

# Präambel

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) hat der Rat der Gemeinde Twist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Zwischen Blumenstraße und L47“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Twist, den ..... Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000  
Geschäftsnachweis L4 – 345/2018

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



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

© 2018

Gemeinde: Twist  
Gemarkung: Emslage-Twist  
Flur: 29

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.12.2018). 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 ..... (L.S.)

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

## Planverfasser

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

Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 23.08.2018 die Aufstellung der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Öffentlichkeit ist mit der Bekanntmachung Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (Ersatzbeteiligung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB) bis zum 04.01.2019 gegeben worden.

Twist, den ..... Bürgermeister

## Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 14.03.2019 dem Entwurf der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB wurde der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.03.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 17.04.2019 gegeben.

Twist, den ..... Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2019 die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Twist, den ..... Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Twist ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Twist, den ..... Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

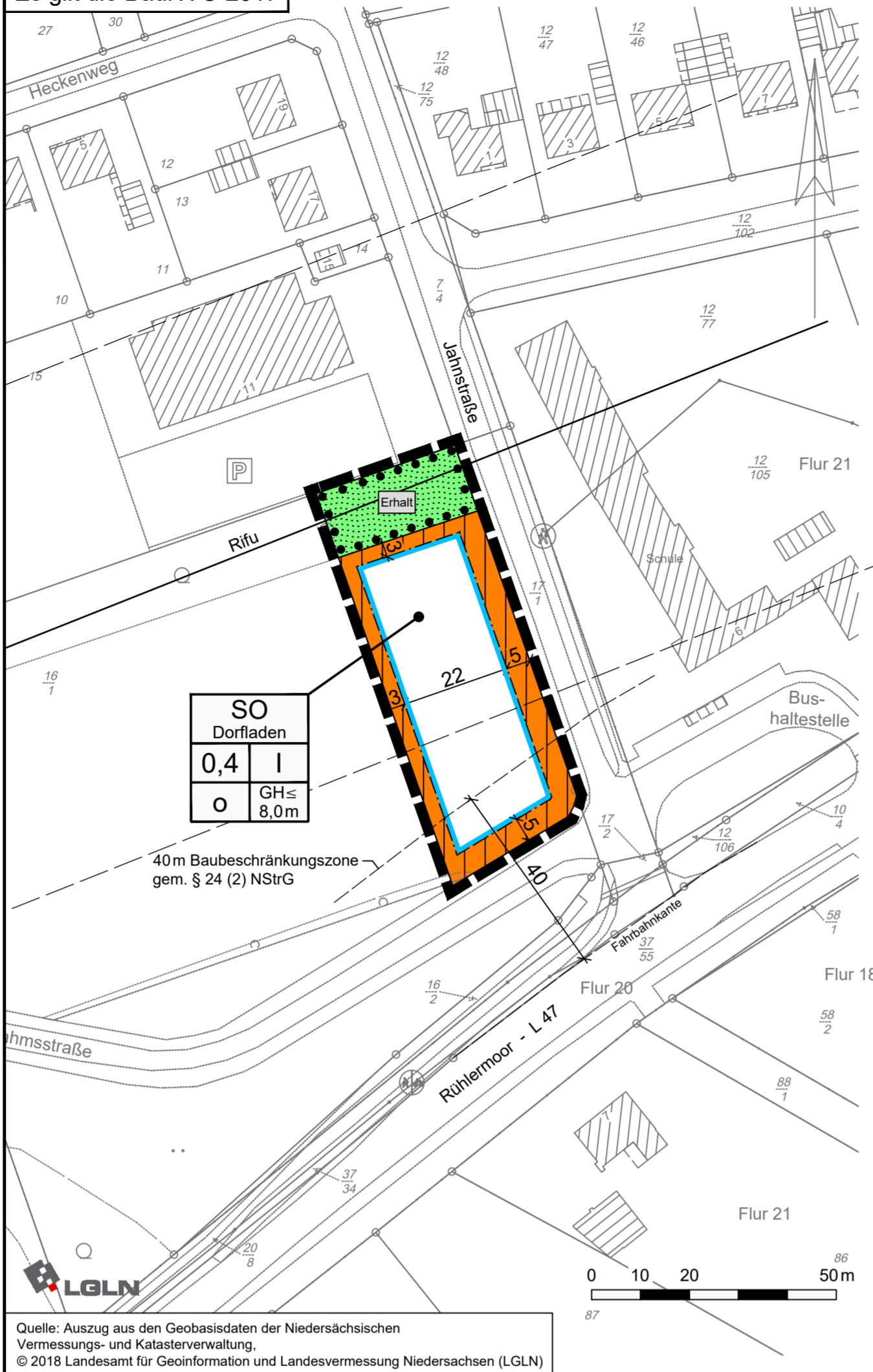
Twist, den ..... Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twist, den ..... GEMEINDE TWIST  
Der Bürgermeister

## Es gilt die BauNVO 2017



SO	Dorfladen
0,4	I
o	GH ≤ 8,0m

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### Sonstiges Sondergebiet „Dorfladen“

1.1 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dorfladen“ dient dem Ortsteil Rührlermoor/-feld zu Zwecken der Errichtung und Nutzung eines Dorfladens zur Lebensmittelgrundversorgung und für den Betrieb eines Cafés (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO).

#### Allgemein zulässig sind:

- Dorfladen bis 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment gemäß Sortimentsliste für die Gemeinde Twist (siehe Hinweis Nr. 3).
- Der Verkauf von Büchern, Zeitschriften, Papier-/ Schreibwaren, Spielwaren und Bastelbedarf ist als Randsortiment auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
- Gastronomiebetriebe / Café

### 2. Höhe baulicher Anlagen

- (1) Für das Sonstige Sondergebiet „Dorfladen“ wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,0m festgesetzt.
- (2) Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Fahrbahnkante der angrenzenden Straße „Jahnstraße“ in der Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude), jeweils in Fassadenmitte gemessen. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut.
- (3) Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes.

### 3. Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen

- (1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.
- (2) Anlagen zur Außenwerbung, die ausschließlich dem Dorfladen dienen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

### 4. Baumerhalt

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB innerhalb der öffentlichen Grünfläche als zu erhalten festgesetzten Bäume sind zu erhalten und dürfen weder beseitigt noch beschädigt werden. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, heimische Arten (z. B. Schwarzerle, Stiel-Eiche) zu ersetzen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete  
Zweckbestimmung: Dorfladen

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
GH ≤ 8,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise  
 Baugrenze  
 überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche

### 9. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen  
 Zweckbestimmung: Erhalt

### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

### 15. Sonstige Planzeichen

--- 40 m Baubeschränkungzone gemäß § 24 (2) NStrG  
 RIFU  
Richtfunkstrecke mit Schutzzone  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 1. Denkmalschutz

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 oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen - , die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden. Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

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 vier 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).

### 2. Altablagerungen

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

### 3. Nahversorgungsrelevante Sortimente (Sortimentsliste für die Gemeinde Twist, Stand 2009)

Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren, Brot, Backwaren, Fleisch-, Wurstwaren, Drogerie-/ Reinigungsartikel, Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren, Blumen / Zimmerpflanzen, Tiere / zoologischer Bedarf, Tierfutter

### 4. Baubeschränkungzone gemäß 24 Abs. 2 NStrG

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollten.
2. Bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

### 5. Verkehrsimmissionen

Von der Landesstraße 47 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden

### 6. Richtfunkstrecke

Über dem Geltungsbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG. Die maximal zulässige Bauhöhe von 45 m über NHN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

### 7. Artenschutz

Die Maßgaben des Artenschutzrechts gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Zum Schutz von Brutvögeln sind bauvorbereitende Maßnahmen, z.B. Baufeldfreimachungen und unvermeidbare Gehölzfällungen nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, hat vor der Baufeldräumung eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann. Zu beachten ist, dass auch im Winter eine Betroffenheit von überwinternden Fledermäusen bestehen kann. Werden bei der Begehung/ Kartierung Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt, sind die entsprechenden Bäume/ Gebäude möglichst zu erhalten. Wenn eine Beseitigung unvermeidbar ist, ist entsprechend im Vorhinein ein geeigneter Ausgleich zu schaffen, damit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung zu beantragen.

### 8. Grundwasserschutz

Ca. 500 m westlich des Plangebietes befindet sich die im Altablagerverzeichnis des Landkreises Emsland aufgeführte Altablagerung mit der Anlagen-Nr. 454 054 406. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht vorhanden und auch nicht zu erwarten. Dennoch sind im Plangebiet aus Gründen der Vorsorge

- Grundwassererhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKoMVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)

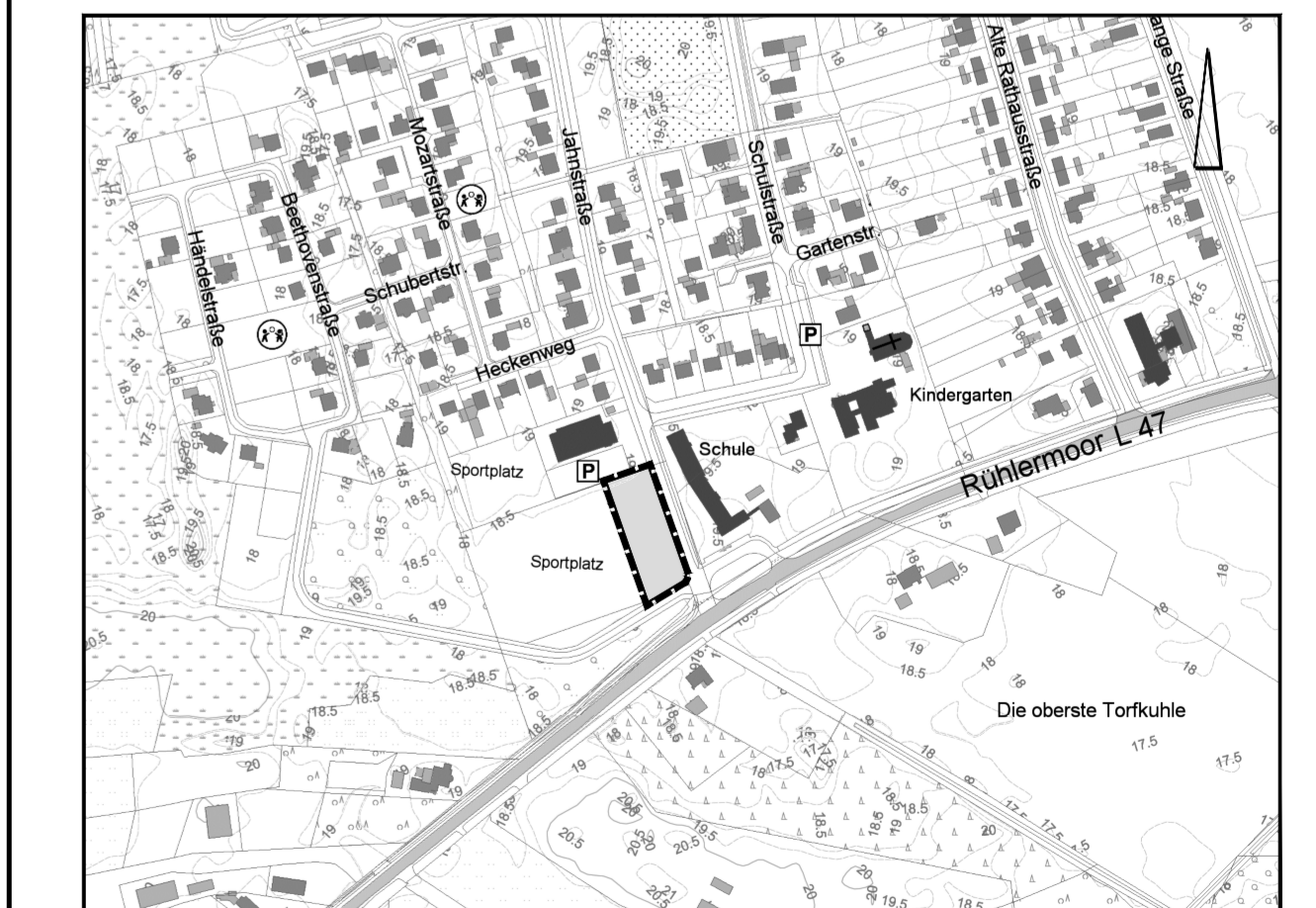
**Baubenutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

# Gemeinde Twist Landkreis Emsland

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Zwischen Blumenstraße und L 47"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Juni 2019

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg  
Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de

