

<b>Planunterlage</b>	<b>Geschäftszeichen: L4 - 505/2011</b>
<b>Kartengrundlage:</b>	<b>Liegenschaftskarte 1:1.000</b> Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2011
<b>Gemeinde:</b>	<b>Twist</b>
<b>Gemarkung:</b>	<b>Twist</b>
<b>Flur:</b>	<b>24</b>
Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 07.12.2011). 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.	
<b>Meppen, den</b>	<b>Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Meppen - Katasteramt -</b>
	(LS)



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

- MK** Kerngebiete - überbaubare Grundstücksflächen -
- nicht überbaubare Grundstücksflächen -  
Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung

- (2,0)** Geschossflächenzahl
- 1,0** Grundflächenzahl
- II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a** abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 5ff NBauO)
- Baugrenze**

### Verkehrsflächen

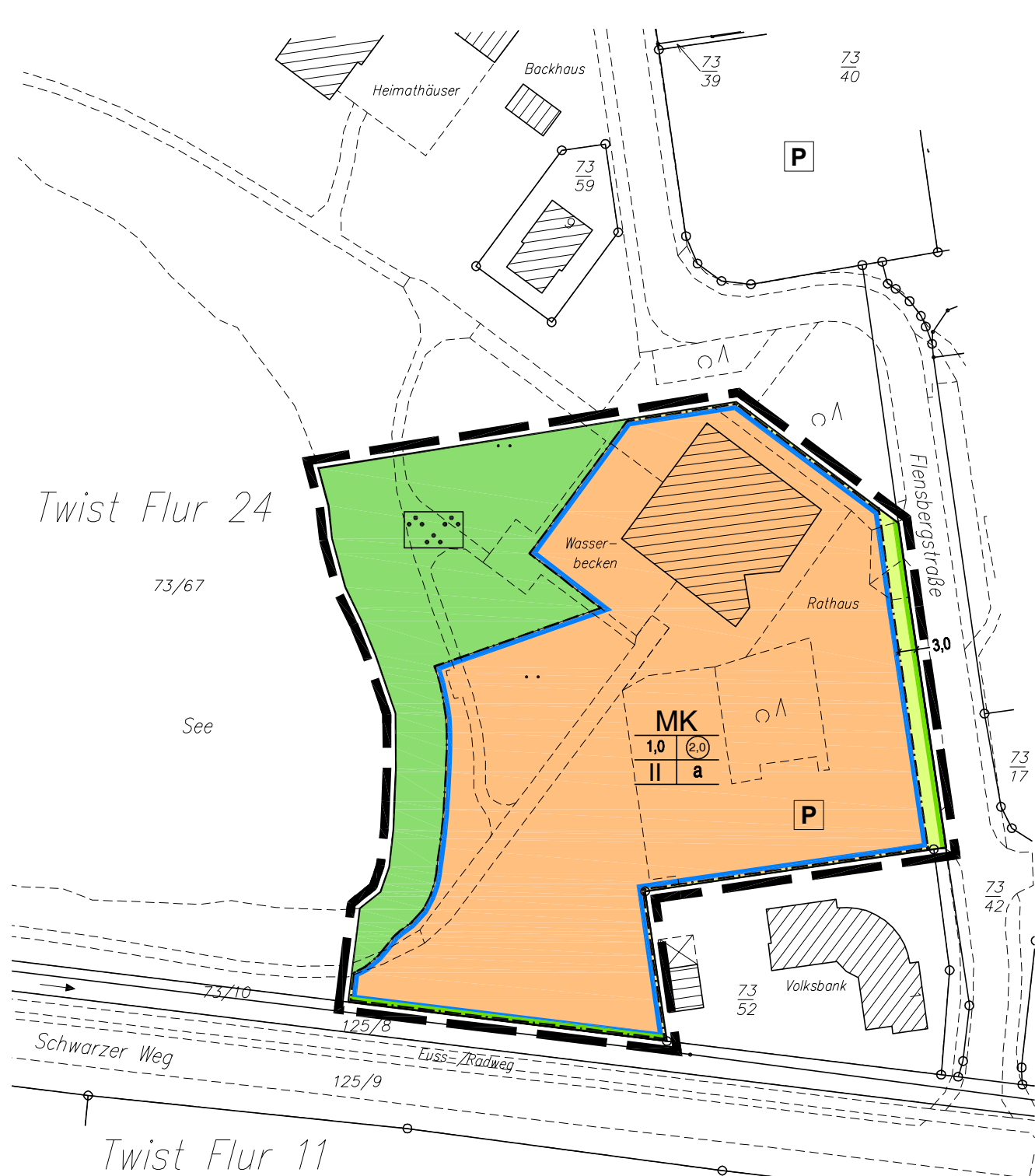
- Straßenbegrenzungslinie**

### Grünflächen

- Grünflächen - öffentlich -**
- Zweckbestimmung: Parkanlage

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung**



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 u. 9 sowie § 7 BauNVO)**
  - 1.1 Das Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zulässig sind:
    - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - 1.2 Wohnungen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
  - 1.3 Vergnügungsstätten und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ferner sind Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs) oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen nicht zulässig.
- 2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)**
  - 2.1 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,40 m nicht überschreiten.
  - 2.2 Die Traufhöhe darf, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 6,80 m nicht überschreiten.
  - 2.3 Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe wird auf maximal 10,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
- 3. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 u. 14 BauNVO)**
  - 3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinie der Flensbergstraße und der nächstliegenden Baugrenze sind nichtüberdachte Kfz-Stellplätze zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sind nicht zulässig.
- 4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB, tw. i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)**
  - 4.1 Aus Gründen der Umwelt- und Gesundheitsvorsorge (Altlagerung Nr. 454 054 403, ehemalige Bauschuttdeponie, Rühlertwist, Schwarzer Weg, Flur 11, Flurstück 13/7, ca. 100 m südwestlich des Plangebietes) ist die Grundwassernutzung und -entnahme sowohl für private als auch für gewerbliche Zwecke nicht erlaubt.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - 5.1. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind Pflege-, Schnitt- und Rodungsarbeiten an Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. zulässig.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

- 1.1 Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdächer zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude muss zwischen 25°-50° betragen.
- 1.2 Die Dachneigung von Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO muss zwischen 15° und 25° betragen.
- 1.3 Dächer von Eingangsbereichen und Eingangshallen müssen eine Dachneigung von mindestens 5° aufweisen.
- 1.4 Untergeordnete Gebäudeteile sind von den o. g. Vorschriften befreit.

## VERFAHRENSVERMERKE

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 589) hat der Rat der Gemeinde Twist diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Twist, den 23.10.2014 Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat am 17.11.2011 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB am 24.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Öffentlichkeit ist gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bis zum 30.12.2011 gegeben worden.

Twist, den 23.10.2014 Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat am 11.12.2012 den Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurf der Begründung haben vom 19.05.2014 bis einschließlich 20.06.2014 öffentlich ausgelegen.

Twist, den 23.10.2014 Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Twist hat am ..... gemäß § 4a Abs. 3 dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben. Die erneute Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurf der Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

Twist, den ..... Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Anregungen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) am 23.10.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 23.10.2014 Bürgermeister

### In Kraft Treten

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. ... für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am ..... in Kraft getreten.

Twist, den ..... Bürgermeister

### Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach in Kraft Treten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. sind Mängel des Abwägungsvorganges (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Twist, den ..... Bürgermeister

### Planverfasser

Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:



Osnabrück, den 10.12.2012 / 08.04.2013 / 18.06.2013

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Nach den Unterlagen der Gemeinde Twist befindet sich ca. 100 m südwestlich des Plangebietes die im Altlagerungsverzeichnis des Landkreises Emsland mit der Bezeichnung „Rühlertwist, Bauschuttdeponie (BSD) am Schwarzen Weg“ aufgeführte Altlagerung mit der Anlagen-Nr. 454 054 403. Eine Gefährdungsabschätzung wurde nach Kenntnis der Gemeinde für diese Altlagerung noch nicht durchgeführt. Nach Einsicht in die Einzelakte der gezielten Nachermittlung ist voraussichtlich von einer Grundwasserfließrichtung nach Südwesten auszugehen. Dieses wurde in die Einzelakte aus unveröffentlichten Unterlagen des NLFB aufgenommen. Demnach ist eine Gefährdung des Plangebietes durch den Grundwasserpfad mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Aus Vorsorgegründen wird jedoch im vorliegenden Bebauungsplan die Nutzung und Entnahme des Grundwassers im Plangebiet durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 der unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Emsland, Postfach 1562, 49705 Meppen / Ems, Telefon: 05931 / 44-1466) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflicht 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.
3. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen.

## HINWEISE

1. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
2. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 (Ausgabe 03/1989) und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989, FGSV Verlag Nr. 939), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.
3. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten. Das Merkblatt Feuerwehrzufahrten / Löschwasserversorgung der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Emsland ist zu beachten.

## RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

**Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

**Baunutzungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

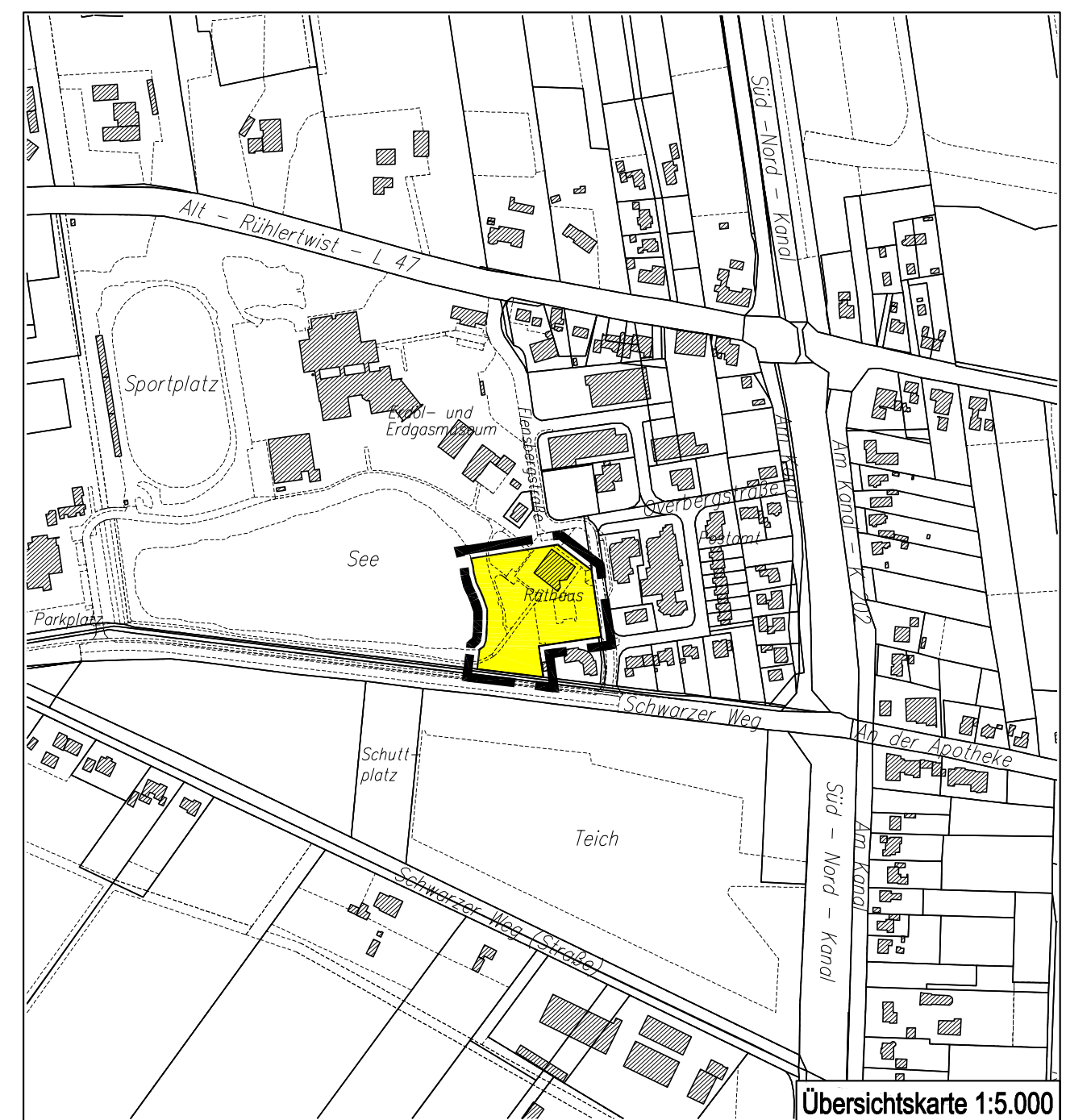
**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 589)

**Niedersächsische Bauordnung** - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46).

## Gemeinde Twist

### Landkreis Emsland



## 10. Änd. Bebauungsplan Nr. 14

### "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum"

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Stand: Endfassung

Gemarkung Twist, Flur 24

**ENDFASSUNG**