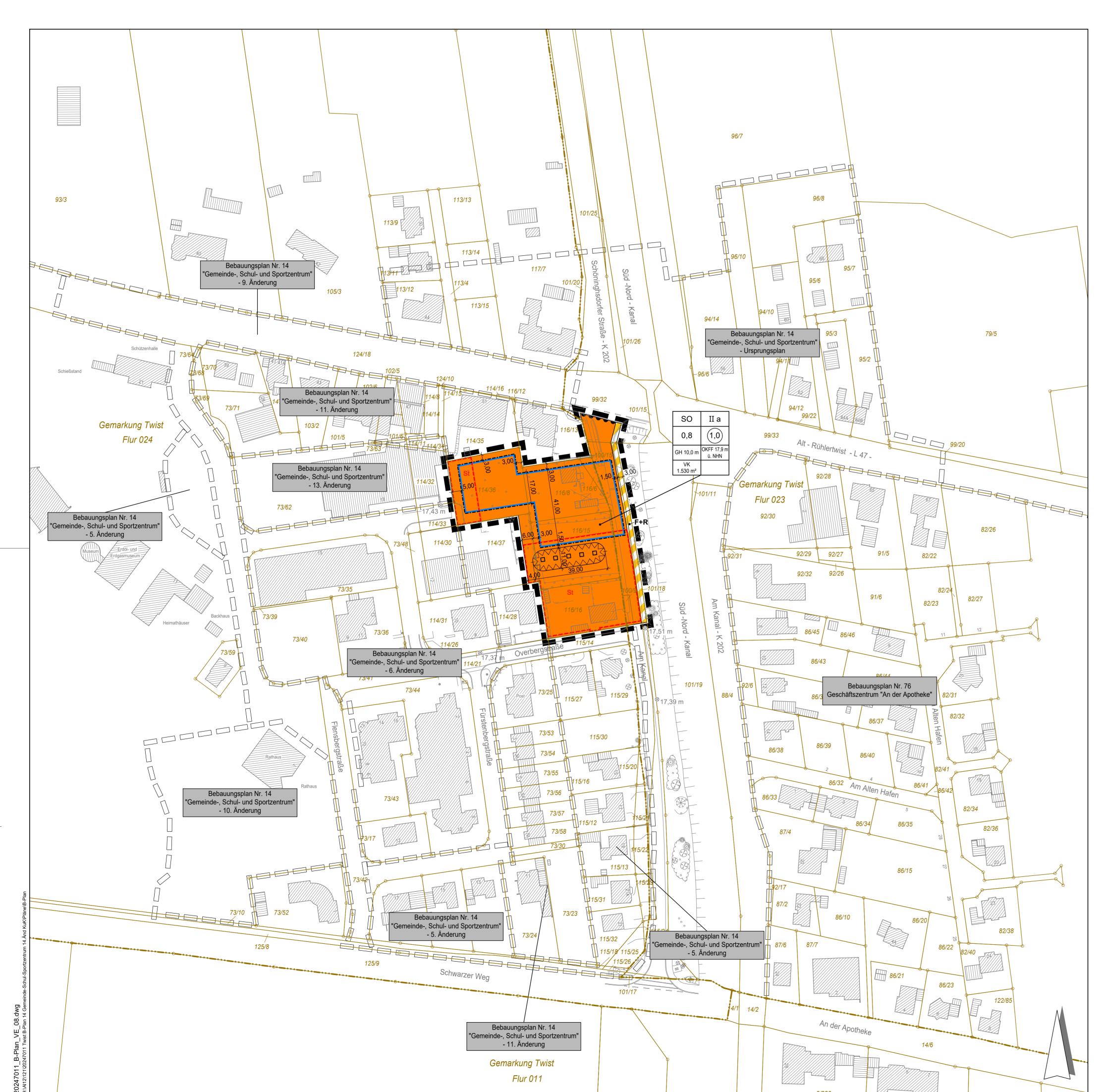


GEMEINDE TWIST LANDKREIS EMSLAND

Bebauungsplan Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" - 14. Änderung



FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete - "SB-Lebensmittelmarkt" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

(gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9a BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Gebäudehöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Verkaufsfläche in Quadratmeter - maximal

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fuß- und Radweg (öffentlich)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)



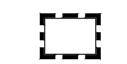
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Zweckbestimmung Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

ÜBERNAHMEN

In den Planunterlagen genannte DIN-Vorschriften oder andere nicht öffentlich zugängliche Regelwerke können bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan ausgelegt ist,

ALTLASTEN / KAMPFMITTEL

eingesehen werden.

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist der Landkreis Emsland - untere Bodenschutzbehörde - umgehend zu

Sollten bei einer Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben nur mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE

Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. über die Polizei zu verständigen.

Sollten 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 Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie -Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten

Die Baufeldräumung ist nur außerhalb der Brutzeit (01.10. - 28.02.) durchzuführen. Für die Beleuchtung der Gebäude und auch der Straße sollte eine insektenschonende Beleuchtung nach den neuesten Standards und möglichst sparsam gewählt werden. Das bedeutet die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder warmweißen LED-Lampen (Farbtemperatur CCT) von 3000 oder weniger Kelvin (K). Natriumdampf-Niederdrucklampen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen vorzuziehen. Geeignet sind Lampen mit einem Spektralbereich von 570 - 630 nm. Bei der Verwendung von Leuchtstoffröhren ist der Farbton "warmwhite" zu verwenden. Darüber hinaus sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte, als wenige, starke Lichtquellen auf hohen Masten installiert werden.

Höhe Kanaldeckel in Meter über Normalhöhennull (NHN) Die exakte Höhe ist bei Bedarf gegebenenfalls örtlich zu überprüfen.

verfüllte Bohrlöcher

Abgrenzung benachbarter Bebauungspläne

FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

- . Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit der Zweckbestimmung "SB-Lebensmittelmarkt" dienen der Betriebsansiedlung großflächigen Lebensmitteleinzelhandels, inklusive Backshop und Café mit Bestuhlung, mit einem dem kurz- und mittelfristigen Bedarf dienenden Hauptsortiment gemäß der Sortimentsliste für die Gemeinde Twist (Stand: 10/2009) und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.530 m² zulässig. Weiterhin im Sondergebiet zulässig sind dem Einzelhandel zugeordnete Flächen für Lager,
- Sozialräume, Büro und Verwaltung sowie Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebietes dienen.
- Abweichend von der offenen Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Baukörper mit mehr als 50 m Länge zulässig.
- 3. Im "Sonstigen Sondergebiet" sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter, Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie deren Zu- und Ausfahrten nur innerhalb des mit "St" festgesetzten Bereiches zulässig.
- 4. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig, wenn für den darüber hinausgehenden Befestigungsgrad eine kompensatorische Dachbegrünung im selben Umfang erfolgt.
- 5. Dächer mit Ausnahme von technischen Anlagen mit einer Dachneigung von < 15° sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als extensives Gründach mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBI. S. 309) geändert worden ist, hat der Rat der Gemeinde Twist diesen Bebauungsplan Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

(L.S.)

Twist, den

Der Rat der Gemeinde Twist hat am ...

§ 3 Abs. 2 BauGB entschieden und den

über die vorgebrachten Anregungen gemäß

Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung

worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis

eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung

ist der Bebauungsplan damit am gemäß

wo und wann die verbindliche Bauleitplanung

§ 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch das Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist.

Twist, den

(Bürgermeisterin)

VERFAHRENSVERMERKE

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

(Bürgermeisterin)

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat Der Beschluss des Rates der Gemeinde Twist über am den Entwurf des Bebauungsplanes den Bebauungsplan ist am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht

Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Twist, den

und die Begründung sowie die öffentliche

(Bürgermeisterin)

Twist, den

(Bürgermeisterin)

Twist, den

(Bürgermeisterin)

(Bürgermeisterin)

(Bürgermeisterin)

Twist, den

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind am Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrensdem Hinweis gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB oder Formvorschriften beim Zustandekommen des

bekannt gemacht worden. Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Twist, den

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom bis

einschließlich öffentlich ausgelegen. Twist, den

den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand der durch am 21.01.2021 bereitgestellten digitalen Liegenschaftskarte der Gemeinde Twist. Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereiches des

§ 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des

Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für

(Bürgermeisterin)

Bebauungsplan unvollständig sein.

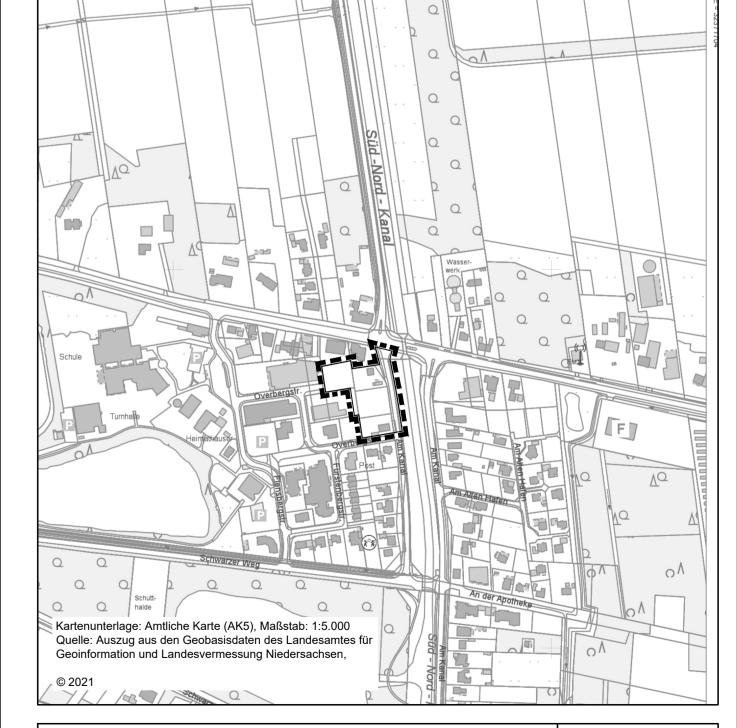
Gemeinde Twist

Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" - 14. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf

M. 1:1.000



Beratung • Planung • Bauleitung

49086 Osnabrück

Telefax (0541) 1819 - 11

