



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenvordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

----- Gemarkungsgrenze
----- Flurgrenze
○ Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
12/3 Flurstücksnummer

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

20 Wohngebäude mit Hausnummern
12/3 Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO überbaubarer Bereich
Sondergebiet: großflächiger Einzelhandel (Zweckbestimmung: Lebensmitteldiscountmarkt)
nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO

15. Sonstige Planzeichen

St Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Twist diesen Bebauungsplan Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum", 13. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Twist, den 22.06.2017 Der Bürgermeister (SIEGEL)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.01.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Twist, den 22.06.2017 Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Gemeinde : Twist
Gemarkung : Twist
Flur : 24

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-371/2016 Stand vom 24.11.2016). 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.

Meppen, den Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Meppen - (SIEGEL)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.03.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 31.03.2017 bis 02.05.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Twist, den 22.06.2017 Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.06.2017 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 22.06.2017 Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Twist, den Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

(SIEGEL)

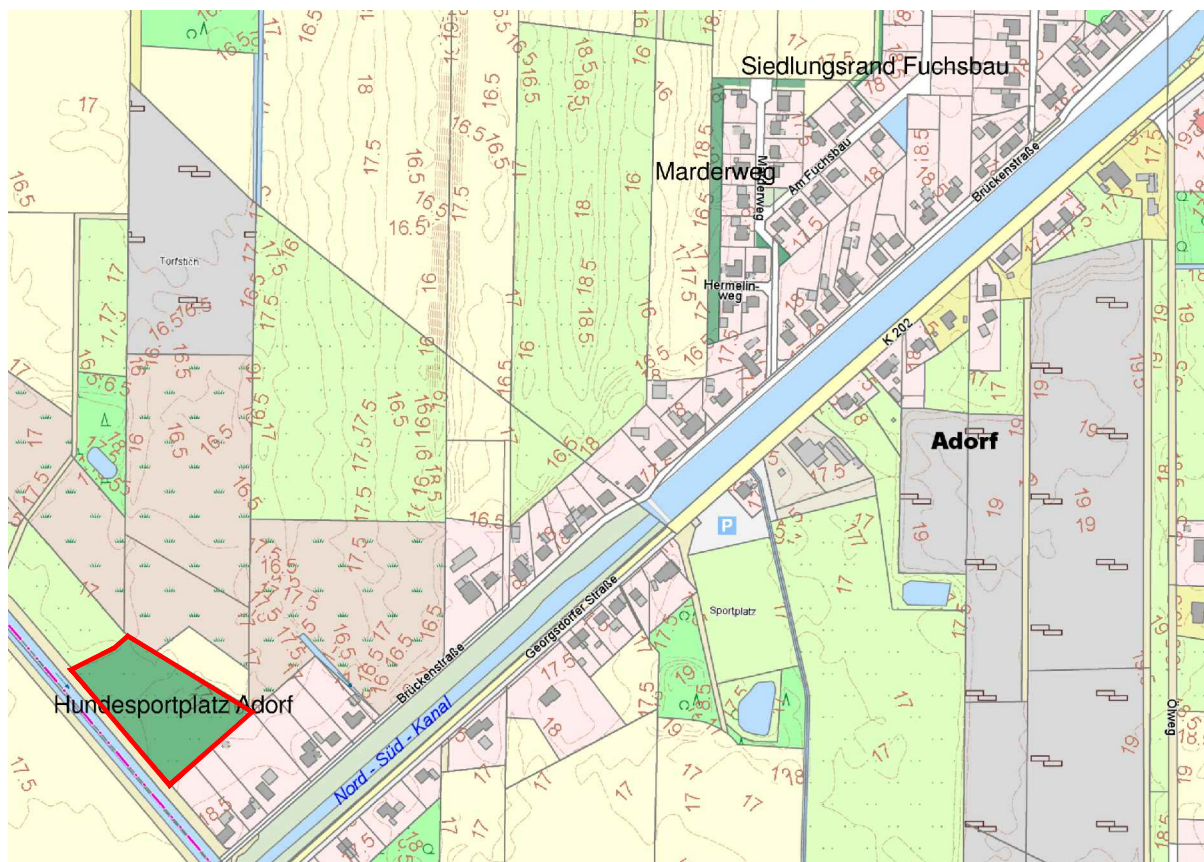
Twist, den Der Bürgermeister

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO**
Innerhalb des Sondergebiets ist ein Lebensmitteldiscountmarkt einschließlich Nebenanlagen mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig.
- 1.2 Grundflächenzahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO**
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch die Flächen für Nebenanlagen wie die Warenanlieferung einschließlich deren Zufahrt bis auf eine Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO**
Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 24,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.
- 1.4 Abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**
 - Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.
 - Gemäß den festgesetzten Baugrenzen ist in Teilen eine Bebauung ohne Grenzabstand zulässig.
- 1.5 Zuordnung der Ersatzflächen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB**

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“, 13. Änderung verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (330 Werteinheiten).

Dazu stehen entsprechende Ersatzflächen in einer Größenordnung von 220 Werteinheiten außerhalb des Plangebiets auf folgendem Flurstück zur Verfügung: Gemarkung Adorf, Flur 8, Flurstück 7/4 (siehe nebenstehenden Übersichtsplan).



Ersatzfläche (ohne Maßstab)

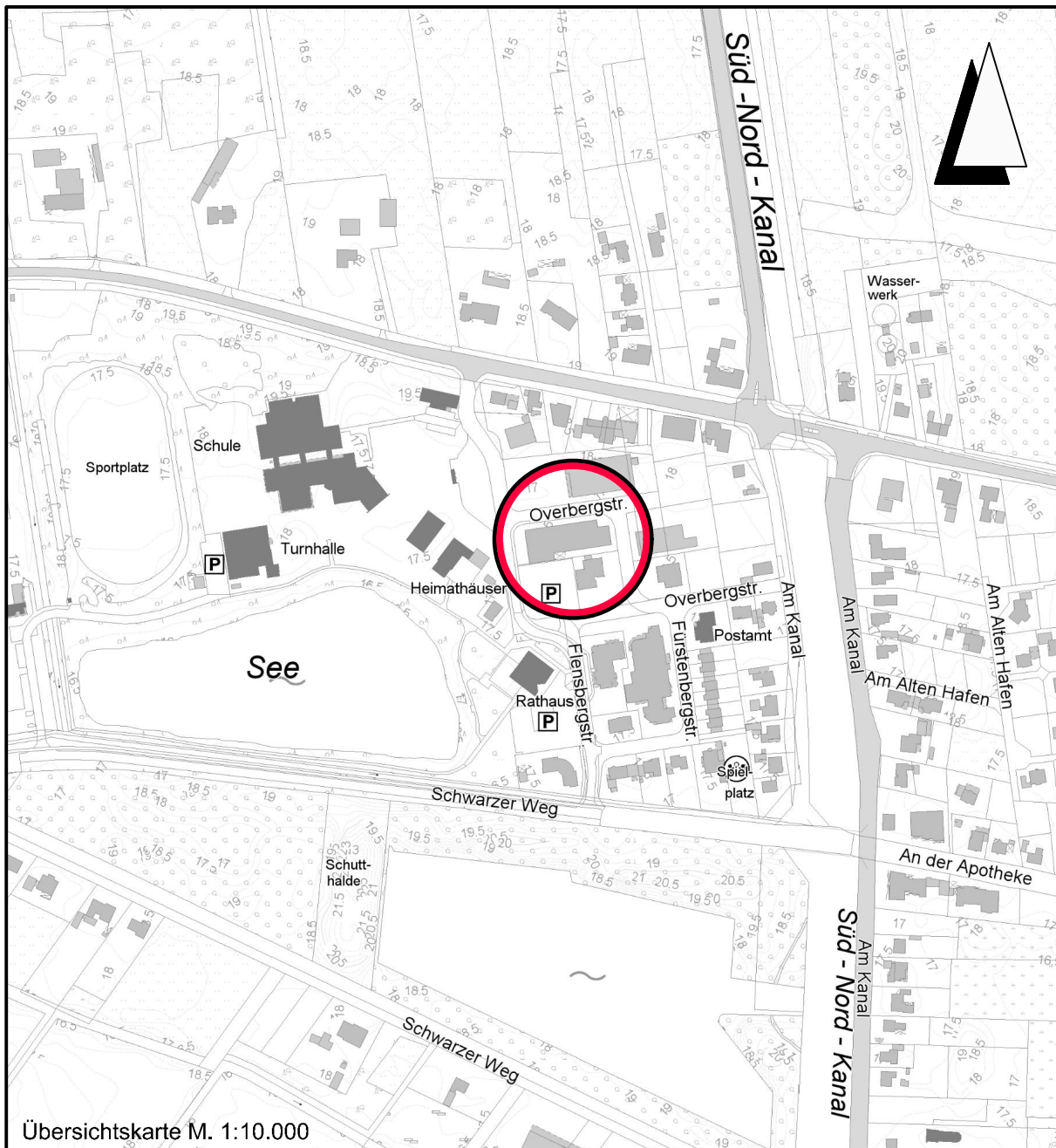
2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

- 2.1 Überplanung des Bebauungsplans Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum im Ortsteil Twist-Mitte“, 5. Änderung**
Mit der 13. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum im Ortsteil Twist-Mitte“, 5. Änderung (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 13. Änderung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans für die überplanten Flächen unwirksam.
- 2.2 Altlasten**
Aus Gründen der Vorsorge sind aufgrund bislang nicht durchgeführter Gefährdungsabschätzungen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu den Altstandorten im näheren Umfeld sind folgende Hinweise zu beachten:
 - Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen sind vorab mit dem Fachbereich Umwelt des Landkreises Emsland abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
 - Eine Grundwasserentnahme innerhalb des Plangebietes zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser ist unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.
 - Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser ist nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und die Unbedenklichkeit durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

Zudem ist der Landkreis Emsland - Untere Bodenschutzbehörde - unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, soweit sich bei Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten.

- 2.3 Verkehrliche Schallimmissionen**
Von der Landesstraße L 47 „Alt-Rühlertwist“ gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- 2.4 Vorhandene Leitungen**
Die Abwasserbeseitigung für angrenzende Baugrundstücke verläuft über das Plangebiet. Bei einer Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes muss der Schmutzwasserkanal inklusive Schächte und Hausanschlüsse umgelegt werden.
- 2.5 Archäologische Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der 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.
- 2.6 Rechtliche Grundlagen**
Die dieser Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Verwaltung der Gemeinde Twist, Flensbergstraße 7, D-49767 Twist im Fachbereich Gemeindeentwicklung eingesehen werden.



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2017-01	Rl
	gezeichnet	2017-01	Hd
	geprüft	2017-06	Rl
	freigegeben	2017-06	Ev
Wallenhorst, 2017-06-21			

Wallenhorst, 2017-06-21

Plan-Nummer: H:\TWIST-EL\216506\PLAENE\B\Bp_zuplan-14_01_Urschrift.dwg(Urschrift)

GEMEINDE TWIST
BEBAUUNGSPLAN NR. 14
"Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum"
13. Änderung

URSCHRIFT

Maßstab 1 : 500