



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Landkreis Emsland
 Gemeinde: **Twist** Flur: **40**
 Gemarkung: **Emslage-Twist** Maßstab: 1:1000

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nieders. GVBl. S. 187).

Ahnragbuch Nr. -PL 10/95
 (siehe bei Rückfragen angeben)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.08.1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

16. 07. 1997

Katasteramt Meppen
 Im Auftrage
Waller
 (Waller)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in Verbindung mit der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,5 Geschosflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Grünflächen

- Grünfläche öffentlich
- Spielplatz

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- o öffentlich
- p privat

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (S.d. BimSchG (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2))

7. Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

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

⚡ Elektrizität (vorh. Trafostation)

Im Anzeigungsverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB habe ich mit Verfügung vom **04. Aug. 1997** Az.: 65-610-308-3E keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
 Meppen, den **04. Aug. 1997**
Landkreis Emsland
 DER OBERKREISDIREKTOR
 In Vertretung



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der NBauO i. V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Twist diesen Bebauungsplan Nr. 52 „Zwischen Lange Straße und Ahornstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Twist, den 16.07.1997.
 Bürgermeister: *J. Jans* Gemeindedirektor: *W. Weber*

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am **29.04.1995**... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Zwischen Lange Straße und Ahornstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **07.05.1995** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Twist, den 16.07.1997.
 Gemeindedirektor: *W. Weber*

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am **15.05.1997**... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 „Zwischen Lange Straße und Ahornstraße“ und der Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **16.05.1997**... ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 52 „Zwischen Lange Straße und Ahornstraße“ und der Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben vom **27.05.1997**... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Twist, den 16.07.1997...
 Gemeindedirektor: *W. Weber*

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 „Zwischen Lange Straße und Ahornstraße“ und der Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) Satz 2 i. V. mit § 13 (1) Satz 2 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne des § 13 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.

Twist, den ...
 Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **10.07.1997**... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 16.07.1997...
 Gemeindedirektor: *W. Weber*

Der Bebauungsplan ist der Anzeigebehörde mit Schreiben vom **23.07.1997** gemäß § 11 (1) BauGB angezeigt worden. Die Anzeigebehörde hat mit Verfügung vom **04.08.1997**... keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 (3) BauGB).

Twist, den **17.09.1997**...
 Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 52 „Zwischen Lange Straße und Ahornstraße“ ist gemäß § 12 BauGB am **29.08.1997** im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 52 „Zwischen Lange Straße und Ahornstraße“ ist damit gemäß § 12 Satz 4 BauGB am **15.09.1997** in Kraft getreten.

Twist, den **17.09.1997**...
 Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes 52 „Zwischen Lange Straße und Ahornstraße“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 52 nicht geltend gemacht worden.

Twist, den ...
 Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 52 „Zwischen Lange Straße und Ahornstraße“ sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Twist, den ...
 Gemeindedirektor

Textliche Festsetzungen

1. Besondere Nutzungsregelungen für das WA I-Gebiet gem. § 1 Abs. 10 BauNVO

Im Plangebiet sind nur Nutzungen zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht stören.

Der genehmigte Fleischverarbeitungsbetrieb darf unter folgenden Bedingungen weitergeführt werden:

- a) Es ist sicherzustellen, daß 0,5 m vor dem vom Lärm am stärksten betroffenen geöffneten Fenster der bestehenden Wohngebäude folgende Lärmimmissions-Richtwerte nicht überschritten werden:
 tagsüber 55 dB(A) nachts 40 dB(A).

- b) In der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ist jeder betriebliche Fahrzeugverkehr mit Kraftfahrzeugen auf dem Betriebsgrundstück nicht erlaubt. Unter dem Begriff Fahrzeugverkehr werden die betriebsnotwendigen Tätigkeiten wie Starten, Warmlaufenlassen, Befahren des Betriebsgrundstückes, Wenden, Türschließen usw. von betriebseigenen und betriebsfremden Fahrzeugen zusammengefaßt. Der private Kraftfahrzeugverkehr wird von dieser Bedingung nicht berührt.

- c) Bei dem Betrieb der Kühlmachines darf der zulässige Immissionsrichtwert von nachts 40 dB(A) nicht überschritten werden.

- d) Das Reinigen der Fahrzeuge und der Fleischcontainer auf dem Betriebsgrundstück mittels Hochdruckreiniger ist nicht erlaubt.

- e) Durch Waschvorgänge in der in leichtbauweise errichteten Waschhalle für Transportgefäße darf der zulässige Lärmimmissionsrichtwert von tagsüber 55 dB(A) nicht überschritten werden. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Richtwert von tagsüber 55 dB(A) nicht um mehr als 30 dB(A) überschreiten.

2. Vorkehrungen an Gebäuden zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BimSchG

Auf der Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BimSchG können die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nicht eingehalten werden. An den der Lärmquelle zugewandten Fassadenflächen, Loggien, Terrassen und Balkone sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Fenster von Wohn- und Schlafräumen müssen hier ein bewährtes Schallschallschutzmaß von mindestens 30 dB (A) haben. Loggien, Terrassen und Balkone sind durch Glasflächen oder sonstige geeignete Baustoffe abzuschirmen.

3. Sockelhöhe

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens der Hauptgebäude darf höchstens 0,50 m über der Mitte der endgültig ausgebauten Straße, mittig vor dem Bauvorhaben, liegen.

4. Traufhöhe

Die Höhe des Schnittpunktes von der Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes (Traufhöhe) der Hauptgebäude, gemessen von der Höhe Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe), darf nicht mehr als 3,50 m betragen.

5. Firsthöhe

Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Höhe Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe) darf nicht mehr als 9,50 m betragen.

6. Ausnahmen

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulassen für das Überschreiten der Traufhöhe (Ziffer 4) und der Firsthöhe (Ziffer 5) um bis zu 0,50 m.

7. Pflanz- bzw. Erhaltungsgebot

Die mit einem Pflanz- bzw. Erhaltungsgebot belegten Flächen sind ausschließlich mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten (siehe Ziffer 6.2 der Begründung).

8. Ausgleichsmaßnahmen

Auf den privaten Grundstücken sind entsprechend der Größe der durch Baumaßnahmen versiegelten Flächen zusammenhängende Anpflanzungen vorzunehmen. Es sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Es sind mindestens 25 Sträucher und zwei mittel- oder großkronige Bäume je 100 qm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Eine Liste der zu verwendenden Pflanzen befindet sich unter Punkt 6.2 der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

9. Ein- bzw. Ausfahrten

Im Verlauf der Blumenstraße sind insgesamt bis zu zwei Ein- bzw. Ausfahrten in einer jeweiligen Breite von max. 4 m durch den vorhandenen Windschutz zulässig.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- 1. Als Dachform sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 48 Grad zulässig.
- 2. Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zugelassen.
- 3. Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in den Farbtönen rot, rotbraun und anthrazitgrau zulässig.
- 4. Als Außenmaterial für die Hauptgebäude ist nur Sichtmauerwerk zulässig. Für untergeordnete Teilflächen bis zu einem Drittel der Fassadenfläche ist Putz, Holz oder Metall zugelassen.

Nachrichtliche Hinweise

Bodenfunde

- 1. 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 Nieders. Denkmalschutzgesetz).
- 2. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zu 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 Nieders. Denkmalschutzgesetz).

Landwirtschaftliche Immissionen

Die aufgrund ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Geruchsmissionen werden als Vorbelastung anerkannt. Sie stellen eine typische Begleiterscheinung für den ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung angesehen werden.

Die landwirtschaftlichen Flächen werden in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt.

Versorgungsleitungen

In allen das Plangebiet umschließenden Straßen verlaufen Versorgungsleitungen. Auch verlaufen auf den Hausgrundstücken Versorgungsleitungen zur Versorgung der jeweiligen Häuser. Bei Tiefbauarbeiten ist auf diese Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen. Ggf. ist der Versorgungsträger frühzeitig zu informieren.

Lärmschutz

Die Eigentümer und späteren Grundstückserwerber werden darauf hingewiesen, daß von der Landesstraße 47 Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieser Sachlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Straßenbausträger keinerlei Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Die vorhandene Verkehrseinrichtung genießt diesbezüglich Bestandsschutz.

Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen infolge der derzeitigen Belastung oder einer Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die allgemeine Entwicklung ohne gleichzeitigen erheblichen baulichen Eingriff in die Fahrbahn der Landesstraße 47 durch den Straßenbausträger sind vom Betreiber des Bebauungsplans bzw. vom Eigentümer der baulichen Anlage selbst zu tragen und durchzuführen.



Übersichtsplan: Maßstab 1 : 5.000

Gemeinde Twist

Bebauungsplanes Nr. 52 „Zwischen Lange Straße und Ahornstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

-Urschrift-
 Datum: **Mai** 1997