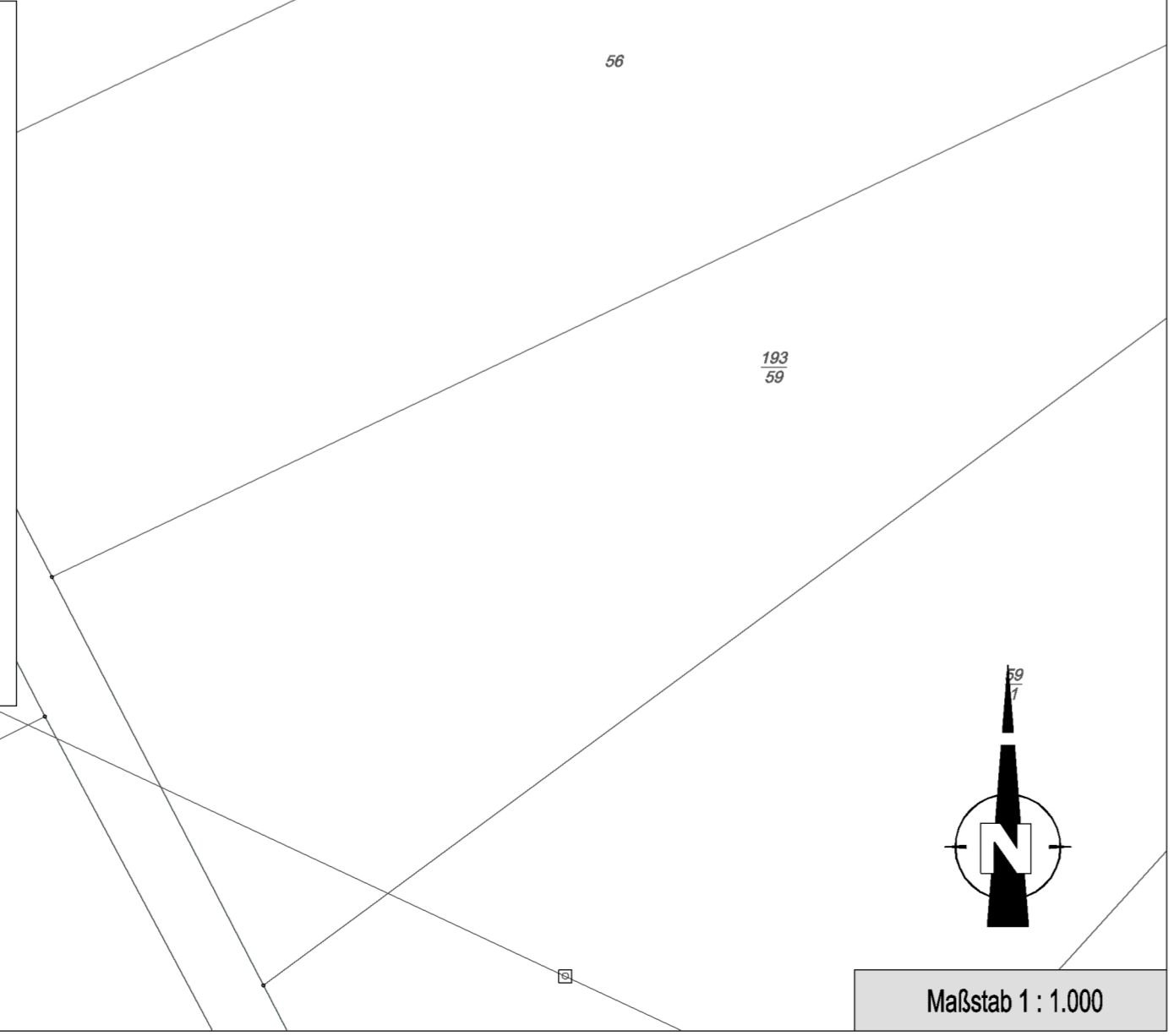
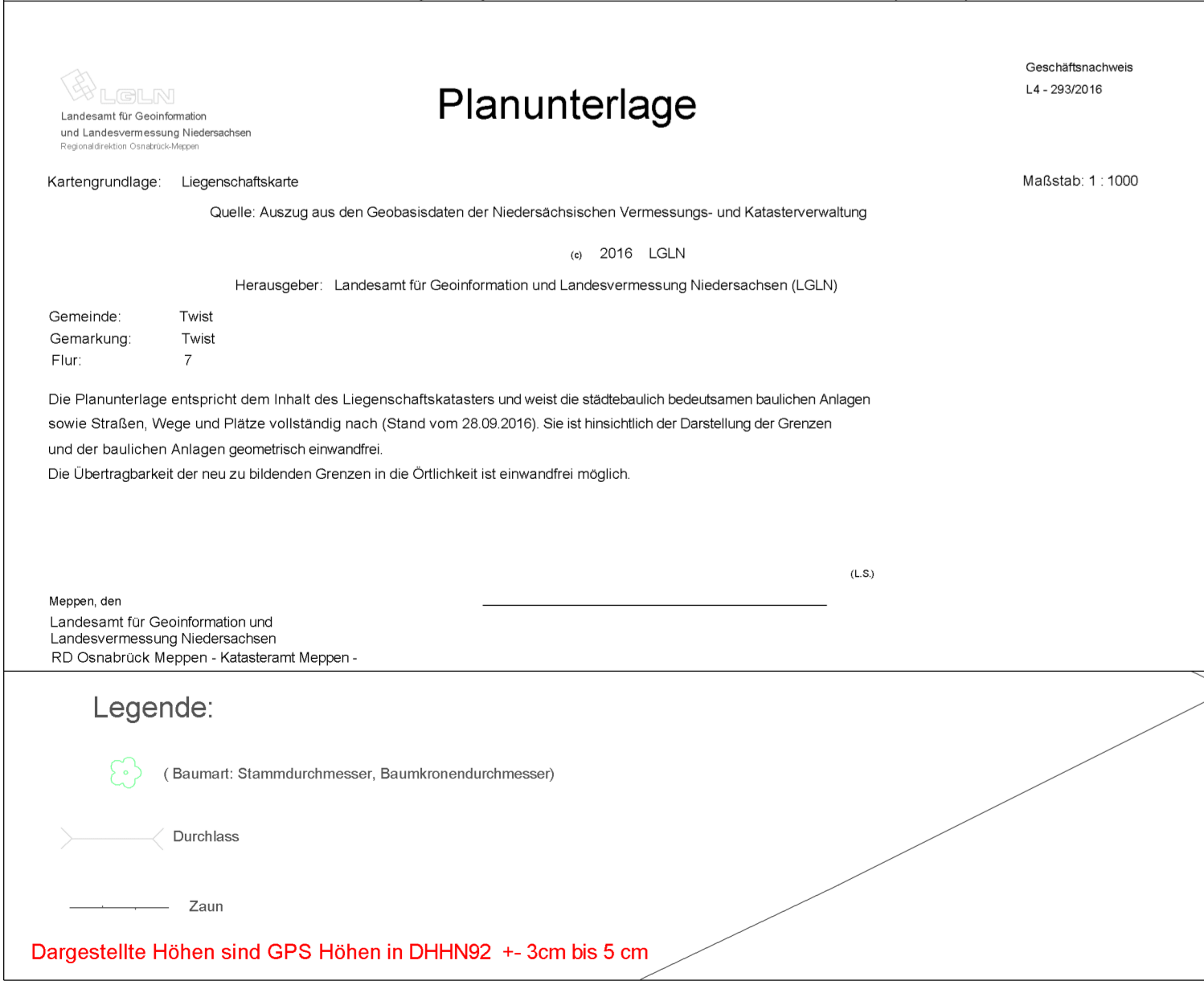


Im Gewerbegebiet gilt	
WA	0,3 (0,5)
II	o
Höhe max. 9m	



Gemeinde Twist

Bebauungsplan Nr. 90 "Koppelweg" -Urschrift-

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Twist den Bebauungsplan Nr. 90 "Koppelweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Twist, den 28.09.2017

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

WA Allgemeines Wohngebiet

GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,5 Geschossflächenzahl
z.Bsp. 0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze

- o offene Bauweise
- a > 50 m abweichende Bauweise (über 50m zulässig)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

P Verkehrsfläche mit der besonderer Zweckbestimmung Privatstraße

— Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

P Grünflächen privat

P Zweckbestimmung Parkanlage

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

P Umgrenzung von Flächen für Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

L_{EX} Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

L_{EX} Lärmemissionskontingent (siehe textliche Festsetzung § 5)

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und 8 BauNBVO

a) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind folgende zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNBVO)

b) Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind folgende zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNBVO)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNBVO)
- Vergnügungstätten (§ 9 Abs. 3 Nr. 3 BauNBVO)

§ 2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 16 BauNBVO

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, 0,5 m nicht überschreiten.

b) Die Gebäudehöhe im Allgemeinen Wohngebiet (WA), gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur Oberkante First, darf 9,0 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.

d) Die Gebäudehöhe im Gewerbegebiet bemittelt sich von der Oberkante Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße bis obere Kante des Gebäudes. Die max. zulässige Gebäudehöhe im Gewerbegebiet beträgt 29,30 m über Normalnull (NN). Dies entspricht einer relativen Höhe von ca. 12,50 m. Ausnahmsweise sind für einzelne funktionsbedingte, untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlagen, Antennen und sonstige technische Anlagen gem. § 31 Abs. 1 BauGB Überschreitungen von bis zu 5 m zulässig.

§ 3 Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNBVO

Im Gewerbegebiet (GE) 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. Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

§ 4 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 BauNBVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNBVO nicht zulässig. Auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNBVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNBVO zugelassen werden.

§ 5 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

a) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll ein Laubwald entwickelt werden.

Die Pflanzung wird im Folgenden stichwortartig beschrieben:

- Die Anpflanzung ist mit folgenden Gehölzarten in den angegebenen Anteilen vorzunehmen:

Gehölzart	Stieleiche	Pflanzgröße	Anteil in %
Quercus robur	Stieleiche	150/200	3
Quercus petraea	Traubeneiche	150/200	3
Tilia cordata	Winterlinde	125/150	5
Betula pendula	Sandbirke	125/150	8
Alnus glutinosa	Schwarzerle	125/150	7
Acer campestre	Feldahorn	100/125	7
Salix cinerea	Aschweide	100/125	8
Salix caprea	Salweide	100/125	8
Sorbus aucuparia	Eberesche	125/150	6
Cornus sanguinea	Hartriegel	80/120	8
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	80/120	8
Corylus avellana	Hasselnuß	80/120	8
Prunus spinosa	Schlehe	80/120	7
Crataegus monogyna	Weißdorn	80/120	6
Rosa canina	Hundsrose	80/120	8

- Pflanzdurchführung: Gruppenspflanzung von jeweils 3 - 10 Stück. Pflanzverband 1,5 x 1,5 m, reihenversetzt. Tendenziell sind die Baumarten stärker in der Mitte der Bepflanzung einzubauen - Straucharten mehr in den Rändern. Die Bewirtschaftung von Nutzfächern darf nicht näher als 1,25 m an die äußere Stammreihe der Anpflanzung herangeführt werden.
- Pflege: Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen. Eingehende Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzungen sind in der auf die Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde geändert werden.

b) Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (Baufeldfreimachung für Stellflächen, Wegen- und -ausbau insbesondere auf landwirtschaftlichen Flächen sowie an Wegerändern und Gräben) erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Fall- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölzwohnenden Fledermaus unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Der Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die Besintragungen gehölzbewohnender bzw. -abhängiger Vogelarten zu verringern. Entsprechend werden die Gehölze nur dann geschlagen, wenn es bautechnisch zwingend erforderlich ist.
- Ausgleichsmaßnahme A1: Es sind Nisthilfen für gehölzbewohnende Höhlen- und Nischenbrüter nach Abschluss der Bauarbeiten auf der Fläche des B-Plans Nr. 90 anzubringen. Dabei werden folgende Kästen empfohlen: Drei Zaunkönig -Nistkugeln, drei Nischenbrüterkästen und drei Fledermaus-Flachkästen.
- Ausgleichsmaßnahme A2: Falls Baumfällarbeiten nötig werden, sind diese durch entsprechende Anpflanzungen im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Dies dient der Schaffung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für gehölzbewohnende Freibrüter.

§ 6 Festsetzungen zum Lärmschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EX} nach DIN 45691 je m² der Betriebsfläche weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB (A)

Teilfläche	L _{EX} tags	L _{EX} nachts
L _{EX} 1	65	50
L _{EX} 2	57	42
L _{EX} 3	59	44
L _{EX} 4	58	43

Richtungssektoren

Für die in den Richtungssektoren B bis D liegenden Immissionsorte dürfen die Emissionskontingente L_{EX} der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:

Zusatzkontingente nach DIN 45691 für Richtungssektoren

Richtungssektor	Sektor	LEK, zus in dB tags und nachts
A	73°/103°	0
B	60°/73°	+4
C	46°/60°	+5
D	103°/46°	+6

Bezugspunkt: (ETRS89UTM) x = 32368225 / y = 5832953
Bezugsachse 0°-Nord

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k L_{EXk} durch L_{EXk} + L_{EXk, zus, k} zu ersetzen ist.

Die Kontingenterhöhung bezieht sich auf die schützenswerten Wohnnutzungen und Aufenthaltsräume außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 90 der Gemeinde Twist.

Sonderfallregelungen

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

§ 7 Oberflächeneinsparung

Gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) ist der jeweilige Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Baugrundstück verpflichtet. Die Grundstückseigentümer müssen die Ableitung des auf ihrem Grundstück anfallenden, als unbelastet geltenden und nicht als Brauchwasser genutzten Oberflächenwassers, durch die Herstellung von ausreichend dimensionierten Rückhalteanlagen begrenzen. Alternativ kann das auf dem Grundstück anfallende, als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Oberflächenwasser versickert werden, sofern die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Anhebung des Geländes und Bodenatmosphärischen wird (siehe Bodengutachten M&O GbR, Spelle vom 20.02.2017 - Anlage zum Bebauungsplan). Die Einleitung von Oberflächenwasser in die Vorflut bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist durch den Bauherrn einzuholen.

Zur Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers und zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen ist gegebenenfalls eine Vorbehandlung entsprechend des DWA-Regelwerkes, Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" durchzuführen.

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

§ 1 Dachneigung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind als Dachformen 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
 - 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.
 - 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).
- Lärmmissionen Landesstraße 46
Von der Landesstraße 46 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Versorgungsleitungen
Bei Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
- Altlasten/Wasser- und Bodenschutz
Sollten sich bei Tiefbauarbeiten organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverfälschungen mit Abfallstoffen oder schädliche Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen) ergeben, ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise mit dem Landkreis Emsland abzustimmen.
- Baum- und Strauchpflanzungen
Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das Regelwerk DWA M 162_Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (Februar 2013) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) zu beachten.
- zugrunde liegende Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Twist, im Fachbereich 4 "Gemeindeentwicklung" Flensbergstraße 7, 49767 Twist, während der Dienstzeit eingesehen werden.
- Entsorgung von Abfällen
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Anwohner von Stichstraßen / Wohnwegen ohne Wendepunkte müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 28.04.2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.05.2016 öffentlich bekannt gemacht worden.

Twist, den 28.09.2017

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

regionalplan & uv

Freien, den 28.09.2017

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 06.04.2017 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.05.2017 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.05.2017 bis 19.06.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgeteilt.

Twist, den 28.09.2017

Der Rat der Gemeinde Twist hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 28.09.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 28.09.2017

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 _____

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 _____

Gemeinde Twist

Bebauungsplan Nr. 90 "Koppelweg" -Urschrift-

