

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 55, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Bauordnung, hat der Rat der Gemeinde Twist diesen Bebauungsplan Nr. 71 "Gewerbe- und Industriegebiet Autobahn, Teil II" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenschließenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Twist, den 07.09.2006

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 27.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 1 (1) BauGB am 07.06.2004 ersichtlich bekannt gemacht worden.

Twist, den 07.09.2006

Der Bürgermeister

Planunterlage / Verwirklichung

Landkreis Emsland
Gemeinde Twist, Gemarkung Emslage-Twist, Flur 180, 182
Maßstab: 1:1.000

Diese amtliche Liegenschaftskarte und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt. Die Verwertung für nichtvermessungswesen oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Veräußerung ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 10/2003, Seite 6).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen 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 Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaftsplan
Katasteramt Meppen

Meppen, den

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der NWP-Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 30.03.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden am 11.04.2006 ersichtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 21.04.2006 bis 22.05.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Twist, den 07.09.2006

Bürgermeister

Erneute Beteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der geänderten Begründung zugestimmt.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde die von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.05.2006 unterrichtet und zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Twist, den 07.09.2006

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan Nr. 71 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 10 (3) BauGB in seiner Sitzung am 07.09.2006 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 07.09.2006

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Twist ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.03.2007 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 71 ist damit am 15.03.2007 in Kraft getreten.

Twist, den 15.03.2007

Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 71 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 71 nicht geltend gemacht worden.

Twist, den

Der Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 71 sind keine Mängel des Abwägungsvorgangs geltend gemacht worden.

Twist, den

Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twist, den

Der Bürgermeister

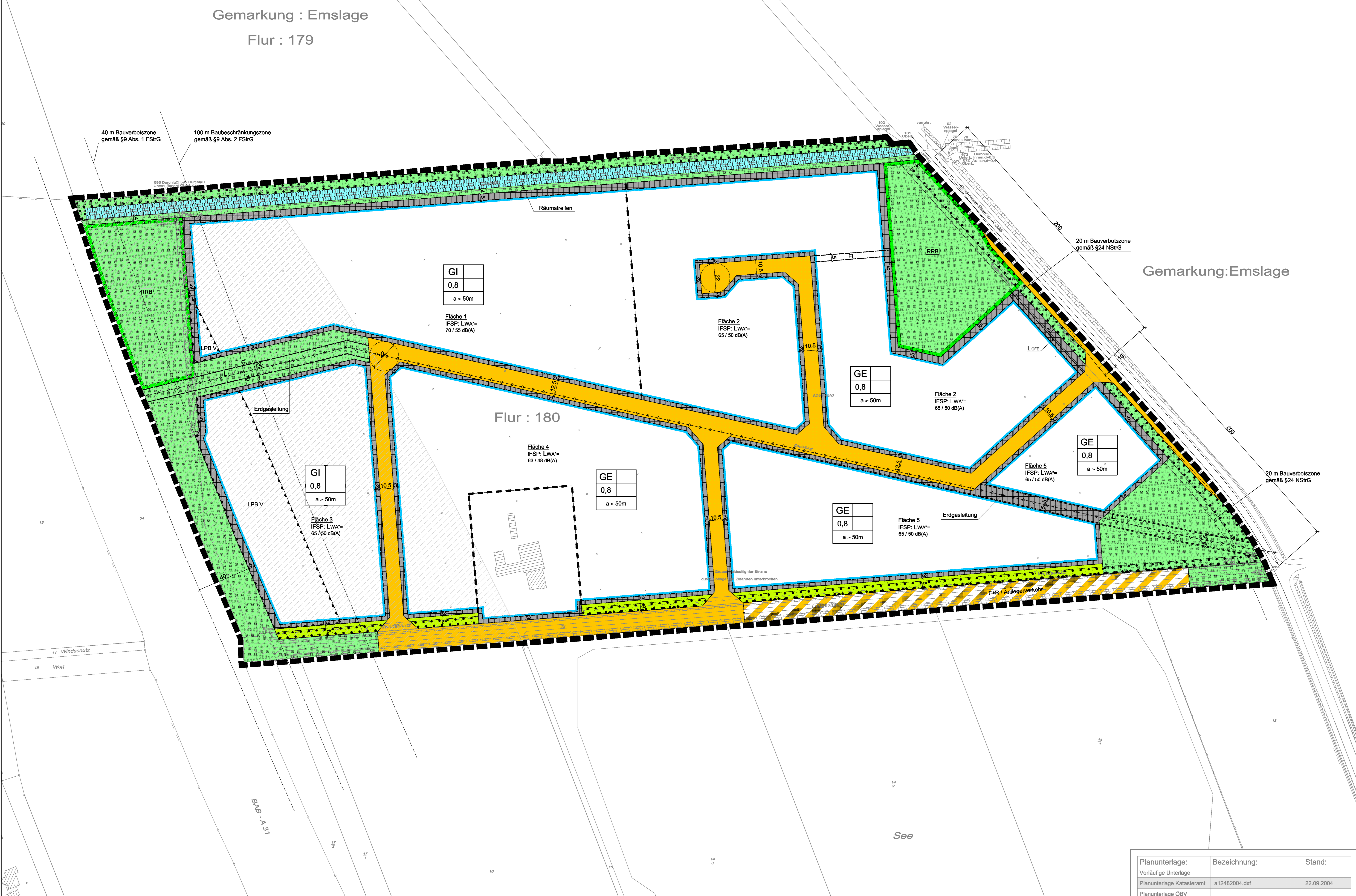
Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan gelten:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. 1998 S. 137), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1350)

Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 137, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereinigung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 456).

Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZ V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. 2003, Nr. 6, S. 35), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Oktober 1997 (Nds. GVBl. Nr. 19/97, S. 422).



Katasteramt Meppen
Obergerichtstr. 18
49716 Meppen

Landkreis Emsland
Gemarkung: Emslage-Twist
Flur: 180, 182
Maßstab: 1:1000

Die Verwertung für nichtvermessungswesen oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Veräußerung ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 10/2003, Seite 6).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 09.09.2004). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Darstellbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Ortskarte ist einwandfrei möglich.

(L.S.)

Gemarkung: Emslage

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	a12482004.dxf	22.09.2004
Planunterlage OBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiete
 - GI Industriegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8 Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a=50m Abweichende Bauweise (über 50m zulässig)
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung
 - Anlagenverkehr
 - F+R Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 - unterirdische Leitung
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses**
 - Wasserfläche
- 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
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Schalldeckungsfläche Lärmschutzwand für Schallschutz erforderlich (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)
 - Immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel pro m² tags/nachts
 - Abgrenzung unterschiedlicher immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel
 - LPB V Lärmpegelbereich
 - mit Lärmrecht zu belastende Flächen zugunsten des Versorgungsunternehmens
 - mit Lärmrecht zu belastende Flächen für Oberflächenemissionen
 - mit Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Sonstige Planzeichen**

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO**

In den Gewerbegebieten (GE) sind Einzelhandelsbetriebe aller Art und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.
- Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**

Es wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch darf die Gebäudehöhe 50 m überschreiten.
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO**

Sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- Öffentliche und private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Auf den öffentlichen Grünflächen ohne Zweckbestimmung ist die Anlage einer Blumenwiese zulässig. Die Flächen sind einmal pro Jahr zu mähen, das Märgut ist zu entfernen. Eine Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen ist nur außerhalb des Schutzstreifens für Leitungen zulässig. Sträucher und Bäume werden in Gruppen von 3 - 5 Stück gepflanzt. Geeignete Arten sind: Steineiche, Morcheln, Eibisch, Begonien, Felsenstein, Hartweige, Schneeball, Weidenarten.

Auf dem Räumstreifen ist eine Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen nicht zulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen RRB werden Flächen für die Regenrückhaltung vorgehalten. Die Bereiche sind gemäß den Vorgaben der wasserrechtlichen Genehmigung naturnah zu gestalten. Zu den gewerblichen Bauflächen hin ist unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Erfordernisse eine mindestens dreilagige Bepflanzung, lockerer Pflanzabstand 1,5 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Baubestand ist möglichst zu erhalten.
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen sind Stechdorn oder Moriborien nachzupflanzen.
- Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Aufgrund der Verkehrssituation werden gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB für das Plangebiet folgende Festsetzungen getroffen:

Kontingenzregelung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je m² Grundstücksfläche die jeweils in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Teilfläche 1: IFSP = 70 dB(A) / 55 dB(A) pro m² tags/nachts
Teilfläche 2: IFSP = 65 dB(A) / 50 dB(A) pro m² tags/nachts
Teilfläche 3: IFSP = 65 dB(A) / 50 dB(A) pro m² tags/nachts
Teilfläche 4: IFSP = 63 dB(A) / 48 dB(A) pro m² tags/nachts
Teilfläche 5: IFSP = 65 dB(A) / 50 dB(A) pro m² tags/nachts

Aufgrund der Verkehrssituation werden gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB für das Plangebiet folgende Festsetzungen getroffen:

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w, res}) durch die Außenbauteile (Wandtafel, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich V

- Aufenthaltsräume von Wohnungen erf. R_{w, res} = 45 dB
- Büroräume o.ä. erf. R_{w, res} = 40 dB

Schallschutz von Schlafräumen

In den gekennzeichneten Bereich mit einem Beurteilungspegel > 50 dB(A) nachts sind im Zusammenhang mit Fernlärm von Schlafräumen bzw. zum Schlafräumen geeigneten Räumen schalldämmende Lüftungssysteme vorzuziehen, die die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile nicht verschlechtern. Alternativ kann mit entsprechendem Nachweis eine Lüftung über die lüftungswandigen Fassadenseiten erfolgen.

Nachrichtliche Übernahme

- Gemäß § 24 Abs. 1 NdsG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten entlang von Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, sowie bauliche Anlagen i. S. der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Das gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen.
- Im Abstand von 40 - 100 m (Baubeschränkungszone) vom befestigten Fahrbahnrand (Bandstreifen) der Bundesautobahn 31 dürfen außerhalb der Grundflächen (Wasseranlagen im Blickfeld zur Straße nicht ohne Zustimmung der Straßenverwaltung errichtet werden (§ 9 (6) FStBG).
- Die Baugrubenlöcher sowie sie unmittelbar an die Bundesautobahn 31 angrenzen, sind entlang der Straßenbegrenzungslinie mit einer festen Ecksicherung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStBG in Verbindung mit Nr. 2 der Zulassungsrichtlinien und § 1 NdsGVO).
- Durch das Plangebiet verläuft die HD-Erdgasleitung Nr. 531 Adorf - Fehndorf. Zur Leitung ist ein Sicherheitsabstand einzuhalten. Eine Überbauung mit Hochbauten sowie eine Befestigung mit Bäumen ist nicht zulässig.

Hinweise

- Denkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder fündiggeschlagene Bodendenkmale (das können z.B. sein: Grabmalanlagen, Höhlenbauwerkstätten, Schichten sowie auffällige Bodenoberflächen u. Steinverteilungen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NdsDG) meldungspflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der amtlichen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden. Meldungspflicht ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundamente sind nach § 14 Abs. 2 des NdsDG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz in Sorge zu liegen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Abtätigungen**

Außerhalb des Geltungsbereiches in ca. 300 Metern befindet sich die Abtätigungsverbotfläche RÜHRELEDER STROSE (BA3 31) (Angehr-Nr. 404/20/42). Da Erkenntnisse über die abstrakte Grundwasserbeschaffenheit bislang nicht vorliegen und daher nach derzeitigem Kenntnisstand eine abschließende Aussage zum Gefährdungspotential Grundwasser für das Plangebiet nicht möglich ist, wird darauf hingewiesen, dass von einer Entnahme von Grundwasser zur Trink- oder Brauchwasserentnahme aufgrund möglicher toxischer Grundwasserbeeinträchtigungen durch die in der Nähe befindliche Abtätigungsverbotfläche abgesehen wird und eine erforderliche Grundwasserentnahme bei Teilbearbeitungen vorab mit dem Landkreis Emsland, FB Wasser u. Bodenschutz, abzusprechen und ggf. nachversteigt zu belegen ist zu überlegen sind.

Sollten im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder Altlasten zutage treten, so ist unverzüglich die untere Altlastbehörde zu verständigen.
- Versorgungsleitungen und -kabel**

Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen erforderlich. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Sichtdreiecke**

Die Flächen der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke dürfen in mehr als 50 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Straße nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB § 31 (6) NdsG).
- Höhenbegrenzung**

Das Plangebiet liegt im Flugbeschränkungsbereich ED - R-318, NORDHORN RANG. Seitens der Verkehrsverwaltung Nord bestehen bei Gebäudehöhen bis zu 30 m jedoch keine Einträge.
- Lärmbestimmungen**

Von der Bundesautobahn 31, der Landesstraße 47 und der Kreisstraße 229 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem jeweiligen Träger der Straßenbaulast keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.
- Immissionschutz**

Die Berechnung der angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung von Emissionen, zum Immissionsort und einer mittleren Emissionshöhe von 5 m über Gelände durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses mit schallabsorbierender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgehenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel für den Bereich der Wirknarkeit des Schallschirms addiert werden.

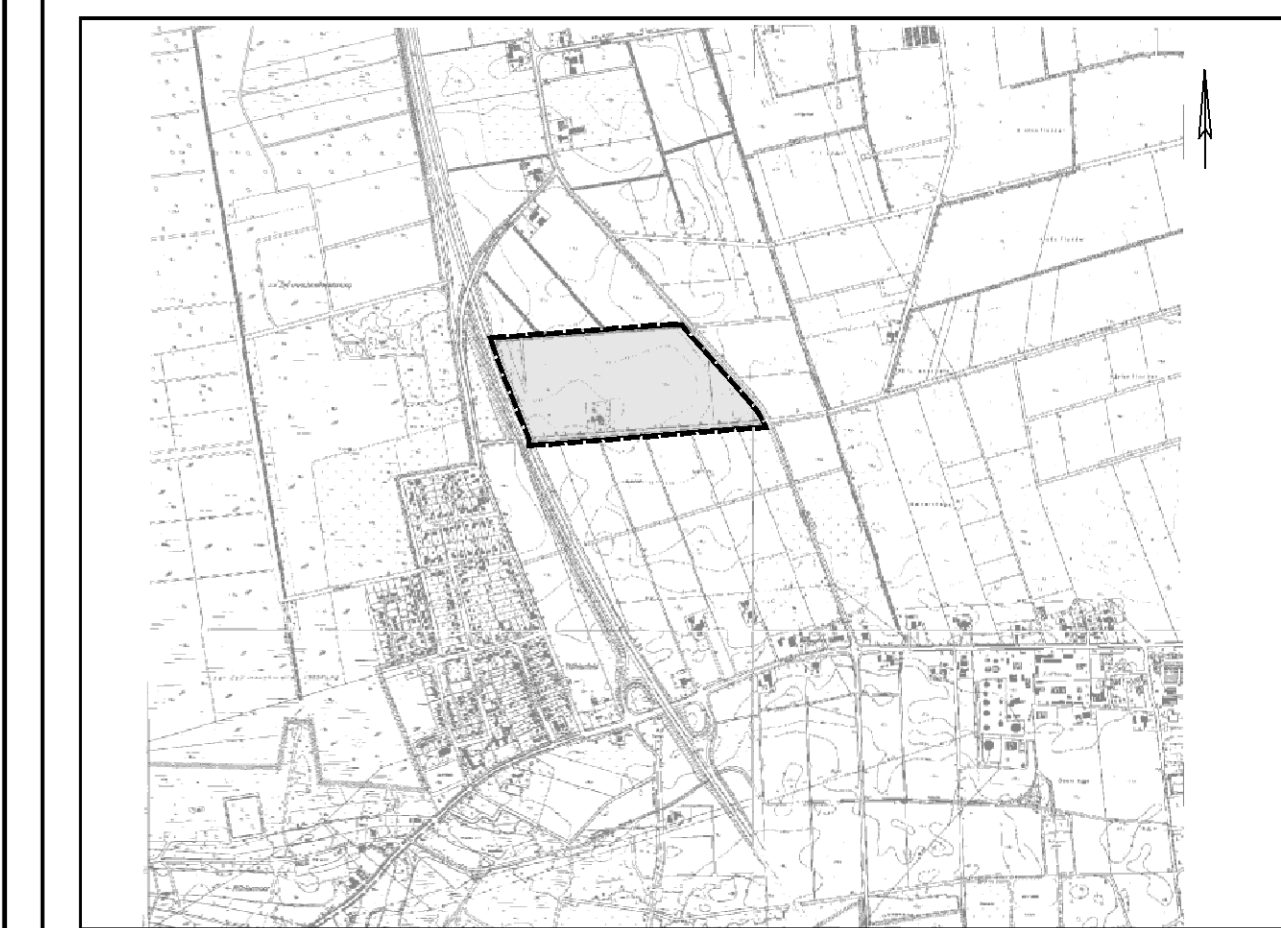
Zur Vermeidung unzulässiger Emissionswerte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbereich insgesamt zulässige Schallleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleinen Bereich konzentriert werden. In einem Umfang der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstgelegenen Immissionsort und des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels der zulässige Immissionswert ist im Immissionsort (Zielwert) zu ermitteln.

Dabei ist das Betriebsgrundstück ggf. in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche zum Immissionsort der Bedingung r > 1,5 * c entspricht mit c als relevanten Durchmesser der Teilflächen in Verlängerung des Abstandes.

Die Einhaltung des Zielwertes ist dann auf der Basis des konkreten Vorhabens durch eine übersichtliche Schallschutzgutachtenberechnung oder eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose nachzuweisen.

Gemeinde Twist Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 71 "Gewerbe- und Industriegebiet Autobahn, Teil II"



Übersichtsplan 1:25.000
07. September 2006
M 1:1.000