

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Twist diesen Bebauungsplan Nr. 73, Teilbereich A „Zwischen Bült und Reithorn“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Twist, den 13.03.2007, -S- gen. (Schulz) Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Landkreis Emsland
Gemeinde Twist, Gemarkung Twist, Flur 27
Maßstab: 1 : 1.000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).

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

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Meppen
-Katasteramt Meppen-

Meppen, den Katasteramt Meppen

Planverfasser

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

Oldenburg, den 15.05.2007, gen. (Janssen) (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 14.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73, Teilbereich A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Twist, den 13.03.2007, -S- gen. (Schulz) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 23.08.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 73, Teilbereich A mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 09.11.2006 bis 09.12.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Twist, den 13.03.2007, -S- gen. (Schulz) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan Nr. 73, Teilbereich A nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.03.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 13.03.2007, -S- gen. (Schulz) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Twist ist gemäß § 10 (3) BauGB am 13.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 73, Teilbereich A ist damit am 13.03.2007 in Kraft getreten.

Twist, den 14.05.2007, gen. (Schulz) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 73, Teilbereich A ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 73, Teilbereich A und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Twist, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twist, den GEMEINDE TWIST
Der Bürgermeister

Die Übereinstimmung der Ablichtung mit der Urschrift wird hiermit bescheinigt.
Twist, den 14.05.2007, ...



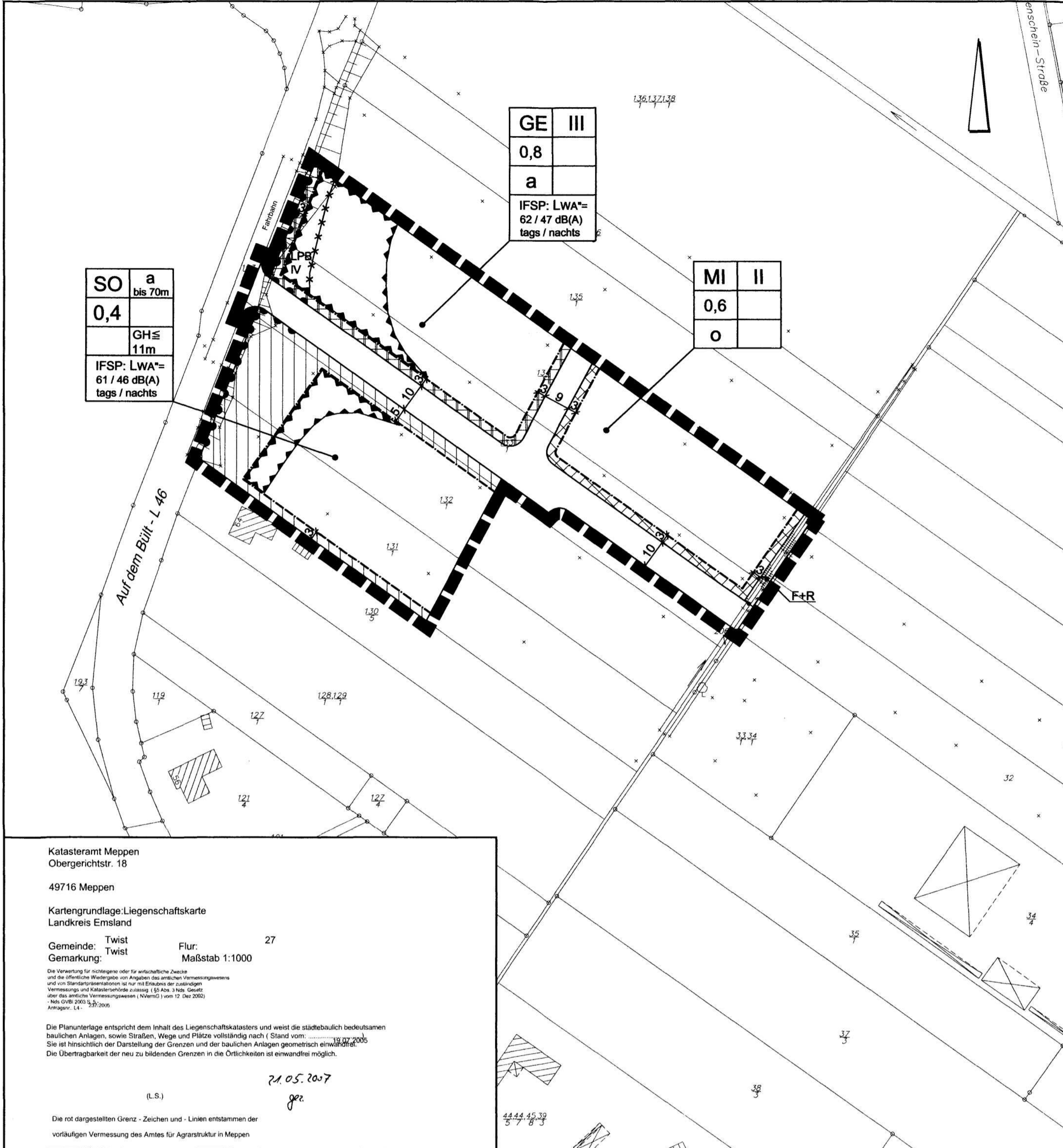
gezeichnet:	U. St.		
geprüft:	R. Abel		
Datum:	14.05.2007		

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, BGBl. 1998 S. 137), geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I. S. 718), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I. S. 1359)

Baunutzungsverordnung (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 Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)



Katasteramt Meppen
Obergerichtstr. 18
49716 Meppen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis Emsland

Gemeinde: Twist Flur: 27
Gemarkung: Twist Maßstab: 1:1000

Die Verantwortung für die Richtigkeit der Karte und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 Abs. 3 des NVermG vom 12. Dez. 2005; NVermG 2005, § 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.03.2007). 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.

Die hier dargestellten Grenz- Zeichen und - Linien entstammen der vorläufigen Vermessung des Amtes für Agrarstruktur in Meppen

Textliche Festsetzungen

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

a) Im Sonstigen Sondergebiet SO gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ sind zulässig:

- ein Einzelhandelsbetrieb (Supermarkt) mit integrierten Fachshops für Getränke, Blumen sowie einem Backshop/ Café mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.200 m²,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume als untergeordnete Nutzungen im baulich-räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäude des Einzelhandelsbetriebes,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Fernmeldetechnik, Wasser dienen, sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung,
- Stellplätze, die wegen der errichteten Nutzung benötigt werden.

b) Innerhalb der Mischgebiete MI sind folgende zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen (§ 6 [2] Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungstätten (§ 6 [2] Nr. 8 BauNVO und § 6 [3] BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die festgesetzte Grundflächenzahl im Sondergebiet darf für die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen bis zu einer Ausnutzung von insgesamt 90% überschritten werden.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- a) Im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m bis maximal 70 m zulässig.
- b) Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch darf die Gebäudelänge 50 m überschreiten.

4. Nebenanlagen Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen (Vorgartenbereiche) sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz gegen Geruch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

6. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- a) Im gekennzeichneten Lärmpegelbereich IV sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w,ext}) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| Aufenthaltsräume von Wohnungen | erf. R _{w,ext} = 40 dB |
| Büro Räume o. ä. | erf. R _{w,ext} = 35 dB |

b) Innerhalb der gekennzeichneten Fläche zum Lärmschutz sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ kann - mit entsprechendem Nachweis - eine Lüftung von zum Schlafen geeigneten Räumen ohne schalldämmte Lüftungssysteme über die den Emissionsquellen abgewandten Seiten erfolgen.

Hinweise

• Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren 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.

• Altablagerungen

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen durch Altstandorte o.a.) oder Bodenverfüllungen mit Abfallstoffen (Altablagerungen) zutage treten, ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Wasser u. Bodenschutz, unverzüglich zu benachrichtigen.

• Versorgungsleitungen und -kabel

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

• Hinweise zur textlichen Festsetzung Nr. 5 (Schalleistungspegel)

Die Berechnung der angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP wurde bei freier Schallausbreitung im Plangebiet und einer Emissionshöhe von 5 m über Gelände durchgeführt.

Bei Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses mit schallabschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.

Zur Vermeidung unzulässiger Emissionschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schalleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleinen Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstliegenden Immissionsort und des flächenbezogenen Schalleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am 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 d entspricht, mit d als relevantem Durchmesser der Teilflächen in Verlängerung des Abstandes r. Eine Umschichtung der vorgeannten Emissionskontingente innerhalb von Teilgebieten ist unter Berücksichtigung der zugehörigen Teilimmissionsituation zulässig.

• Beeinträchtigungen durch die Landesstraßen 46 und 47

Von den Landesstraßen 46 und 47 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

• Militärische Luftfahrt

Das Plangebiet liegt teilweise (westlicher Randbereich) im An- / Abfluggebiet zum Bombenabwurfplatz Endgen /NORDHORN RANGE.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

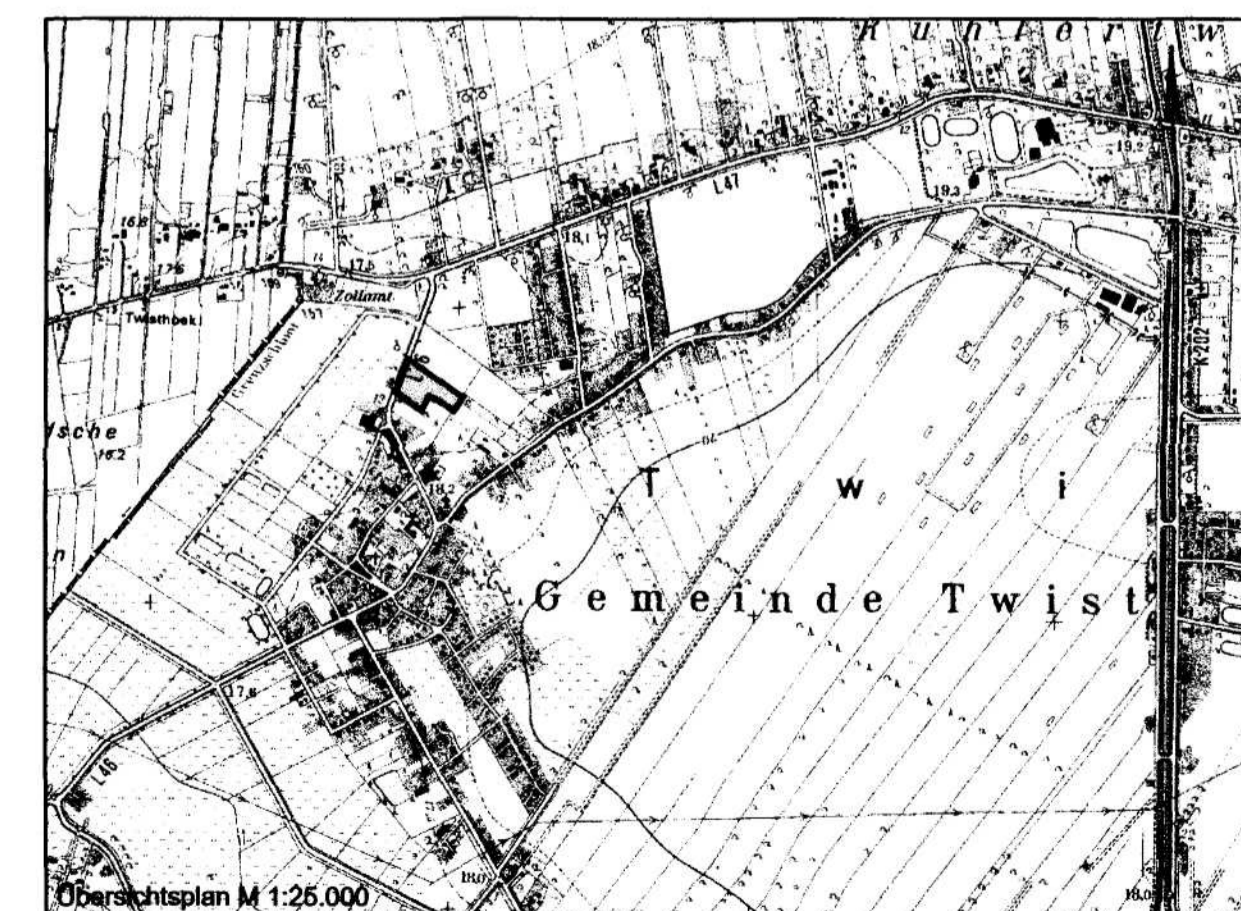
- Art der baulichen Nutzung**
 - MI Mischgebiete
 - GE Gewerbegebiete
 - SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11(2) BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH 11m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o Offene Bauweise
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Planzeichen**
 - FSP: LWA= 61 / 46 dB(A) tags / nachts Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² tags / nachts (Maximalwert)
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionschutzgesetzes
 - LPB IV Lärmpegelbereich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

-Beglaubigte Abschrift-

GEMEINDE TWIST

Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 73, Teilbereich A "Zwischen Bült und Reithorn"



Übersichtsplan M 1:25.000

März 2007

M 1:1.000

NWP	NWP - Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1 Postfach 3867 Telefon 0441/ 97174-0 Internet: www.nwp-ol.de	Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung 26121 Oldenburg 26028 Oldenburg Telefax 0441/97174-73 Email: info@nwp-ol.de