



**Gemeinde Twist**

**Bebauungsplan Nr. 85 "Neuringe Ost" - Urschrift**

**Präambel**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 94 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) hat der Rat der Gemeinde Twist den Bebauungsplan Nr. 85 "Neuringe Ost", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Twist, den 26.06.2018

.....  
Bürgermeister

**Planzeichenerklärung**

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**Art der Baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung	
z.Bsp. I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.Bsp. 0,3	Grundflächenzahl ohne Überschreitung
Bauweise, Baugrenze	
	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Mülleimersammelplatz

	Fläche für Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung Abwasserpumpstation
Grünflächen	
	Grünflächen
p	privat
o	öffentlich
	Zweckbestimmung Spielplatz
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
EG	Zweckbestimmung Entwässerungsgraben
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen, zu Gunsten der Gemeinde Twist bzw. des jeweiligen Unterhaltungspflichtigen.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 68 "Sondergebiet Reiterhof Niers"
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Lärmschutzwand/Lärmschutzwand mit einer Höhe von h = 4 m über Geländeebene des Radwegs dargestellt (Geländehöhe Wallfußes: 16,2 m über NN am östlichen Anfangspunkt, auf Geländehöhe 16,5 m über NN am westlichen Punkt an der Erschließung ansteigend).
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Lärmpegelbereich (LPB) III, siehe TF § 5
	Gewerbelärm > 40 dB(A), siehe TF § 5

**Textliche Festsetzungen (TF)**

**§ 1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und 8 BauNVO**  
a) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind folgende zulässig bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:  
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)  
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

**§ 2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 16 BauNVO**  
a) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens, gemessen von Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite, 0,4 m nicht überschreiten.  
b) Die Gebäudehöhe im Allgemeinen Wohngebiet, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur Oberkante First, darf 10,0 m nicht überschreiten.  
c) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WA-Gebiet maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und eine je Doppelhaushälfte zulässig.

**§ 3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraße und den vorderen Baugrenzen (Vorgartenbereiche) sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig. Auf den nicht überbaubaren Bereichen zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraße und seitlichen Baugrenzen (bei Eckgrundstücken) sind diese Anlagen zulässig, sofern ein Grenzabstand von mindestens 1 Meter eingehalten wird. Maßgeblich für die Abgrenzung vorderer und seitlicher Baugrenzen ist die Lage der Zufahrt zum Grundstück.

**§ 4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz**  
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs II der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1:** Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

- Vermeidungsmaßnahme V2:** Evtl. notwendige Fall- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.  
Der Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die Beeinträchtigungen gehölz-bewohnender bzw. -abhängiger Vogelarten zu verringern.
- Vermeidungsmaßnahme V3:** Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvögeln der Ruderfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli).  
Um die vorhandene lokale Population zu stabilisieren bzw. relevante Störungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auszuschließen ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Anlage von Extensivgrünland) mit einer Größe von 1 ha in einer Entfernung von etwa 2 km vom Plangebiet in unmittelbarer Nähe der Grenzlinie zur Kiebitz herzustellen. Die Ausgleichsmaßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Fläche liegt in der Gemarkung Neuringe Flur 1 Flurstücke 308 und 396 sowie Flur 2 Flurstück 478.

**§ 5 Festsetzungen zum Lärmschutz**  
"Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen  
Im Lärmpegelbereich III sind für schützenswerte Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen gesamten Bauschallschutzwerte (erf. R.w.ges) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

**Lärmpegelbereich III**  
Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.: erf. R.w.ges = 35 dB  
Büro Räume u. ä.: erf. R.w.ges = 30 dB

**Lärmvorsorge - Gewerbelärm**  
Im gekennzeichneten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind oberhalb des Erdgeschosses an den Fassaden mit freier bzw. seitlicher Sichtverbindung zu den gewerblichen Nutzungen im südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 68 zu öffnende Fenster von schützenswerten Wohn- und Schlafräumen nicht zulässig. Gleichzeitig ist hier eine ausreichende Belüftung der Räume sicherzustellen.  
Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig."

**§ 6 Beschränkung von Zufahrten**  
Je Baugrundstück dürfen Zufahrten / Zuwegungen von den öffentlichen Verkehrswegen auf einer Länge von maximal 5,00 m versiegelt werden.

**§ 7 Oberflächenentwässerung**  
Das auf den privaten Grundstücken anfallende als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Oberflächenwasser ist zu versickern oder zu verrieseln.  
Die befestigten Außenflächen der Grundstücke sind so zu gestalten, dass eine Versickerung auf der Fläche selbst oder im unbefestigten Seitenbereich auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf benachbarte Flächen, insbesondere Verkehrsflächen, ist nicht zulässig.

**Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (ÖB)**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

**§ 1 Dachneigung**  
Als Dachformen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15-50° zulässig. Ausnahmsweise ist eine geringere Neigung oder ein Flachdach bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen zulässig.

**Hinweise**

- Denkmalpflege**  
a) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.  
b) Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
- Lärmimmissionen Landesstraße 46**  
Von der Landesstraße 46 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschuldigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Löschwasser, Brandschutz**  
Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 des Nds. Brandschutzgesetzes der Stadt bzw. Gemeinde. Aus dem bereits bestehenden Rohrnetz des Trink- und Abwasserverbandes (TAV) "Bourtanger Moor" ist für das Plangebiet zurzeit eine Entnahmemenge von 800 l/min (48 m³/h) möglich.
- Versorgungsleitungen**  
Es sind ausreichende Trassen von mind. 1,50 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung zu stellen.
- Baumpflanzungen**  
Bei Baumpflanzungen im Bereich bestehender und noch zu verlegender Versorgungsleitungen muß ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden.
- Bauverbots- und Baubeschränkungszone**  
Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 1 NStRG  
Gemäß § 24 Abs. 1 NStRG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen  
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und  
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.  
Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStRG  
Gemäß § 24 Abs. 2 NStRG ergeben Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn  
1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen.  
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- Abfallentsorgung**  
Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendepunkte bzw. mit Wendepunkten, deren Durchmesser weniger als 18,0 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.
- Deutsche Telekom Technik GmbH**  
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

**Nachrichtliche Übernahme**

----- nachrichtlich aus der Ausführungsplanung zur Fahrbahnerneuerung der L46  
Neuringe - Twist Bau-Km 77100 - 10+370  
- - - - - 20 m Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStRG  
- - - - - 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStRG

**Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 03.09.2015 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Twist, den 26.06.2018

.....  
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

planungsbüro peter steuber GmbH  
Gründerstraße 7 • 49323 Friesen  
Tel. 05931 2010-0 • Fax 05931 2010-25

Freren, den 26.06.2018

.....  
Planverfasser

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 30.11.2017 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.02.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.02.2018 bis 16.03.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen.

Twist, den 26.06.2018

.....  
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.02.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Twist, den 26.06.2018

.....  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Twist hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 26.06.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 26.06.2018

.....  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. .... für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Twist, den .....

.....  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Twist, den .....

.....  
Bürgermeister

