

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Twist diesen Bebauungsplan Nr. 76 Geschäftszentrum „An der Apotheke“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebststehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Twist, den 14.12.2010

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planverfasser

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

Oldenburg, den 14.12.2010

Gausse
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 09.07.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 14.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Twist, den 14.12.2010

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 14.10.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 25.10.2010 bis 25.11.2010 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Twist, den 14.12.2010

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan Nr. 76 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 14.12.2010

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Twist ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 76 ist damit am in Kraft getreten.

Twist, den

Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 76 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 76 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 (2a) beachtlich sind.

Twist, den

Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twist, den

Der Bürgermeister

Landkreis Emsland
Gemeinde Twist
Gemarkung Twist
Flur 23 Maßstab 1:1000

angefertigt durch: Dipl. Ing. Christian Schreiber
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Osteresch 40, 49716 Meppen L 091011-4

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand 27.07.2009

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vervielfältigung der Angaben aus dem Liegenschaftskataster nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (Paragraf 5 und Paragraf 9 NVermG vom 12.12.2002 - Nieders. GVBl 1/2003)

Meppen, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Hinweise

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

Altablagerungen

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen durch Altstandorte o.ä.) oder Bodenverfüllungen mit Abfallstoffen (Altablagerungen) zutage treten, ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Wasser u. Bodenschutz, unverzüglich zu benachrichtigen.

Verkehrslärm

Von der K 202 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, welcher höher als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante wird, dauernd freizuhalten.

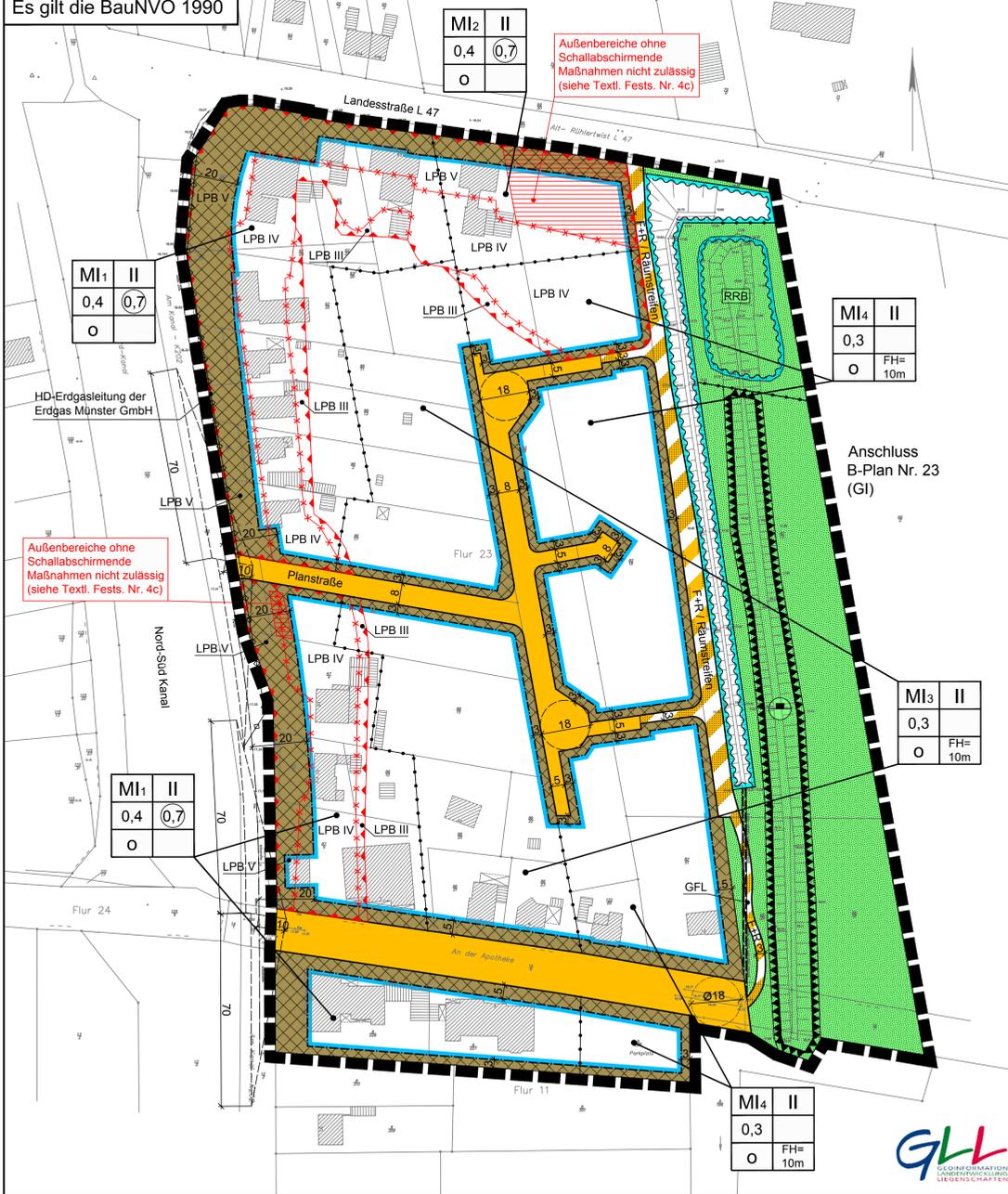
Baumschutz

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, insbesondere die Maßnahmen zum Baumschutz und zum Wurzelraumschutz, ist zu beachten.

Regenrückhaltebecken

Zur geregelten Ableitung des Niederschlagswassers können die privaten Grundstücke an Regenrückhaltebecken angeschlossen werden.

Es gilt die BauNVO 1990



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO

- a) Innerhalb der Mischgebiete sind folgende zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
- Tankstellen gemäß § 6 [2] Nr. 7 BauNVO
 - Vergnügungsstätten gemäß § 6 [2] Nr. 8 BauNVO und § 6 [3] BauNVO
- b) Innerhalb der Mischgebiete MI 3 und MI 4 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Twister Liste nicht zulässig.

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

- a) In den Mischgebieten MI 3 und MI 4 darf die Firsthöhe 10,00 m nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes. Unterer Bezugspunkt ist der fertige Fußboden des Erdgeschosses.

3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- a) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen (Vorgartenbereiche) sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.
- b) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, sofern sie innerhalb der nicht überbaubaren seitlichen Grundstücksflächen errichtet werden, müssen einen Grenzabstand von mindestens 1,00 m zu den Straßenverkehrsflächen einhalten. Für die Abgrenzung von vorderen und seitlichen Grundstücksflächen ist die Zufahrt zum Grundstück maßgeblich.

4. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- a) In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis V sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w,ref}) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
- | | | | |
|---------|---------------------------------|------------------|---------------------------------|
| LPB III | erf. R _{w,ref} = 35 dB | Büroräume o. ä.: | erf. R _{w,ref} = 30 dB |
| LPB IV | erf. R _{w,ref} = 40 dB | | erf. R _{w,ref} = 35 dB |
| LPB V | erf. R _{w,ref} = 45 dB | | erf. R _{w,ref} = 40 dB |
- b) In den Lärmpegelbereichen III bis V sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmende Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ kann eine Lüftung von zum Schlafen geeigneten Räumen ohne schalldämmende Lüftungssysteme über die der L 47 bzw. K 202 komplett straßenabgewandte Seite erfolgen.
- c) In den besonders gekennzeichneten Bereichen sind Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 tags bewirken.
- d) Zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien der K 202 sowie der L 47 sind Außenwohnbereiche nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Außenbauteile von Gewerbe- und Gastronomiebetrieben.

5. Aufhebung von Vorschriften

Mit diesen textlichen Festsetzungen werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 – „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“, soweit sie von diesem Geltungsbereich berührt werden, aufgehoben.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichnerverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 15°-50° festgesetzt. Nebengebäude sind auch mit abweichender Dachneigung oder Flachdach zulässig.

2. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf das Maß von 40 cm nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die ausgebaute Erschließungsstraße vor dem Bauvorbau, mittig gemessen. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Erdgeschossfußboden.

3. Ausnahmen

Von der Festsetzung zur Dachneigung kann im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise abgewichen werden, sofern es sich um untergeordnete Bauteile handelt.

Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Twist

Tabelle 19: Sortimentsliste für die Gemeinde Twist

Warengruppe	zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente	nicht zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente
	kurzfristiger Bedarf	
Nahrungs- und Genussmittel	• Lebensmittel, Reformwaren • Getränke, Tabakwaren • Brot, Backwaren • Fleisch-, Wurstwaren	
Gesundheit, Körperpflege	• Drogerie / Reinigungsartikel • Kosmetikartikel • pharmazeutische Artikel • Sanitätswaren	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	• Blumen / Zierpflanzen • Tiere / zoologischer Bedarf • Tierfutter	• Freilandpflanzen • Sämereien / Düngemittel / landwirtschaftl. Bedarf
	mittelfristiger Bedarf	
Bücher, PBS Schreibwaren	• Bücher • Zeitschriften • Papier-, Schreibwaren • Spielwaren • Bastelbedarf	• Bürobbedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
Bekleidung, Schuhe, Sport	• Bekleidung • Wäsche / Miederwaren • Schuhe • Lederwaren • Sportbekleidung • Sportschuhe • Sportartikel	• Sportgroßgeräte
	langfristiger Bedarf	
Elektrowaren	• Elektrokleingeräte • Elektrozubehör • Leuchten / Lampen • Unterhaltungselektronik („braune Ware“) • Ton- / Bildträger • Computer • Telefone / Telefonzubehör • Fotoartikel	• Elektrogroßgeräte („weiße Ware“)
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	• Glas, Porzellan, Keramik (GPK) • Geschenkartikel • Haushaltswaren • Kunst / Kunstgewerbe • Heimtextilien • Bettwaren • Raumausstattungsartikel • Kurzwaren / Handarbeitsartikel • Wolle / Stoffe	• Möbel • Büromöbel • Spiegel • Küchen • Matratzen
Sonstiger Einzelhandel	• Optikartikel • Hörgeräte • Uhren, Schmuck • Fahrräder	• Bau- und Heimwerkerbedarf • Gartenbedarf, -möbel • Baustoffe • Werkzeuge, Maschinen

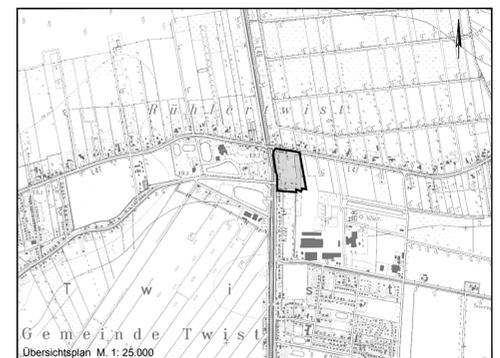
PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.	Art der baulichen Nutzung
MI	Mischgebiete
2.	Maß der baulichen Nutzung
0,7	Geschossflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH=10m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH= Firsthöhe)
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o	Offene Bauweise
—	Baugrenze
—	überbaubare Fläche
—	nicht überbaubare Fläche
6.	Verkehrsflächen
—	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F+R	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Räumstreifen	Zweckbestimmung: Räumstreifen
8.	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
—	unterirdische Leitung
9.	Grünflächen
—	Öffentliche Grünfläche
10.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
—	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
RRB	Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
11.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
—	Flächen für Aufschüttungen
15.	Sonstige Planzeichen
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
—	Sichtdreieck (70/10)
—	Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
LPB III	Lärmpegelbereich
—	Abgrenzung unterschiedlicher immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel
—	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

GEMEINDE TWIST Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 76 Geschäftszentrum "An der Apotheke"

mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung



Dezember 2010

M. 1: 1.000

NWP - Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
26121 Oldenburg
Telefon 0441/97174-0
Internet: www.nwp-ol.de

- Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
- 26121 Oldenburg
- 26028 Oldenburg
- Telefon 0441/97174-73
- Email: info@gmp-ol.de