Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Twist diesen Bebauungsplan Nr. 92 "GE Hebelermeer", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Twist, den .....

Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2020 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

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

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),

Regionaldirektion .....

- Katasteramt Osnabrück-Meppen -

....., den .....

Katasteramt .....

Planverfasser

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

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Twist, den .....

Bürgermeisterin

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Twist, den .....

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan Nr. 92 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den .....

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Twist ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 92 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Twist, den .....

Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 92 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 92 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Twist, den .....

Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twist, den .....

GEMEINDE TWIST
Die Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)



LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Planunterlage

Geschäftsnachweis L4 - 251/2020

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte — Maßstab: 1 : 1000

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

© 2020 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde: Twist
Gemarkung: Hebelermeer
Flur: 8

Stand vom 27.08.2020

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
RD Osnabrück Meppen - Katasteramt Meppen -

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

GH 10,00 m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:
Parkanlage
RRB — Regenrückhaltebecken
RS — Räumstreifen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

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 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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LEK 60/45dB(A) tags/nachts — Emissionskontingent in dB(A)/m² tags/nachts

Abgrenzung der Teilflächen der Emissionskontingente

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet 1 (GE 1)

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet 1 (GE 1) die folgenden allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe (als Gewerbebetriebe aller Art, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen (als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben im Gebiet stehen.

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet 1 (GE 1) die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Gewerbegebiet 2 (GE 2)

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet 2 (GE 2) die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe (als Gewerbebetriebe aller Art, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen (als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben im Gebiet stehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend den in der Planzeichnung enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzt.

(2) Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, in der Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude), jeweils in Fassadenmitte gemessen. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut.

(3) Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe zulässig.

3. Garagen, überdachte Einstellplätze und Nebenanlagen

Zwischen der Straße „Hebelermeer" und den straßenseitigen Baugrenzen sowie zwischen der „Albers-Wilken-Straße" und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen und überdachte Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.

Ein Ausschluss gilt auch für Werbeanlagen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

4. Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

5. Immissionsschutz

Emissionskontingentierung Gewerbelärm

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung per Planeinschrieb angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderung an des Bebauungsplanes, wenn sie – unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten – im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Fläche ist eine dichte Bepflanzung aus heimischen Gehölzen der untenstehenden Liste anzulegen. Die Pflanzung in einer Breite von 5 m ist dreireihig mit einem Pflanz- und Reihenabstand von etwa 1,5 m anzulegen. Zu verpflanzen sind zweimal verpflanzte Sträucher bzw. leichte Heister mit einer Höhe von 60/100 cm und mehr. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Großkronige Bäume		Sträucher und kleinere Bäume	
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn	*Corylus avellana*	Haselnuss
Betula pendula	Sandbirke	*Crataegus monogyna*	Eingriffeliger Weißdorn
		Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	Hainbuche	*Prunus avium*	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche	*Prunus padus*	Traubenkirsche
Salix Caprea	Salweide	*Prunus spinosa*	Schlehe
		Rhamnus frangula	Faulbaum
		Salix aurita	Ohrweide
		Salix cinera	Grauweide
		Salix repens	Kriechweide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Sorbus aucuparia	Eberesche
		Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist unter forstfachlicher Begleitung eine Erstaufforstung in einer Größenordnung von 5.817 m² mit geeigneten standortgerechten Holzarten vorzunehmen. Die Aufforstung erfolgt von Süden nach Norden. Die übrige Fläche wird der Sukzession überlassen.

Hinweise

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44 2173 oder (05931) 44 6605.

Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).).

Altablagerungen

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

Versorgungsleitungen und -kabel

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Landwirtschaft

Die zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen, die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftliche Flächen entstehen, sind als Vorbelastung hinzunehmen.

Besonderer Artenschutz:

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Entfernung von Gebäuden, Abschieben von Oberboden) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 31. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen bzw. in den betroffenen Gehölzen oder Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde ist hier rechtzeitig zu informieren.

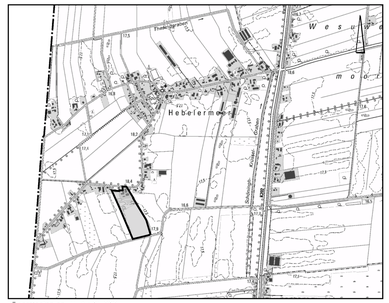
Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen oder vor dem Abbruch von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen / Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs-, Rodungs-, oder Abrisszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

Wasserschutzgebiet Ristedt

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiets Ristedt (Schutzzone III B) und teilweise innerhalb des Wassergewinnungsgebiets Ristedt (Schutzzone III A).

Gemeinde Twist
Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 92
"GE Albers-Wilken-Straße"



Übersichtsplan M. 1 : 25.000

November 2023 — M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1 — Telefon 0441 97174 -0
26121 Oldenburg — Telefax 0441 97174 -73

Postfach 5335 — E-Mail info@nwp-ol.de
26043 Oldenburg — Internet www.nwp-ol.de