

Landkreis Emsland
Gemeinde Twist
Gemarkung Twist
Flur 10 Maßstab 1 : 1000

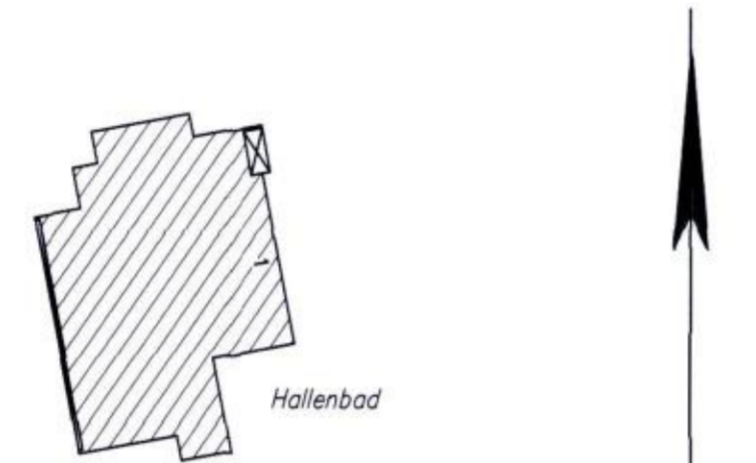
angefertigt durch: Dipl. Ing. Christian Schreiber
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
L 041026-5

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand: 27.12.2004

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vervielfältigung der Angaben aus dem Liegenschaftskataster nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (Paragraph 5 und Paragraph 9 NVerfG vom 12.12.2002 - Nieders.GVBl 1/2003)

Meppen, den
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerklärung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in Verbindung mit der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132).

1. Art der baulichen Nutzung

SO GEH Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (GEH)"

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

--- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

—○— unterirdisch (S=Strom, G=Gas, T=Telekom)

6. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
- GR Zweckbestimmung: Grabenböschung

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Sichtdreiecke

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BauGB)

1. Art der Nutzung:
Innerhalb des Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind Lebensmittelmärkte mit einer Gesamtverkaufsfäche von maximal 1.050 m² und Fachmärkte (Getränke-, Garten-, Textil-, Sportartikel-, Drogeriemarkt) mit einer Gesamtverkaufsfäche von maximal 1.500 m² zulässig.

Für die zulässigen Fachmärkte werden die Verkaufsfächen wie folgt begrenzt:
- Gartenfachmarkt (max. 1.200 m²)
- Getränkemarkt (max. 600 m²)
- Sportartikelfachmarkt (max. 700 m²)
- Textilfachmarkt (max. 700 m²)
- Drogeriefachmarkt (max. 350 m²)

2. Maß der Nutzung:
Innerhalb des Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten nicht anzurechnen.

3. Zuordnung gemäß § 9 Abs. (1a) BauGB:
Der Eingriffsbereich im Plangebiet wird an andere Stelle, außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes, folgende Ausgleichsfläche (Teilfläche) zugeordnet:
Gemarkung: Adorf Flur: 9 Flurstück: 23/3, 54/23, 24/1 Größe der Teilfläche: ca. 4.640 m²

Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 56 NBauO)

- 1. Dachneigung:**
Die Hauptdächer sind als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° herzustellen.
- 2. Fassadenmaterial:**
Die Außenflächen der Umfassungswände sind als Ziegelmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun auszuführen. Die Eindeckung der Dächer ist mit Materialien in den Farben rot bis rotbraun auszuführen.

Hinweise

- 1. Bodenfunde:**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 2. Sichtdreiecke**
Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtscheidenden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).
- 3. Vorbelastung**
Zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind als Vorbelastung zu tolerieren.
- 4. Grundwasser**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Entnahme von Grundwasser zur Nutzung als Trink- und/oder Brauchwasser nicht zugelassen.
- 5. Rechtskräftiger Bebauungsplan**
Die von diesem Bebauungsplan erfassten Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" werden aufgehoben und treten mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Sondergebiet Schwarzer Weg" außer Kraft.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Twist diesen Bebauungsplan Nr. 72 "Sondergebiet Schwarzer Weg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Sitzung beschlossen.

Twist, den 10.04.2007
gez. Schmitz (L.S.)
Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Twist hat diesen Bebauungsplan Nr. 72 "Sondergebiet Schwarzer Weg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften im ergänzenden Verfahren nach § 214 des Baugesetzbuches (BauGB) erneut als Sitzung beschlossen.

Twist, den 18.07.2007
gez. Schmitz (L.S.)
Der Bürgermeister

Planunterlage

siehe nebenstehend

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Meppen, den 10.04.2007
gez. Wissmann
Planverfasser



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 24.02.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 "Sondergebiet Schwarzer Weg" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.03.2005 örtlich bekannt gemacht worden.

Twist, den 10.04.2007
gez. Schmitz (L.S.)
Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 15.02.2005 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.02.2005 unterrichtet und zur Äußerung bis zum 21.02.2005 aufgefordert worden.

Twist, den 10.04.2007
gez. Schmitz (L.S.)
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 19.05.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 72 "Sondergebiet Schwarzer Weg" und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.05.2005 örtlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 02.06.2005 bis 01.07.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Twist, den 10.04.2007
gez. Schmitz (L.S.)
Der Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 14.07.2005 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 72 "Sondergebiet Schwarzer Weg" und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 16.08.2005 örtlich bekanntgemacht.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 24.08.2005 bis 07.09.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Twist, den 10.04.2007
gez. Schmitz (L.S.)
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 72 "Sondergebiet Schwarzer Weg" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.03.2007 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Twist, den 10.04.2007
gez. Schmitz (L.S.)
Der Bürgermeister

Erneuter Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat im ergänzenden Verfahren nach § 214 BauGB in seiner Sitzung am 17.07.2007 den Nachtrag des Ingenieurbüros Zech, Lingen, vom 04.06.2007 zum schalltechnischen Bericht LL2512.1/01 vom 22.02.2005 als Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 72 "Sondergebiet Schwarzer Weg" nebst örtlicher Bauvorschriften, textlicher Festsetzungen sowie Begründung inklusive Umweltbericht beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen diese Ergänzung rückwirkend zum 11.04.2007 in Kraft treten zu lassen.

Twist, den 18.07.2007
gez. Schmitz (L.S.)
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 72 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ für den Landkreis Emsland bekanntgemacht und damit am 11.04.2007 rechtsverfänglich geworden.

Twist, den _____
Der Bürgermeister

Rückwirkendes Inkrafttreten

Der erneute Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 72 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ für den Landkreis Emsland bekanntgemacht und gemäß § 214 (4) BauGB rückwirkend zum 11.04.2007 in Kraft gesetzt worden.

Twist, den _____
Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 72 "Sondergebiet Schwarzer Weg" ist die Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Twist, den _____
Der Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 72
"Sondergebiet Schwarzer Weg"
mit
örtlichen Bauvorschriften



Gemeinde Twist

Die Übereinstimmung der Ablichtung mit der Urschrift wird hiermit bescheinigt.
Twist, den 16.06.2007

Gemeinde Twist
Der Bürgermeister
im Auftrag

Maßstab 1 : 1.000
Planstand: 06.07.2005

Rücken Partner
das Ingenieurbüro
49716 Meppen, Auf der Hermschewe 15b
Tel. (0 59 31) 92 28-0 / Fax. (0 59 31) 92 28-29
eMail: post@rup24.de