

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung: Abwasser, hier:
- RRB — Regenrückhaltung
- PSt — Pumpstation
- Zweckbestimmung: Elektrizität

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
- unterirdisch
- W — Wasser

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
- Flächen für Aufschüttungen über Geländehöhe 0,50 m bis 1,20 m

13. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- M — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- A — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  o- öffentlich, p- privat

15. Sonstige Planzeichen
- GFL1 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen,
- GFL — hier: zugunsten der Stadt Twistringen, der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger
- GFL2 — hier: zugunsten der Stadt Twistringen und der Ver- und Entsorgungsträger
- GFL3 — hier: zugunsten der Stadt Twistringen und der Ver- und Entsorgungsträger; gleichzeitig Überflutungsmulde B/H = 5,00m/0,30m
- M — Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  Zum Schutz der zukünftigen Wohnbebauung sind in den Lärmpegelbereichen IVₐ und Vₐ Außenwohnbereiche (Terassen, Balkone, Loggien) oder Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zulässig.
- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen hier: Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
- II — Lärmzone nach DIN 4109
- II — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- M — Müllcontainerstandplatz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Begrenzung anschließender Bebauungspläne
- S — 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.
- Stützmauer
- Flurgrenze
- Entwässerungsmulde

16. Darstellung ohne Normcharakter
- Wohngebäude / Nebengebäude
- Flurstücksgrenze
- 1/3 — Flurstücksnummer
- 0006 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 — Flurgrenze
- Entwässerungsmulde

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2018
LGLN Niedersächsischer Landesbetrieb für Landesentwicklung und Geoinformation

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des 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 bildenen Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Barnstorf, den 12.08.2020
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (L.S.)
Lambers & Ostendorf
180702

gez. Lambers
Unterschrift

PLANVERFASSER / IN

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

MUMM UND PARTNER
BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITEKT
Im Hagen 2
27793 Wildeshausen
Telefon (04431) 9398- 0
Telefax (04431) 9398-33

Wildeshausen, den 14.08.2020

gez. Mumm
Planverfasser / in

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-(100/104) "Vor dem Krümpel", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Twistringen, den 07.09.2020 (L.S.) gez. J. Bley
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 12.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Twistringen, den 07.09.2020 (L.S.) gez. J. Bley
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 26.03.2020 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 06.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 14.04.2020 bis 15.05.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Twistringen, den 07.09.2020 (L.S.) gez. J. Bley
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Twistringen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twistringen, den 07.09.2020 (L.S.) gez. J. Bley
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.10.2020 in Kraft getreten.

Twistringen, den 01.10.2020 (L.S.) gez. J. Bley
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.

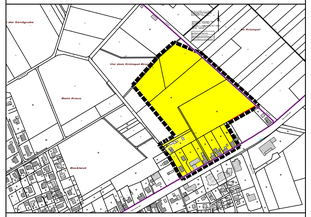
Twistringen, den..... (L.S.) .....
Bürgermeister

Beglaubigung

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

Twistringen, den..... Stadt Twistringen
Der Bürgermeister

Übersichtsplan M. 1 : 5000



Stadt Twistringen

Bebauungsplan Nr. 26-(100/104)
"Vor dem Krümpel"

Abschrift

M. 1 : 1000 Stand : 29.07.2020

PLANUNG - BAULEITUNG - BERATUNG - GUTACHTEN
Bauleitplanung, Städtebau, Umweltverträglichkeitsstudien, Landschaftsplanung, Freiraumgestaltung, Verkehrsanlagen Tiefbau, Straßenbau, Wasserbau

MUMM UND PARTNER
BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITEKT
Im Hagen 2
27793 Wildeshausen
Telefon (04431) 9398- 0
Telefax (04431) 9398-33