

Präambel

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

Twist, den Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage / Vervielfältigungen

Landkreis Emsland
Gemeinde Twist, Gemarkung Twist, Flur 27
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 nichtamtliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe 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. 1/2003, Seite 5).

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 Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

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

Meppen, den Katasteramt Meppen

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 28.02.2008 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 14.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73, Teilbereich A mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 24.04.2008 bis 26.05.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.04.2008

Twist, den Bürgermeister

Planverfasser

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

Oldenburg, den (Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan Nr. 73, Teilbereich B nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 23.04.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Twist ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 73, Teilbereich B ist damit am in Kraft getreten.

Twist, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

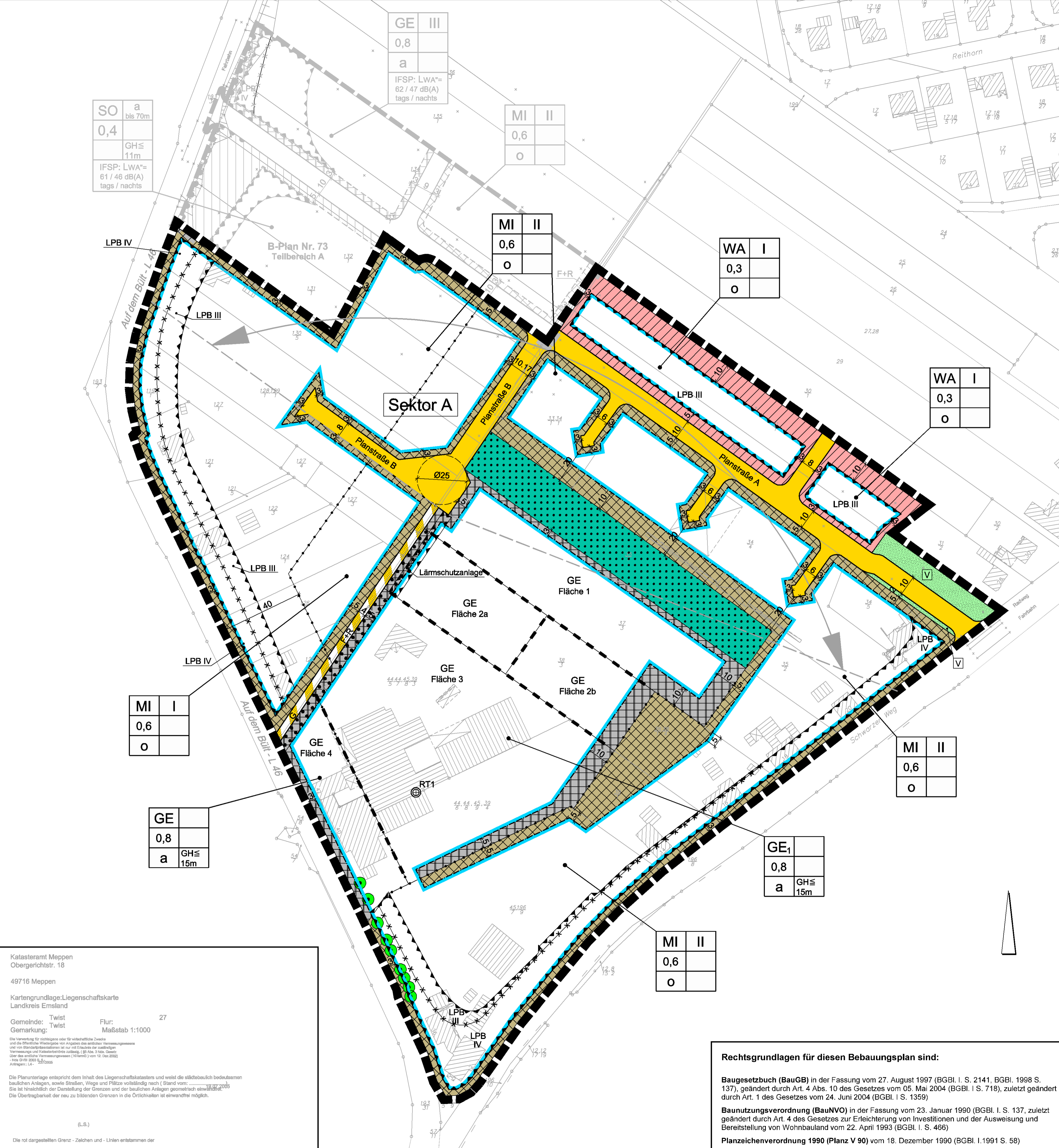
Innere eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 73, Teilbereich B ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 73, Teilbereich B und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Twist, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twist, den GEMEINDE TWIST
Der Bürgermeister



Katasteramt Meppen
Obergerichtstr. 16
49716 Meppen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis Emsland
Gemeinde: Twist Flur: 27
Gemarkung: Twist Maßstab: 1:1000
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 möglich.
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.
Die mit dargestellten Grenz-, Zeichen- und -Linien entworfenen der vorläufigen Vermessung des Amtes für Agrarstruktur in Meppen

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 Berentstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 486)
Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet
GE Gewerbegebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung
0,6 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH≤15m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o Offene Bauweise
a Abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
- 6. Verkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
F+R Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- 9. Grünflächen
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
- 12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
Flächen für Wald
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
zu erhaltender Baum
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 15. Sonstige Planzeichen
Mit Gehrechten zu belastende Fläche
Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
LPB III Lärmpegelbereich
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
Abgrenzung von Teilflächen für Emissionskontingent
Richtungssektor für Zusatzkontingent
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

RT 1: Erdbohrung Rührleitwert 1

Textliche Festsetzungen

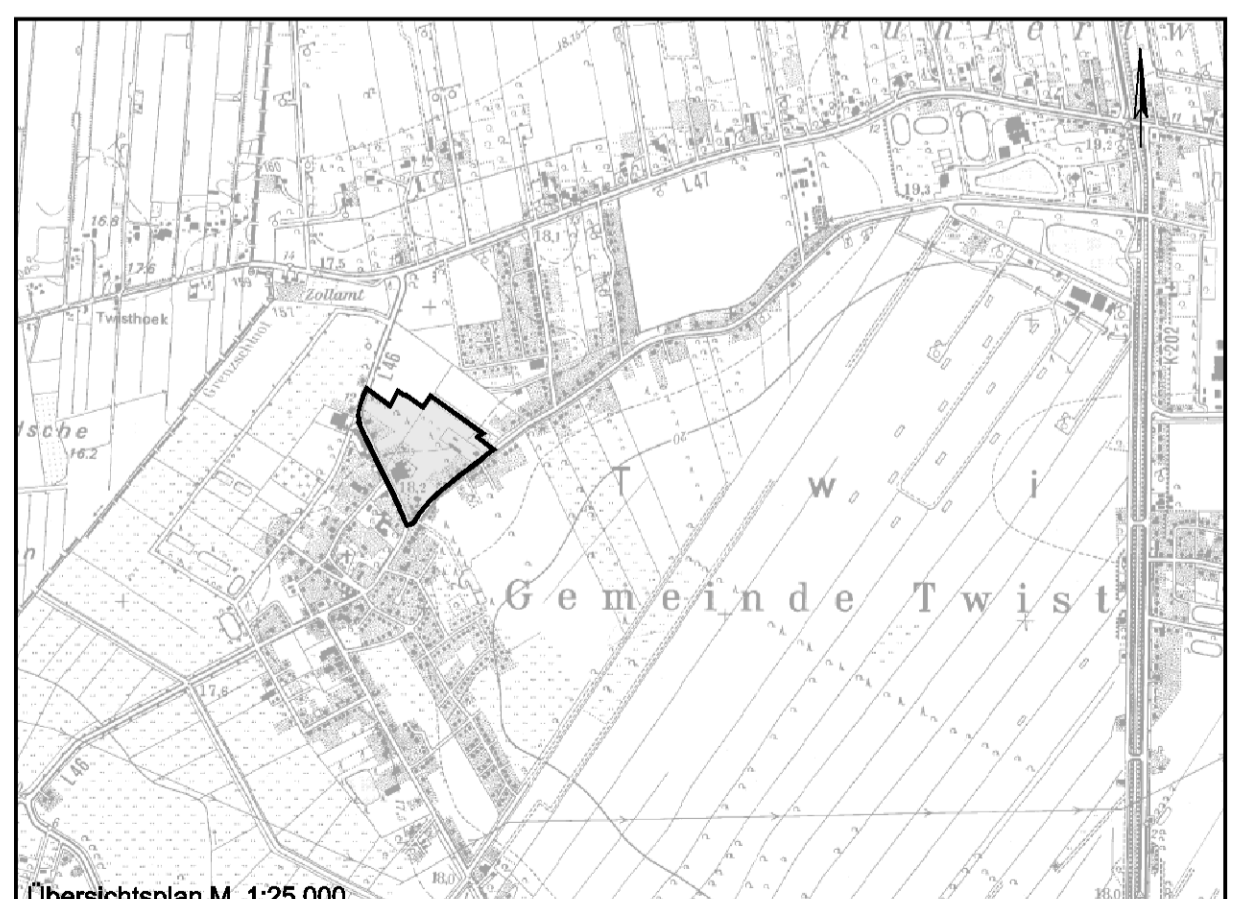
- 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO
a) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
• Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
• Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 5 BauNVO
b) Innerhalb der Mischgebiete MI sind folgende zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
• Tankstellen gemäß § 6 (2) Nr. 7 BauNVO
• Vergnügungstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und § 6 (3) BauNVO
c) Innerhalb der Gewerbegebiete GE1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Die Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten wird auf maximal 15 m über Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße begrenzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes.
- 3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
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
a) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen (Vorgartengebiete) sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.
b) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes parallel zur privaten Grünfläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.
- 5. Maßnahmen zum Schutz gegen Gewerbelärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
a) Innerhalb der gekennzeichneten Fläche zum Lärmschutz ist eine Lärmschutzwand in einer Höhe von mindestens 4,50 m Höhe herzustellen.
b) In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je m² Grundstücksfläche die nachfolgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:
GE-Fläche 1: IFSP = 60,0 dB(A)/45,0 dB(A) pro m² tags/nachts
GE-Fläche 2a: IFSP = 65,0 dB(A)/50,0 dB(A) pro m² tags/nachts
GE-Fläche 2b: IFSP = 60,0 dB(A)/45,0 dB(A) pro m² tags/nachts
GE-Fläche 3: IFSP = 60,0 dB(A)/45,0 dB(A) pro m² tags/nachts
GE-Fläche 4: IFSP = 65,0 dB(A)/50,0 dB(A) pro m² tags/nachts
c) Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die jeweiligen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) um folgende Zusatzkontingente:
Richtungssektor A Zusatzkontingent 5 dB(A)
Der Bezugspunkt hat folgende Gauß-Krüger-Koordinaten:
X = 2571962,81
Y = 5834587,63
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 schallschirmender 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 Emissionskonzentrationen 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 nächstgelegenen Immissionsort und des flächenbezogenen Schalleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionsort (Ziwert) 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 vorgenannten Emissionskontingente innerhalb von Teilgebieten ist unter Berücksichtigung der zugehörigen Teilimmissionsituation zulässig.
- 6. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
a) In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und 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 (Wand, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:
Aufenthaltsräume von Wohnungen erf. R_{w,ext} = 35 dB
Bürräume o. ä.: erf. R_{w,ext} = 30 dB
LPB III erf. R_{w,ext} = 40 dB
LPB IV erf. R_{w,ext} = 40 dB
b) Innerhalb der gekennzeichneten Fläche zum Lärmschutz sind in den Mischgebieten beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämmte Lüftungssysteme vorzuziehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ kann - mit entsprechendem Nachweis - eine Lüftung von zum Schlafen geeigneten Räumen ohne schallgedämmte Lüftungssysteme über die den Emissionsquellen abgewandten Fassadenseiten erfolgen.
c) In den nicht überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebietes zwischen der Planstraße A und den überbaubaren Flächen sind Außenbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien etc.) nicht zulässig.
- 7. Anpflanzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind vier Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind Winterlinde, Bergahorn und Rosskastanie.

Hinweise

- Denkmalschutz
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, 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 Auffindung 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 Bodenverunreinigungen mit Abfallstoffen (Altablagerungen) zutage treten, ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Wasser u. Bodenschutz, unverzüglich zu benachrichtigen.
- Versorgungsleitungen und -kabel
Vor Bauebeginn ist eine Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen erforderlich. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Beeinträchtigungen durch die Landesstraßen 46
Von der Landesstraße 46 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugelände können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Bohrungen
Die Bohrung RT 207 der Gaz de France liegt nordwestlich vom Geltungsbereich des B-Planes. Eine Rücksprache mit der Gaz de France hat ergeben, dass der Standort im Hinblick auf Abstände oder ähnl. für das Plangebiet nicht relevant ist. Auf dem Grundstück Backers liegt die 1948 verfüllte Erdbohrung Rührleitwert 1. Der Schutzradius der verfüllten Erdbohrung beträgt 5 m. Dieser Schutzradius darf nicht überbaut oder abgegraben werden und muss jederzeit erreichbar bleiben. Die Bohrstelle wird unverzüglich in die Planzeichnung übernommen. Sie ist mittlerweile durch eine Gewerbehalle überbaut.
- Landwirtschaft
Die zeitweise auftretenden Geruchsbelastigungen, die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, sind als Vorbelastung hinzunehmen.

GEMEINDE TWIST Landkreis Emsland

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



April 2009 M. 1:1.000

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