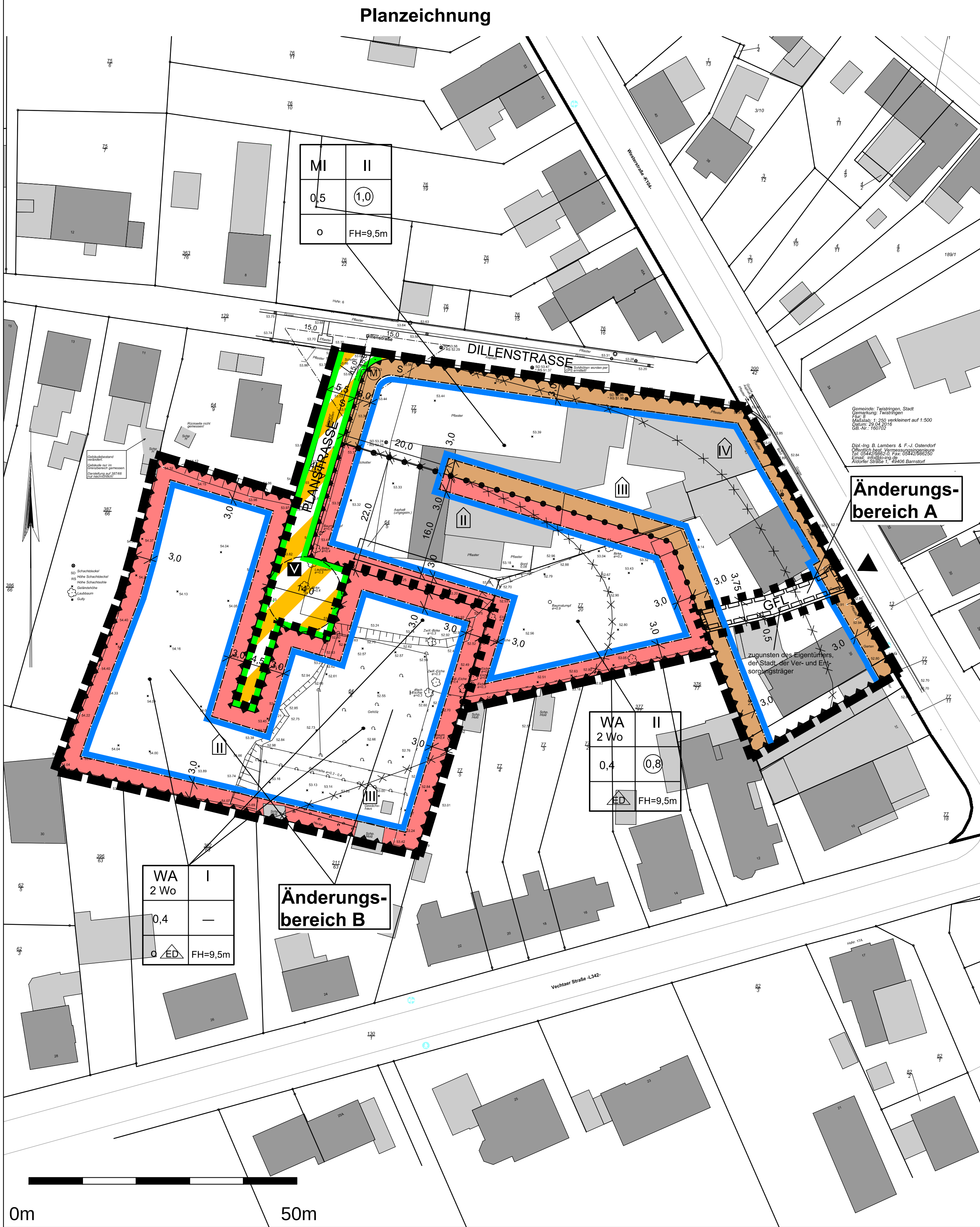




1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

MI Mischgebiete

2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

0.4 Grundflächenzahl

0.8 Geschossflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH = 9,50 Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig!

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Einfahrt

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbereiches

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des genehmigten Bebauungsplanes

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Eigentümers, der Stadt, der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes hier: lärmbelasteter Bereich

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.

Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen hier: - Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

Lärmzone nach DIN 4109

Mülltonnenstandplatz

16. Darstellung ohne Normcharakter

Wohngebäude

Nebengebäude

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Baunutzungsverordnung

Für die Planzeichnungsverordnung und die textlichen Festsetzungen gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechtes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und dem am 13. Mai 2017 in Kraft getretenen Artikel 2 des eingangs genannten Gesetzes.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 4 und § 6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und unzulässig.

1.2 Mischgebiet (MI)

In dem Mischgebiet sind zulässig gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

In dem Mischgebiet sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen, und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 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.

3. Festsetzungen für Garagen und Nebenanlagen

(gem § 12 und § 14 NbuO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenverkehrsflächen in einem Abstand von 3,0 m sind Garagen, offene Kleingaragen sowie Nebengebäude nicht zulässig.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10)

Innerhalb der mit **S** gekennzeichneten Flächen im Aufmündungsbereich der Planstraße auf die Dillenstraße (Sichtfelder gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAST 06) dürfen bauliche Anlagen, untergeordnete Einrichtungen, Nebenanlagen sowie Pflanzenbewuchs eine Höhe von 0,80 m über fertig ausgebauter Fahrbahn der Straßen nicht überschreiten.

5. Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer und Schlafräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen (s. folgende Tabelle).

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außen Lärmpegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R _{w,r} der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Büroräume (falls geplant)
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 [7]. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 [7] nicht unterschritten werden.

5.2 Anforderungen an die Außenwohnbereiche

Allgemeines Wohngebiet - WA:

Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) die sich im Lärmpegelbereich II und III befinden, sind zur geräuschabgewandten Seite (West- / Nordwest) auszurichten. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Mischgebiet - MI

Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) die sich im Lärmpegelbereich IV befinden, sind zur geräuschabgewandten Seite (West- / Nordwest) auszurichten. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

5.3 Anforderungen an schutzbedürftige Räume

In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von < 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Zukünftige Schlafräume, die sich im Lärmpegelbereich II und III befinden, sind zur lärmabgewandten Seite (West- / Nordwest) auszurichten. Schlafräume im Lärmpegelbereich II und III, die nicht zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet werden können, sowie zukünftige Schlafräume im Lärmpegelbereich III und IV sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Textliche Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den 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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und des Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

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 auf 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 OÖVV Verbindung aufzunehmen.

Für die Unterbringung der Versorgungsleitungen muss ein durchgehender Versorgungstreifen zur Verfügung stehen. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs- oder Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen (Blumenkübel oder Entsorgungsleitungen) versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW-Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Wasserrecht

Das Plangebiet liegt im Gebiet des Unterhaltungsverbands Hunde.

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 Bautätigkeiten 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 angrenzende 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 Wassereinsatz geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden 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 Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ortsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

Baumschutz

Zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzstrukturen ist die Anwendung der DIN 18920 „Regelung zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten.

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 und Gebäudeabrissen sind die zu beseitigenden Bäume und Gebäude auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierspotenzial zu überprüfen.

Emissionen/Immissionsschutz

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

Leistungs- und Auflagenerkundung

Der räumliche Geltungsbereich der o.g. Maßnahme befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes "Ridderade-Ost" der Wintershall Holding GmbH.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2014

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.07.16). 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 11.03.2020
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Lambers + Ostendorf (L.S.) gez. Lambers
160702 Unterschrift

PLANVERFASSER / IN

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:.

MUMM UND PARTNER
BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITEKT

Im Hagen 2 Telefon (04431) 9398- 0
27793 Wildeshausen Telefax (04431) 9398-33

Wildeshausen, den 09.03.2020
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-(100/93) "Dillenstraße", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Twistringen, den 17.03.2020 (L.S.) gez. J. Bley
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 20.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Twistringen, den 17.03.2020 (L.S.) gez. J. Bley
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 25.07.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 03.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 12.08.2019 bis einschließlich 13.09.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren diese auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.twistringen.de unter der Rubrik "Bauen + Wirtschaft" --> "Bauleitpläne im Verfahren" sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich.

Twistringen, den 17.03.2020 (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 13.02.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twistringen, den 17.03.2020 (L.S.) gez. J. Bley
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.04.2020 in Kraft getreten.

Twistringen, den 07.04.2020 (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
Im Auftrage:

Übersichtsplan

M. 1: 2000

Stadt Twistringen

Bebauungsplan Nr. 26-(100/93)

"Südlich der Dillenstraße"

Abschrift

1. Änderung

Änderungsbereiche A und B

Mit Erreichung der Rechtskraft für die Änderungsbereiche A und B treten die in den Änderungsbereichen im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen außer Kraft.

M. 1 : 500 Stand : Dezember 2019

PLANUNG - BAULEITUNG - BERATUNG - GUTACHTEN

Bauleitplanung, Städtebau
Umweltverträglichkeitsstudien
Landschaftliche Gestaltung
Freizeitanlagen
Kommunale Tiefbau
Straßenbau
Wasserbau

MUMM UND PARTNER
BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITEKT

Im Hagen 2 Telefon (04431) 9398- 0
27793 Wildeshausen Telefax (04431) 9398-33

H:\AutoCAD\Twistringen\Dillenstraße 1. Änderung\B-Pan Dillenstraße 1. Änderung\URSCHRIEF 125-10-20.dwg(ASCHRIEF1)