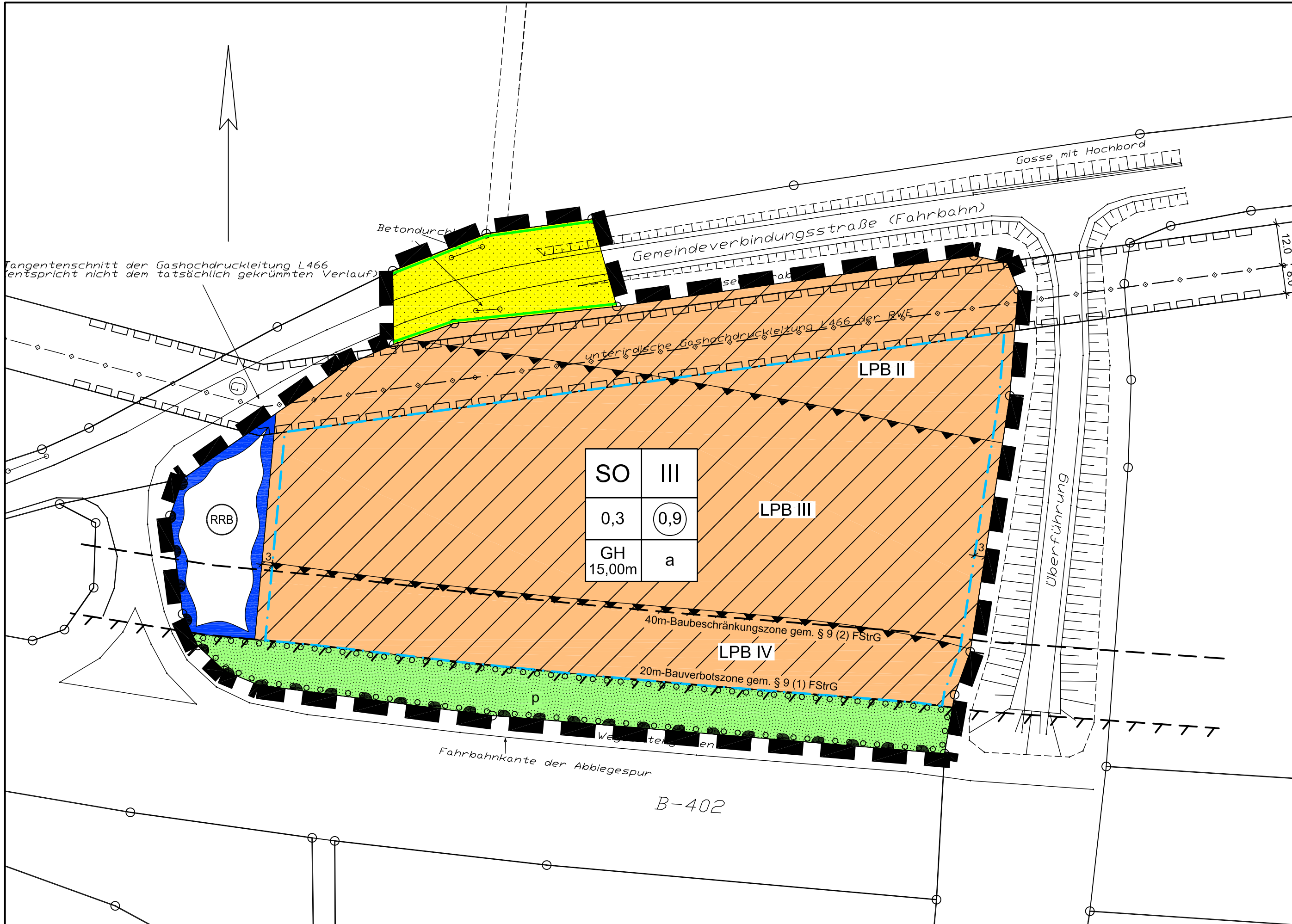




1. Textliche Festsetzungen (TF): (gemäß § 9 (1) BauGB)

1.1 Höhe baulicher Anlagen:

Die Gebäudehöhe (=Oberkante des Gebäudes), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, wird auf maximal 15,00 m festgesetzt.

1.2 Anpflanzung von Gehölzen:

Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

1.3 Anpflanzung von Bäumen:

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 46 standortgerechte, heimische Bäume (z.B. Linde, Erle, Stieleiche) zu pflanzen.

1.4 Einfriedung:

Entlang der B 402 und der Abfahrtsrampe ist das Grundstück mit einer lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.

1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB):

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Im gekennzeichneten Bereich des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 so zu gestalten, dass folgende resultierende Schalldämm-Maße R_{w,res} nach VDI 2719 erreicht werden:

Lärmpegelbereich II:	Wohn- und Schlafräume	erfordert. R _{w,res} : 35 dB
	Unterrichts- und Arbeitsräume	erfordert. R _{w,res} : 35 dB
Lärmpegelbereich III:	Wohn- und Schlafräume	erfordert. R _{w,res} : 40 dB
	Unterrichts- und Arbeitsräume	erfordert. R _{w,res} : 35 dB
Lärmpegelbereich IV:	Wohn- und Schlafräume	erfordert. R _{w,res} : 45 dB
	Unterrichts- und Arbeitsräume	erfordert. R _{w,res} : 40 dB

Es können Ausnahmen zugelassen werden, soweit durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Lärmschutz nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen ausreichen.

2. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise:

2.1 40m Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStrG:

Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen -freistehend oder an Gebäuden- innerhalb der 40m - Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulasträgers der B 402 erforderlich.

2.2 20m Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG:

Innerhalb der 20m - Bauverbotszone gem 9 (1) FStrG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.

2.3 Bodenfunde:

Sollten sich 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 Funden) 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 Arbeit gestattet.

2.4 Emmissionen:

Von der Bundesstraße 402 gehen erhebliche Emmissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

2.5 Geruchsbelästigung:

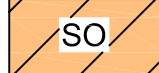
Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen und den daraus resultierenden zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet. Diese ortstypische Vorbelastung ist hinzunehmen.

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvordnung 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

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Sondergebiet "Produktion und Logistik" (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

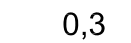
1. Produktionsbetriebe für Kosmetikartikel
2. Verwaltungs- und Ausstellungsgebäude
3. Schulungsgebäude
4. Lagergebäude
5. Abfertigungsgebäude für Warenumschat
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, die dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche untergeordnet sind

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Geschoßflächenzahl



Grundflächenzahl



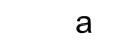
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 15 m

maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude von über 50m Länge zulässig



Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



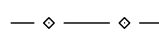
Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



unterirdisch (G=Gashochdruckleitung)

6. Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünfläche

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

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

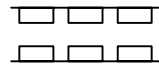
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der RWE AG

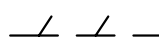


Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm mit Angabe des Lärmpegelbereiches (LPB)

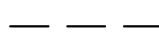


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

10. Nachrichtliche Übernahme



20m - Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn



40m - Baubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn

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. 77 "Sondergebiet Grenzübergang Schöninghsdorf-Hebelermeer"-Erweiterung-, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Twist, den 28.04.2010

gez. Schmitz
Der Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Rücken Partner
das Ingenieurzentrum

49716 Meppen, Auf der Herrschwiese 15b
Tel. (0 59 31) 92 28-0 - Fax (0 59 31) 92 28-29
eMail: post@rupck.de

Meppen, den 28.04.2010

gez. Büning
Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 30.10.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 "Sondergebiet Grenzübergang Schöninghsdorf-Hebelermeer"-Erweiterung- beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Twist, den 10.11.2008

gez. Schmitz
Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB / Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 18.11.2008 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.11.2008 unterrichtet und zur Äußerung bis zum 05.12.2008 aufgefordert worden.

Twist, den 05.12.2008

gez. Schmitz
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB / Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 17.12.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 77 "Sondergebiet Grenzübergang Schöninghsdorf-Hebelermeer"-Erweiterung- und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.12.2009 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 11.01.2010 bis 11.02.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.12.2009 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum 11.02.2010 aufgefordert worden.

Twist, den 11.02.2010

gez. Schmitz
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 77 "Sondergebiet Grenzübergang Schöninghsdorf-Hebelermeer"-Erweiterung- nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.04.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Twist, den 28.04.2010

gez. Schmitz
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Twist, den _____

Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 77 "Sondergebiet Grenzübergang Schöninghsdorf-Hebelermeer"-Erweiterung- ist die Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Twist, den _____

Der Bürgermeister



Geschäftsnachweis
L4 – 358/08

Planunterlage

Kartengrundlage: Zuteilungskarte des Flurbereinigungsverfahrens
Hebelermeer - B402, Verf.-Nr. 2336
Gemeinde: Twist Gemarkung: Twist Flur: 44 Maßstab 1 : 1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der u. g. Behörde zulässig.

Die Planunterlage stimmt nicht mit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters überein, sondern entspricht der Zuteilungskarte des noch nicht rechtskräftigen Flurbereinigungsverfahrens Hebelermeer - B402 - Verf.-Nr. 2336 und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 26.08.2008). 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 _____

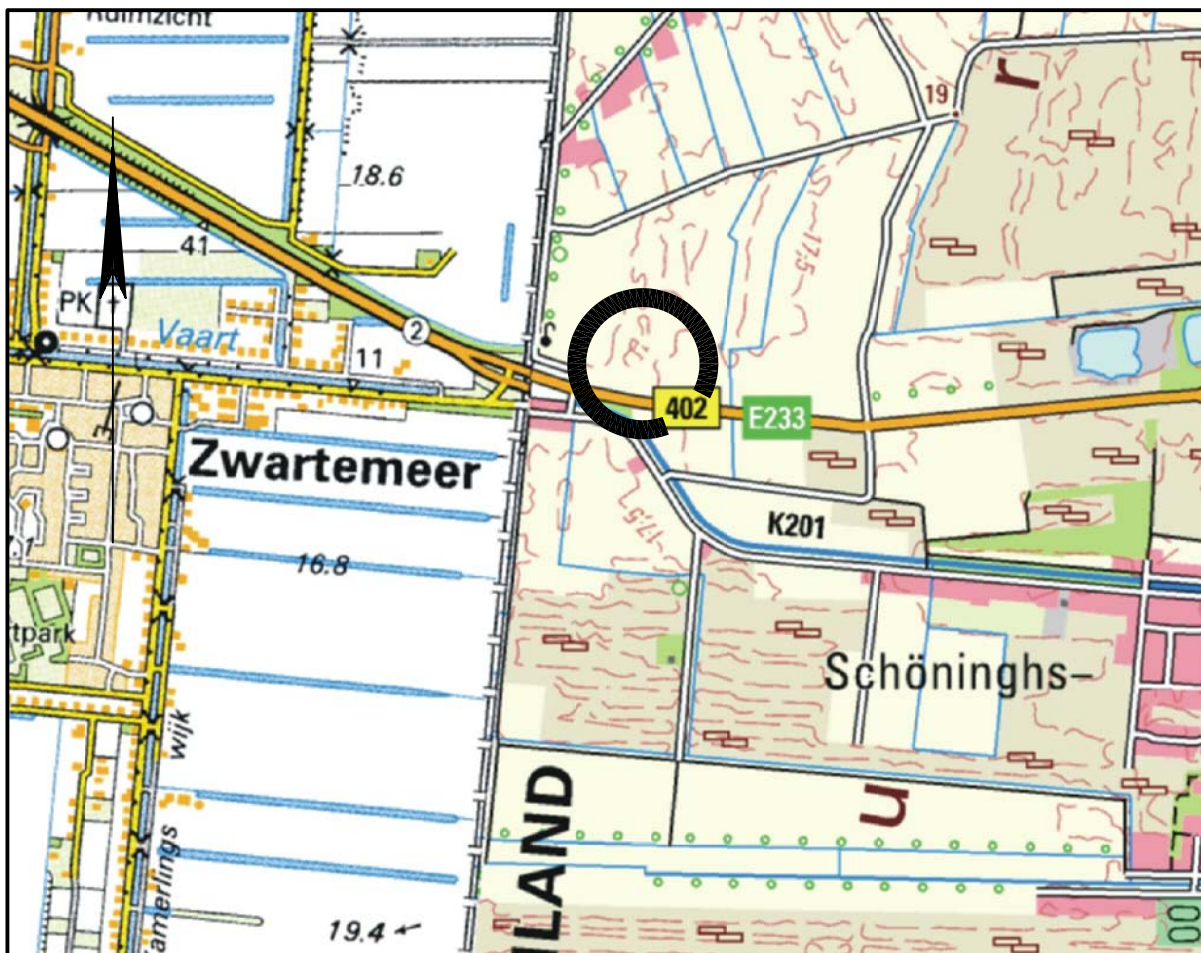
**Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Meppen
- Katasteramt -**

Gemeinde Twist

Bebauungsplan Nr. 77

"Sondergebiet Grenzübergang
Schöninghsdorf-Hebelermeer"

- Erweiterung -



Auszug aus TK50 L3308 Meppen (LGN)

Maßstab 1:1.000

- Satzung -

Planstand:
28.04.2010

Verfahrensstand:
§ 10 BauGB

Rücken Partner
das Ingenieurzentrum
49716 Meppen, Auf der Herrschwiese 15b
Tel. (0 59 31) 92 28-0 / Fax. (0 59 31) 92 28-29