

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Twist diesen Bebauungsplan Nr. 92 "GE Hebelmeer", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt.

Twist, den Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

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

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Regionaldirektion
- Katasteramt Osnabrück-Meppen -
..... den Katasteramt

Planverfasser

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

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Twist, den Bürgermeisterin

Veröffentlichung im Internet

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

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Twist, den Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan Nr. 92 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Twist ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 92 ist damit am in Kraft getreten.

Twist, den Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 92 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 92 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

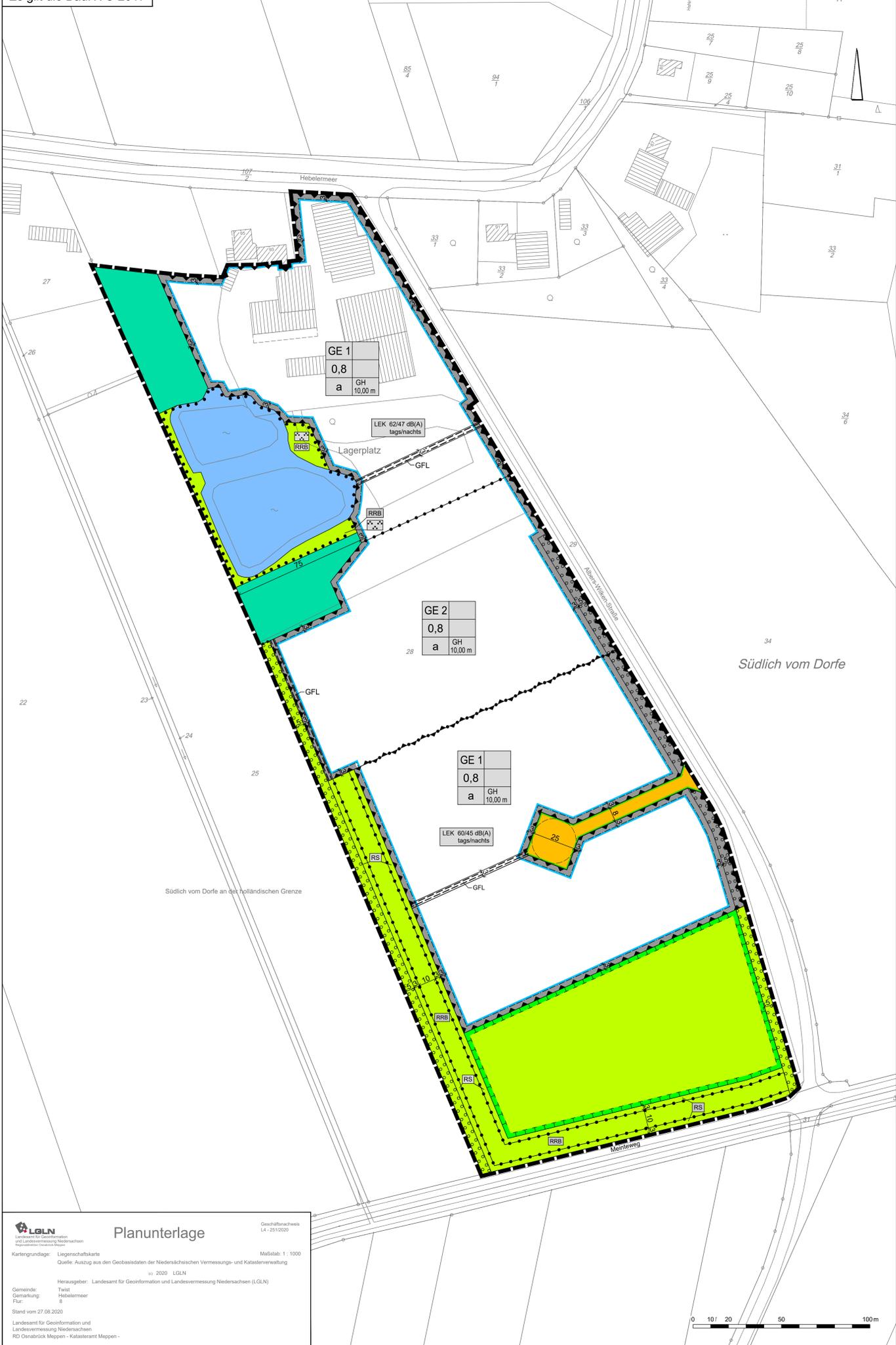
Twist, den Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twist, den GEMEINDE TWIST
Die Bürgermeisterin

Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage
Geschäftsnummer: L4 - 2612020
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2020 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Gemeinde: Twist
Gemarkung: Hebelmeer
Fkt.:
Stand vom 27.08.2020
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
RD Osnabrück Meppen - Katasteramt Meppen -



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
0,8 Grundflächenzahl
GH 10,00 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a Abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsräume**
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
Private Grünfläche
Zweckbestimmung:
Parkanlage
Regenrückhaltebecken
Räumstreifen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses**
Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Sonstige Planzeichen
GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen
LEK 60/45 dB(A) tags/nachts Emissionskontingent in dB(A)/m² tags/nachts
Abgrenzung der Teilflächen der Emissionskontingente
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
1.1 Gewerbegebiet 1 (GE 1)
(1) Gemäß § 1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet 1 (GE 1) die folgenden allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe (als Gewerbebetriebe aller Art, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben im Gebiet stehen.
Weiterhin ausgenommen von dieser Festsetzung sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen als Untertyp von Gewerbebetrieben aller Art.
(2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet 1 (GE 1) die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend den in der Planzeichnung enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzt.
(2) Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, in der Erschließungsstraßenmitte (nächstliegende der Punkt zum Gebäude), jeweils in Fassadenmitte gemessen. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut.
(3) Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe zulässig.
- Garagen, überdachte Einstellplätze und Nebenanlagen**
Zwischen der Straße „Hebelmeer“ und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen und überdachte Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.
Ein Ausschluss gilt auch für Werbeanlagen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- Abweichende Bauweise**
Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

- Immissionsschutz**
Emissionskontingenter Gewerbebetrieb
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung per Planerschied angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderung an des Bebauungsplanes, wenn sie – unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten – im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**
Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Fläche ist eine dichte Bepflanzung aus heimischen Gehölzen der untenstehenden Liste anzulegen. Die Pflanzung in einer Breite von 5 m ist dreireihig mit einem Pflanz- und Reihenabstand von etwa 1,5 m anzulegen. Zu verpflanzen sind zweimal verpflanzte Sträucher bzw. leichte Heister mit einer Höhe von 60/100 cm und mehr. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Großkronige Bäume		Sträucher und kleinere Bäume	
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Corylus avellana</i>	Hasselnuß
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Cotoneaster monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
		<i>Euonymus europaeus</i>	Gemeines Pfaffenhütchen
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Eiche	<i>Prunus cerasus</i>	Traubenerkirsche
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
		<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
		<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
		<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
		<i>Salix repens</i>	Kriechweide
		<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Der gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist unter forstfachlicher Begleitung eine Erstaufforstung in einer Größenordnung von 5.817 m² mit geeigneten standortgerechten Holzarten vorzunehmen. Die Aufforstung erfolgt von Süden nach Norden. Die übrige Fläche wird der Sukzession überlassen.

Hinweise

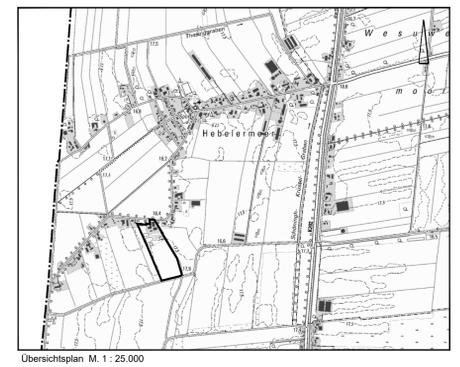
- Denkmalschutz**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Baufrüher für die archaischen Denkmalschutzpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
- 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**
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
- Landwirtschaft**
Die zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen, die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, sind als Vorbelastung hinzunehmen.
- Besonderer Artenschutz:**
Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung verbindet nicht den den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Bauverfahrenrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Entfernung von Gebäuden, Abschieben von Oberboden) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 31. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen bzw. in den betroffenen Gehölzen oder Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde ist hier rechtzeitig zu informieren.
Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen oder vor dem Abbruch von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen/Gebäuden vorhanden sind, die zum Fallungs-, Rodungs-, oder Abrisszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tieren dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

Gemeinde Twist

Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 92

"GE Albers-Wilken-Straße"



August 2023 Entwurf M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26943 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp.de
Internet www.nwp.de