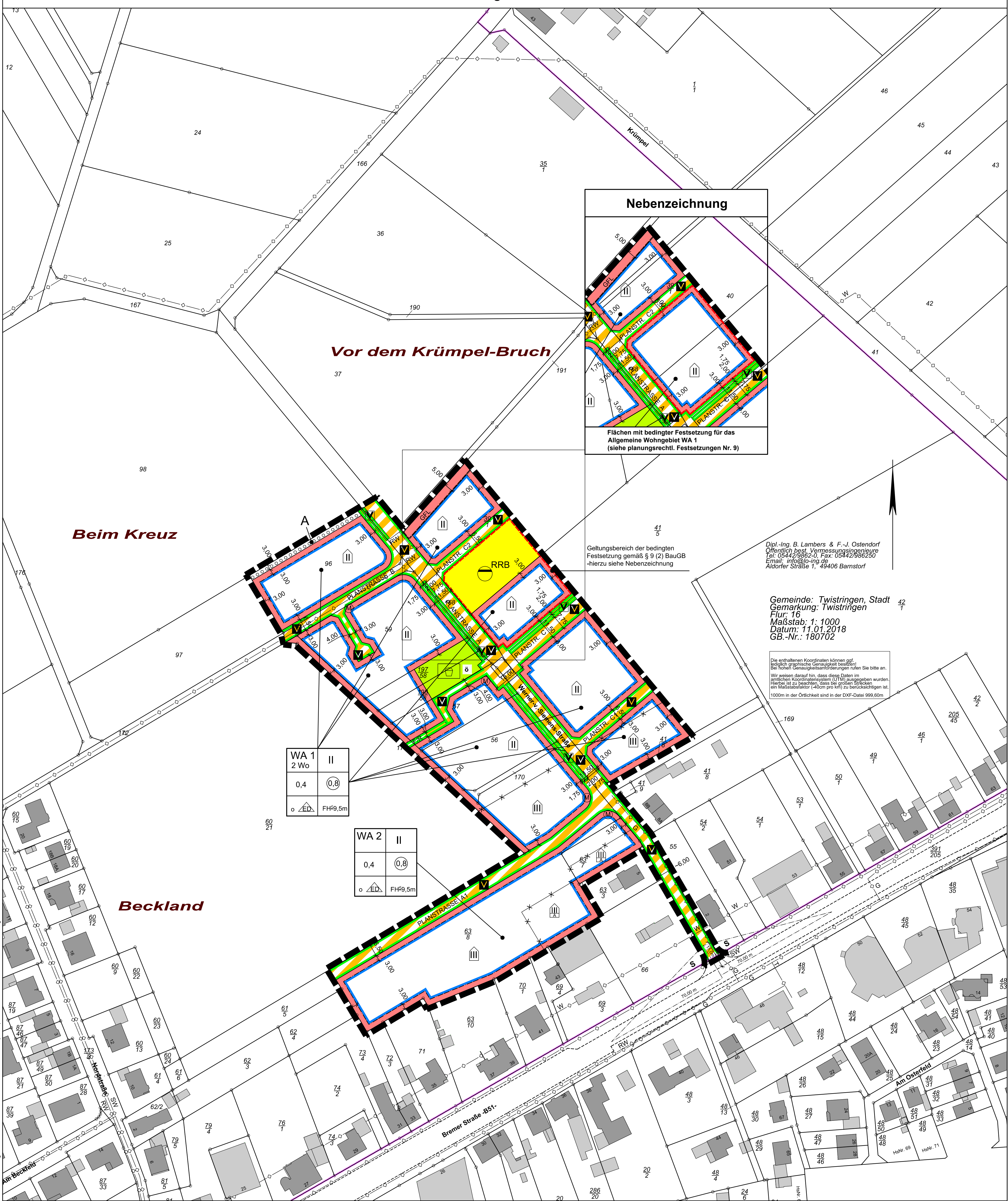
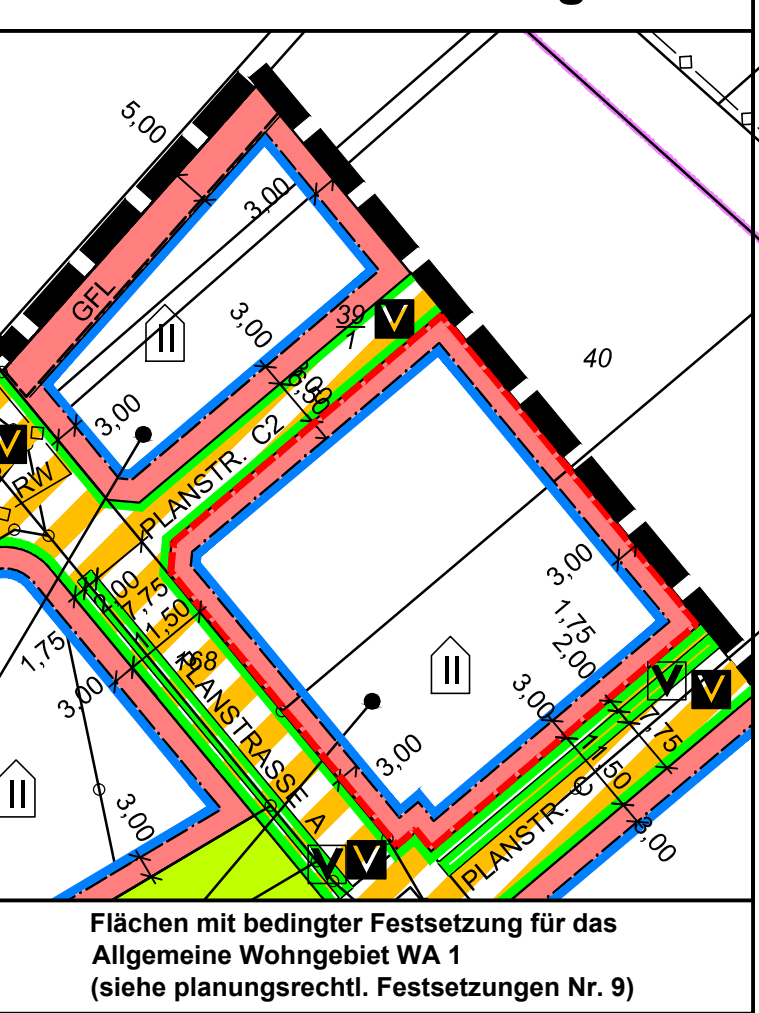


Planzeichnung M. 1 : 1000



Nebenzeichnung



Flächen mit bedingter Festsetzung für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 (siehe planungsrechtl. Festsetzungen Nr. 9)

Dipl.-Ing. B. Lambers & F.-J. Ostendorf
Öffentlich best. Vermessungsingenieure
Tel. (04431) 9398-0, Fax (04431) 9398-33
Email: info@b-lambers.de
Am Becken 1, 48406 Barnstorf

Gemeinde: Twistringen, Stadt
Gemarkung: Twistringen
Flur: 16
Maßstab: 1:1000
Datum: 11.01.2018
GB-Nr.: 180702

Die erhaltenen Koordinaten können ggf. bei Bedarf elektronisch übertragen werden. Die hierin enthaltenen Angaben sind ohne Gewähr.
Wir weisen darauf hin, dass diese Daten im öffentlichen Raum veröffentlicht wurden.
Hervorzuheben ist, dass die gezeigten Flächen im Maßstab 1:1000 nur als Orientierungshilfe sind.
1000m in der Örtlichkeit sind in der DXF-Datei 999,99m

WA 1
2 Wo
0,4
FH9,5m

WA 2
II
0,4
FH9,5m

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 4 (1) BauNVO)
1.1.3. 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 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und unzulässig.

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

2.5. Grundflächenzahl

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

2.8. Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Bauhöhe ist durch die Festsetzung der Firsthöhe (FH <= 9,50 m) bestimmt. Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt des Daches, Antennen und Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. Bezugshöhe ist die Oberkante des Fahrbahnbelages (Endausbau) mittig vor der Grundstückszufahrt. Gemessen wird jeweils zwischen der Bezugshöhe und der Firsthöhe des Gebäudes. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile sind zulässig.

3. Zahl der Wohnungen pro Gebäude (gem. § 9 (1) 16 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in entsprechend festgesetzter Teilfläche (WA1) 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. In der festgesetzten Teilfläche (WA2) sind mehr als 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

4. Überbauung 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.

5. Festsetzungen für Garagen und Nebenanlagen (gem. § 12 (1) u. § 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenverkehrsflächen sowie den verkehrsbenutzten Bereichen sind Garagen, offene Kleingaragen sowie Nebengebäude nicht zulässig.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 (1) 10 BauGB)

Innerhalb der mit § 9 (1) 10 BauGB festgesetzten Flächen im Einmündungsbereich der Planstraße auf die Bremer Straße (Sichtdreieck) gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAS 06 dürfen bauliche Anlagen untergeordnete Einrichtungen, Nebenanlagen sowie Pflanzenbewuchs eine Höhe von 0,80 m über fertig ausgebauter Fahrbahn der Straße nicht überschreiten.

7. Öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) 11 BauGB)

Je Front der westlich an die Planstraße A und nördlich an die Planstraße C angrenzenden Grundstücke ist in der vorgelagerten Verkehrsgrünfläche mittig eine hochstämmige Kupfer-Felsenbirne (Amalanthier lamackii) in seiner Stammumfang von 12-14 cm anzupflanzen.

Für den Unterwuchs wird eine mehrjährige, standortgerechte Saatgutmischung eingebracht.

8. Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 (1) 24 BauGB)

Um gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind schalltechnische Festsetzung in den Bebauungsplan einzubringen.

Grundlage der Festsetzung ist das schalltechnische Gutachten der Firma Itap (Institut für Technische und angewandte Physik) vom 19.04.2018.

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

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

Tabelle 1: Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden

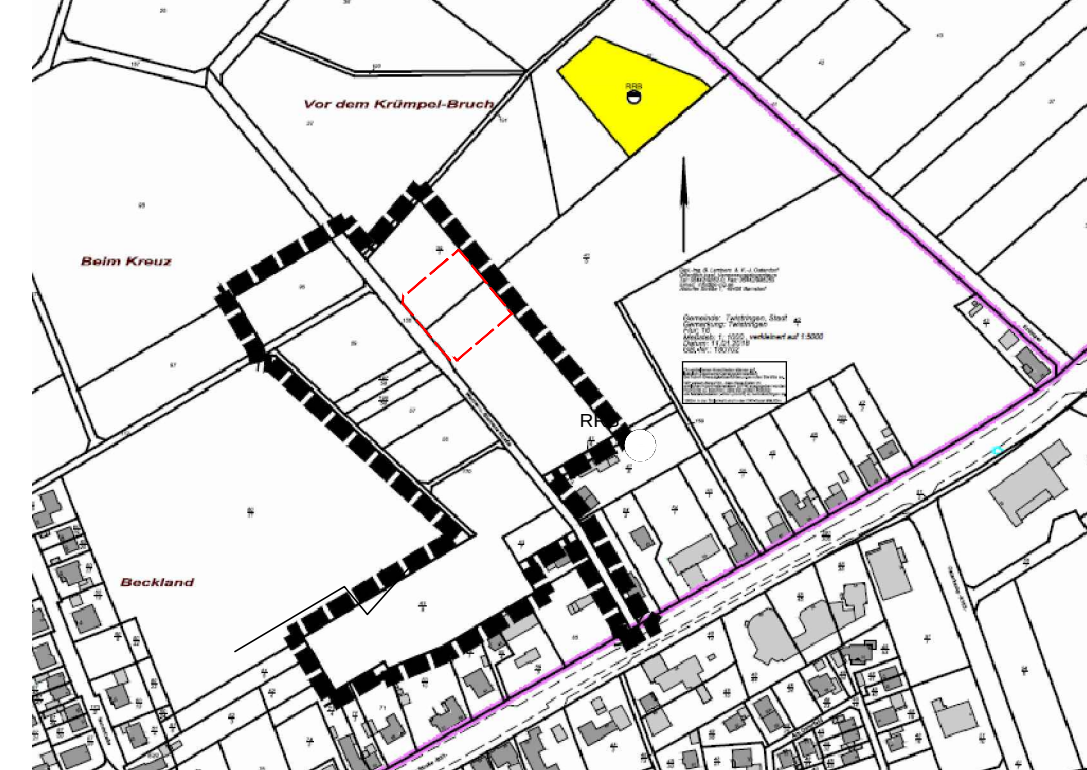
In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von < 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Die für Lärmpegelbereich III gemachten Festsetzungen bleiben für Lärmpegelbereich III A weiter bestehen.

Ergänzend sind zum Schutz der zukünftigen Wohnbebauung im Lärmpegelbereich III A Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) oder Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zulässig.

9. Aufschleppbedingte Festsetzungen (gem. § 9 (2) BauGB)

Inanspruchnahme als bedingte Festsetzung bis zu dem Zeitpunkt der RRB-Erichtung in Flur 16, Gemarkung Twistringen, Parzelle 40 durch den OÖVV. Das RRB ist im nördlichen Eckpunkt der Parzelle 40 geplant (siehe nachfolgende Zeichnung). Nach erfolgter Abnahme gelten die Festsetzungen der Nebenzeichnung.



10. Anpflanzungen von Bäumen, Stäuchern und sonstiger Bepflanzung

(gem. § 9 (1) 25 a BauGB)

Auf allen Baugrundstücken sind 10% der Grundstücksfläche mit standortheimischen Laubbäumen in einer Mindestanzahl von einer Pflanze pro 1,5 m x 1,5 m unter Berücksichtigung der u. a. Mindestqualität zu pflanzen.
Zusätzlich ist je angefangene 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

Laubstäucher: Höhe 50-100 cm

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. Abgibtige Gehölze sind durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.

Textliche Festsetzungen

11. Anpflanzungsfläche A

Die Anpflanzungsfläche A im Norden des Plangebietes wird mit einer Strauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern aus folgender Liste und mit folgenden Pflanzqualitäten bepflanzt:

Gemeine Hasel (Corylus avellana)	Faulbaum (Frangula alnus)
Eingetragter Weiden (Crataegus monogyna)	Platanenbäume (Platanus europaea)
Zweifelhafte Weiden (Crataegus laevigata)	Felsenbirne (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

12. Festsetzung zur Abwasserbeseitigung (gem. § 9 (1) 16 BauGB i.V. m. § 9 (1) 20 BauGB)

Auf der Fläche ist ein Regenrückhaltebecken gem. hydraulischem Nachweis anzulegen. Das Regenrückhaltebecken ist als natürliches Erdböcken mit geschwungenen Uferlinien und wechselnder Uferneigung zu gestalten und naturnah zu bepflanzen.

Gestalterische Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(gem. § 84 NBauO)

Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 15° und 45° zulässig.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind:

- untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 NBauO
- Verkehrflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) mit einer Grundfläche von jeweils maximal 45 m².

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 verwahrt werden kann oder mit Auflagen verbunden ist.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schalen sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege, der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder Stadtverwaltung 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 Grundstücks. 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 auf die vorhandenen Versorgungseinrichtungen des Oldenburgisch-Ostriesischen 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.

Obfischwasser

Zur Entleitung nach § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in das bestehende Regenwasserkanalisationsnetz der Stadt muss eine Einleitungsanmeldung beim OÖVV beantragt werden.

Trinkwasser

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen DN 300 und DN 150 des OÖVV. Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzvernetzung an das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Es ist aktuell mit einem Mindestversorgungsdruck von 2 bar zu rechnen. Dieser Mindestdruck reicht aus um ein Vollgeschoss entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht aus dem Versorgungsnetz zu versorgen. Für einen ausreichenden Wasserdruk bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen, obliegt es dem Kunden entsprechend Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.

Unterhaltungsverband

Das Plangebiet liegt im Gebiet des Ochtrupverbandes, 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.

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.

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 Baumaßnahmen sind die zu beseitigenden Bäume 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.

Sichtdreiecke

Im Einmündungsbereich der Planstraße auf die Bremer Str. B 51 ist ein Sichtdreieck gemäß RAS 06 dargestellt. Dieses ist zu beachten. Hierzu siehe Sonstige Planzeichen zu 15.

Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016, (Nds. GVBl. S. 226), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die 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. 1067).

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

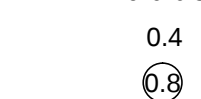


allgemeine Wohngebiete

2 Wo

höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

0,4



Grundflächenzahl

II

Geschossflächenzahl

FH ± 9,50

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II

Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise

o

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

o

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber

o

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

o

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:

o

Verkehrsbenutzter Bereich

o

Verkehrsgrün

o

Fuß- und Radweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

o

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

o

Zweckbestimmung: Abwasser, hier: Regenrückhaltung

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

o

unterirdisch

W

Wasser

G

Gas

T

Telekom

RW

Regenwasser

SW

Schmutzwasser

9. Grünflächen

o

öffentliche Grünfläche

o

Zweckbestimmung: Spielplatz

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

o

Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

o

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

o

Sichtdreieck

o

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.

o

Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen hier: Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

o

Lärmzone nach DIN 4109

o

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Baumstreifen zugunsten des Ochtrupverbandes, des Oldenburgisch-Ostriesischen Wasserverbandes und der Stadt Twistringen

o

Mülltonnenstandplatz

16. Darstellung ohne Normcharakter

o

Wohngebäude

o

Nebengebäude

o

Flurstücksgrenze

o

Flurstücksnummer

o

Flurgrenze

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018

LGLN
Landschaftsplanung
Kommunaler Tiefbau
Stadtarchiv
Wasserbau

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 bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Barnstorf, den 11.02.19

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Lambers & Ostendorf

180702

PLANVERFASSER / IN

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

MUMM UND PARTNER

BERATUNGSINGENIEURE UND ARCHITECT

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



Wildeshausen, den 05.02.2019

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 (NKKomVG) hat der Rat der Stadt Twistringen diesen Bebauungsplan Nr. 26-(100/97) "An der Werner von Siemens Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Twistringen, den 18.02.2019

(L.S.)

in Vertretung
gez. Wiesch
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 23.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Twistringen, den 18.02.2019

(L.S.)

in Vertretung
gez. Wiesch
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Twistringen hat in seiner Sitzung am 20.06.2018 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 11.08.2018 ortsüblich bekannt