

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 Albers-Wilken-Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt.

Twist, den 21.12.2023 L.S. gez. Lübbers
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2020 LGLN
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 27.08.2020). 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 Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Meppen -
L.S. gez. H. Hinrichs
Katasteramt Meppen
Meppen, den 14.02.2024

Planverfasser

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

Oldenburg, den 20.12.2023 gez. D. Janssen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 29.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Twist, den 21.12.2023 L.S. gez. Lübbers
Bürgermeisterin

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 31.08.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 06.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 mit der Begründung, die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom 14.09.2023 bis 17.10.2023 im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Twist, den 21.12.2023 L.S. gez. Lübbers
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 14.12.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 21.12.2023 L.S. gez. Lübbers
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Twist ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 92 ist damit am 15.02.2024 in Kraft getreten.

Twist, den 15.02.2024 L.S. gez. Lübbers
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 L.S.
Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twist, den L.S.
GEMEINDE TWIST
Die Bürgermeisterin

Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage
Geschäftsnummer: L4 - 251/0520
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
Ort: Hebelermoor
Plan: ...
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
- Verkehrsfächen**
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
Private Grünfläche
Zweckbestimmung:
Parkanlage
Regenrückhaltebecken
Räumstreifen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, und die Regelung des Wasserabflusses**
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**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung 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 Entsorgungsbetriebe
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
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**
 - 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)
 - Photovoltaik-Freiflächenanlagen (als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 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.
 - Gewerbegebiet 2 (GE 2)**

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet 2 (GE 2) die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

 - Einzelhandelsbetriebe (als Gewerbebetriebe aller Art, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - Photovoltaik-Freiflächenanlagen (als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 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.
- 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 Erreichungsstraßenmitte (nächstliegender 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 "Hebelermoor" und den straßenseitigen Baugrenzen sowie zwischen der "Albers-Wilken-Straße" 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.

Größerkronige Bäume	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Sträucher und kleinere Bäume	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Crataegus monogyna</i>	Einfrüchtiger Weißdorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Euonymus europaeus</i>	Gemeines Pfaffenhütchen	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Prunus padus</i>	Traubenerkirsche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	<i>Salix virens</i>	Ohrwende
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Salix cinerea</i>	Grauwende	<i>Salix repens</i>	Kriechweide
		<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball		

7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der gemäß § 9 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 Beauftragten für die archaische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44 2173 oder (05931) 44 6605.

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).

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 Bundesnaturschutzgesetzes sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherichtung (Baufeldröschung, Entfernung von Gehölzen, Entfernung von Gebäuden, Abschieben von Oberboden) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen 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 Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen / Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs-, 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 hinzuuziehen.

Wasserschutzgebiet Ristedt
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiets Ristedt (Schutzzone III B) und teilweise innerhalb des Wassergewinnungsgebiets Ristedt (Schutzzone III A).

Gemeinde Twist Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 92 "GE Albers-Wilken-Straße"



Übersichtsplan M. 1 : 25.000
November 2023 Abschrift M. 1 : 1.000
NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1 Telefon 0441 97174-0
26121 Oldenburg Telefon 0441 97174-73
Postfach 5335 E-Mail info@nwp-ol.de
26043 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de