

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsi-schen Bauordnung und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Twistringen diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/90) „Gewerbe- und Industriegebiet Binghamen“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenste-henden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Ge-staltung, als Satzung beschlossen.

Twistringen, den 20.12.2018L.S. In Vertretung
gez. Wiesch
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 LGLN
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 27.11.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Syke, den 23.01.2019
(Amtliche Vermessungsstelle) (Siegel)
gez. Göbberd L.S.
(Unterschrift)
Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.
Oldenburg, den 19.12.2018 gez. D. Janssen
(Unterschrift)
Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 20.10.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/90) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Twistringen, den 20.12.2018 L.S. In Vertretung
gez. Wiesch
Bürgermeister
Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 23.11.2017 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/90) mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 07.05.2018 bis 08.06.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Twistringen, den 20.12.2018 L.S. In Vertretung
gez. Wiesch
Bürgermeister
Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Twistringen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/90) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.
Twistringen, den 20.12.2018 L.S. In Vertretung
gez. Wiesch
Bürgermeister
Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/90) ist damit am 01.03.2019 in Kraft getreten.
Twistringen, den 01.03.2019 L.S. In Vertretung
gez. Wiesch
Bürgermeister
Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/90) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/90) und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.
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)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKNVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)
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)

Es gilt die BauNVO 2017

Bebauungsplan Nr. 26-(100/90)
"Gewerbe- und Industriegebiet Binghamen"

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	E_BDA_001001102686_2015-11-27-08-46-18_R14_EX_REDZ.DXF	27.11.2015
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

(1)
Art der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen
Innerhalb der Industriegebiete (GI 1, GI 4, GI 6 und GI 7) nach § 9 BauNVO sind gemäß §1 (5) und (6) BauNVO nicht zulässig:
- Von den Gewerbebetrieben aller Art Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Verkaufsstellen für Produkte aus eigener Herstellung bis zu einer Größe von 200 m²
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebsbezogene Wohnnutzungen.
Es ist für alle Baugebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach gilt grundsätzlich die offene Bauweise, es sind aber auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.
(2)
Immissionsschutz
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung und der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691, weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten.
Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5. Umverteilungen der Schall-Emissionskontingente zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt.
Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die Schall-Emissionskontingente nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.
Zum Schutz vor einwirkendem Geruchslärm wird innerhalb des Plangebietes die Pflicht zum schalltechnischen Selbstschutz auferlegt, bauliche Selbstschutz ist entsprechend der DIN 4109 vorzusehen. Im Rahmen von Um- bzw. Neubaumaßnahmen ist im festgesetzten GI-Gebiet für die Außenbauteile von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden im Baugenehmigungsverfahren ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß R_{w,ext} = 35 dB nachzuweisen. Bei Wohnnutzungen ist für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß R_{w,ext} = 40 dB nachzuweisen.
(3)
Höhe baulicher Anlagen
Bauliche Anlagen sind nur bis zu der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe über Bezugsebene zulässig. Bezugsebene ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenfassade. In Ausnahmefällen kann diese Höhe für untergeordnete Bauteile überschritten werden.
Der Sichtschutzwall darf eine Höhe von 5 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II, III, IV und V sind für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_W, res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich II
Aufenthalts- und Wohnräume u. a.: erf. R_W, res = 30 dB
Büroräume u. a.: erf. R_W, res = 30 dB
Lärmpegelbereich III
Aufenthalts- und Wohnräume u. a.: erf. R_W, res = 35 dB
Büroräume u. a.: erf. R_W, res = 30 dB
Lärmpegelbereich IV
Aufenthalts- und Wohnräume u. a.: erf. R_W, res = 40 dB
Büroräume u. a.: erf. R_W, res = 35 dB
Lärmpegelbereich V
Aufenthalts- und Wohnräume u. a.: erf. R_W, res = 45 dB
Büroräume u. a.: erf. R_W, res = 40 dB
Für Schlafräume und Kinderzimmer ist abweichend zu den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ein um zwei Stufen erhöhter Lärmpegelbereich heranzuziehen.
Im gesamten Plangebiet ist eine Belüftung der Räume, in denen vorwiegend geschlafen wird, über schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechendem Einfüßungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.
Von den Festsetzungen zum Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen werden kann dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann hierzu die o. a. Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.
Schallschutz für Außenwohnbereiche
Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sind in den Lärmpegelbereichen IV und V jeweils an den lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren.
Schallschutz von Schlafräumen
Im gesamten Plangebiet sind bei Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.
(4)
Höhe baulicher Anlagen
Bauliche Anlagen sind nur bis zu der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe über Bezugsebene zulässig. Bezugsebene ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenfassade. In Ausnahmefällen kann diese Höhe für untergeordnete Bauteile überschritten werden.
Der Sichtschutzwall darf eine Höhe von 5 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

Hinweise

(4)
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Gemäß § 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig. Stellplätze, Zuwegungen und Einfriedungen sind hingegen zulässig.
(5)
Auf den Pflanzflächen P 1 und P 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorzunehmen.
Die Pflanzfläche P 1 (Sichtschutzwand) ist flächig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Auf den Pflanzflächen P 2 sind offen gestaltete Anpflanzungen anzulegen. Baum- und Strauchgruppen sollen im Wechsel mit Rasen eine parkartige Gestaltung ergeben. Weiterhin ist die Anpflanzung einer Obstwiese zulässig. Innerhalb der Pflanzfläche P 2 ist eine Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) mit einer Grundfläche von max. 50 m² zulässig.
Geeignete Gehölzarten für P 1 und P 2:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Bäume	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Echte Traubenkirsche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornweide	Salix viminalis
Moorbirke	Betula pubescens
Obst in Sorten	
Roskakastanie	Aesculus hippocastanum
Silberweide	Salix alba
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Wildapfel	Malus sylvestris
Winterlinde	Tilia cordata
Sträucher	
Feldahorn	Acer campestre
Roter Haintriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Pflaflenhölchen	Eunymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Waldfleißblatt	Lonicera periclymenum
Weißdorn	Crataegus monogyna

Auf der Pflanzfläche parallel zur Bahn sind die Maßgaben der Deutschen Bundesbahn hinsichtlich der Abstände zur Gleismitte zu beachten.
(6)
Entlang des Üssinghauser Grabens ist im Baugebiet beidseitig des Gewässers ein 5 m breiter Unterhaltungsstreifen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Hinweise

1. Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde muss gerechnet werden. Aufgrund dessen werden zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalgeschützten Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann verweigert werden oder mit Auflagen verbunden sein. Mit folgenden Auflagen muss gerechnet werden: Der angestrebte Beginn der Erdarbeiten (wie Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten) sollte sobald wie möglich, mindestens aber drei Wochen vorher schriftlich angezeigt werden, damit deren Beobachtung durch eine fachgerechte archäologische Begleitung stattfinden kann. Alternativ ist die Durchführung von Sondagen durch eine Grabungsfirma möglich. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz sowie an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover zu richten. Die angezeigten Erdarbeiten sollten mit einem Hydraulikbagger mit zahlloser Grabenschaukel erfolgen. Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz sind vom Verursacher der Maßnahmen zu tragen.
2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
4. Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.
5. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26-(100/90) befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erbschaftsfeldes Rüderade-Obd der Winterhall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufschüttung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.
6. Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlich sind. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und die DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“ können bei der Stadt Twistringen im Planungsamt eingesehen werden.
7. Vor Erschließung bzw. Bebauung des Plangebietes ist ein Erlaubnis-Antrag gemäß § 10 WHG für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Üssinghauser Graben bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Diepholz zu stellen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
GI Industriegebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
8.0 Baumassenzahl
0,8 Grundflächenzahl
H ≤ 20m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
a Abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
6. Verkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
9. Grünflächen
Private Grünfläche
Zweckbestimmung:
RS Räumstufen
RRB Regenrückhaltebecken
Parkanlage
Obstwiese
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Wasserflächen (Gewässer II. Ordnung)
12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für Wald
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
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Betreiber der Windenergieanlage und Service- und Rettungsfahrzeuge
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
LPB III Lärmpegelbereich
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
L_{eq}=62/45dB(A)/m² tags/nachts
Lärmemissionskontingente in dB(A) tags/nachts
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Kennzeichnungen
unterirdische Leitung
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen (1,50 m beidseitig)
Richtfunktrasse

Stadt Twistringen
Landkreis Diepholz
1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 26-(100/90)
"Gewerbe- und Industriegebiet Binghamen"
Übersichtsplan M. 1 : 15.000
August 2018
M. 1 : 2.000
NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Eschenweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174 - 0
Telefax 0441 97174 - 73
Postfach 3867
26028 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de
NWP