



Planzeichenerklärung
gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990 vom
18.12.1990 und der Bauutzungsverordnung
(BauNVO) vom 23.01.1990

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

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

0,8 Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (siehe Ziffer 3 der textl. Festsetzungen)

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

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
hier: landwirtschaftlicher Weg (Bestand)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
EW = Erdwall
R = Räumstreifen

Private Grünfläche

6. Wasserflächen und Flächen für die
Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die
regulierung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den
Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den
Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: vorhandener Gräben

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen
und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung von Natur und
Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Lärmpegelbereiche VI
Lärmpegelbereiche V

Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten
sind

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Twist und
des Trink- und Abwasserverbandes (TAV)
"Bouranger Moor"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Fläche 4
L_{EK} = 56 dB(A) / 41 dB(A)
tags / nachts

Festsetzung von Emissionskontingenten
in den einzelnen GE - Bereichen
siehe textliche Festsetzungen

Darstellung der Richtungssektoren (A bis E) mit Referenzpunkt:
Gauß-Krüger-Koordinaten x = 2.574.185 y = 5.843.765
siehe textliche Festsetzungen Nr. 6

Sichtdreieck

9. Nachrichtliche Übernahmen

20 m - Bauverbotzone
gemäß § 9 Abs. 1 FStG
40 m - Baubeschränkungzone
gemäß § 9 Abs. 2 FStG



Geschäftsstelle Osnabrück
Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück
Tel. 0541-95733-0
Fax 0541-95733-33
E-Mail: info-osnabrueck@ng.de
http://www.ngt.de

Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Gemeinde Twist
Bebauungsplan Nr. 75
"Südlich der B 402"



- Entwurf -

Osnabrück, den 05.04.2018
Planverfasser: I. A. Heike Roßmann
Maßstab 1 : 1.000

Präambel und Aufzählung
(ohne örtlichen Bauvorschriften)
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Niedersächsischen BauGB (BauGB) in Verbindung mit § 245 c
BauGB und der §§ 10 und 59 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG)
hat der Rat der Gemeinde Twist diesen Bebauungsplan Nr. 75, Südlich der B 402, bestehend aus
Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde am im Amtblatt für den Landkreis Emsland Nr.
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht, rechtsverbindlich geworden.
Twist, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von
Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht
geltend gemacht worden.

Twist, den

Bürgermeister

Textliche Festsetzungen
Planerische Festsetzungen für die Gewerbegebiete (GE)

1. Ausschluss von Nutzungen
1.1 Einzelhandel

Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 15.04.2014 wurde die frühzeitige
Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt durch
Vorstellung am 20.05.2014.

Die von der Planung beabsichtigten Belohnen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
werden mit Schreiben vom 14.04.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB befragt.

Twist, den

Bürgermeister

Planverfasser
Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt von der
Niedersächsischen Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Osnabrück
Am Schölerberg 6
49082 Osnabrück
Osnabrück, den

Planverfasser

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die von der Planung beabsichtigten Belohnen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
werden mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB befragt.

Twist, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am dem Entwurf
des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis einschließlich
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Twist, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Stand 15.09.2011

Twist, den

Bürgermeister

**Landkreis Emsland
Gemeinde Twist
Gemarkung Twist
Flur 41, 45 Maßstab 1:1000**

angefertigt durch: Dipl.-Ing. Christian Schreiber
Offentl. bestellter Vermessungsingenieur
Ostertesch 40, 49716 Meppen L 111018-6

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters
und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie
Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand 15.09.2011

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen
geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden
Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Vervielfältigung der Angaben aus dem Liegenschaftskataster nur für
eigene, nicht-gewerbliche Zwecke gestattet. (Paragraph 5 und
Paragraph 9 Nr. 6 vom 12.12.2002 - Nieders. GVB 1/2003)

Meppen, den

Offentl. bestellter Vermessungsingenieur

3. **Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen**
Die maximale Höhe der Gebäude, gemessen vom Bezugshöhepunkt bis
Oberkante Dach, darf in den Gewerbegebieten 15 m nicht überschreiten.
Ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Be-
und Entlüftungen, und technische Anlagen wie Filter, Rückkühlaggregate,
Kühlablässe etc.
Die maximale Höhe des Bezugshöhepunkt zur Bestimmung der Gebäude-
höhe ist auf 16,5 m über Normalhöhennull (NN) festgesetzt.
Die Bezugshöhe baulicher Anlagen gemäß § 8 BauNVO; die festge-
setzte maximale Höhe baulicher Anlagen von 15 m gilt innerhalb der jewei-
gen Baugrenzen bzw. Abgrenzungen.

4. **Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

4.1 **Gewerbekontingentierung**
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nach-
folgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags
(06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschrei-
ten:

Emissionskontingente L_{EK} der Teilflächen gemäß DIN 45691

Teil- fläche	L _{EK} in dB(A) tags	L _{EK} in dB(A) nachts
Fläche 1	67	52
Fläche 2	59	44
Fläche 3	65	50
Fläche 4	56	41
Fläche 5	63	48

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die jeweiligen
Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

**Zusatzkontingente nach DIN 45691 für Richtungssektoren tags und
nachts**

Richtungssektor	Sektor von - bis	LEK _{Zus} in dB(A)
Sektor A	141°-161°	0
Sektor B	161°-203°	2
Sektor C	203°-234°	6
Sektor D	234°-85°	11
Sektor E	85°-141°	8

Bezugspunkt: Gauß-Krüger-Koordinaten
x = 2.574.185
y = 5.843.765

UTM-Koordinaten
x = 22.271.688,5
y = 5.843.000,5

Bezugsachse 0°: Nord

4.2 **Verkehrslärm**
Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109
Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änder-
ungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen
an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Da-
cher etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{0,05} der Außenbauteile
von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschied-
lichen Raumarten nach DIN 4109-1/2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu
bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpiegel zugrunde zu legen, die sich aus
den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben.
Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außen-
lärmpiegel ist wie folgt definiert:

Spalte Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel L _{in} in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80

* Für maßgebliche Außenlärmpiegel L_{in} = 80 dB ist die Anforderung betragsmäßig auf-
grund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzel-
fall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit

entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzel-
nen Fassaden oder Fassadensektionen bestimmten maßgeblichen Außen-
lärmpiegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an
die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten
nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt
werden.

5. **Gründnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

**Öffentliche Grünfläche (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträu-
chern)**
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit standortge-
rechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind
mindestens 4 Arten zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % be-
trägt. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 m eine Pflanze zu setzen. Abgäbe
Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
Im Bereich der mit EW (Erdwall) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen
von Bäumen und Sträuchern ist ein 2 m hoher Erdwall mit einem Wallfuß in
einer Breite von 5 m, einer Walkkante in 1 m Breite und Böschungseignungen
im Verhältnis 1 : 1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Böschungen sind
zweizeilig versetzt mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind min-
destens 4 Arten zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % beträgt.
Als Anfangspflanzung ist je 1,5 m eine Pflanze zu setzen. Abgäbe Gehölze
sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

5.2 **Öffentliche Grünfläche „Zweckbestimmung Räumstreifen“**
Die 5 m breite Fläche ist mit einer Landschaftsrasen-Mischung einzusäen und
extensiv zu pflegen. Sie darf nur einmal im Jahr gemäht werden, um sie dau-
erhaft gehölzfrei zu halten.

Pflanzliste

Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Silberleiche
Betula pendula	Sandbirke	Rosa carina	Hundsrose
Carpinus betulus	Hainbuche	Sambucus nigra	Schw. Holunder
Corylus avellana	Haselnuss	Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Taxus baccata	Eibe
Fagus sylvatica	Rothbuche	Cornus sanguinea	Hartrieel
Ilex aquifolium	Stechpalme		

HINWEISE
Denkmalschutz
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde
(das können u.a. sein: Tongefäßsammlungen, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie
auffällige Bodenerfahrungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher
Funde) gemacht oder Denkmal der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B.
Versäuerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen
Lebens in vergangenen Epochen oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt wer-
den, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) melde-
pflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich ge-
meldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unterneh-
mer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf
von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist
Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Ar-
beiten gestattet.

Artenschutz
Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächen-
brüter, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung
von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quar-
terzeit der Fledermäuse, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September
durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn
sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

Landwirtschaft
Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich ge-
nutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als
örtlich hinzunehmen sind.

Hinweis zu den DIN-Vorschriften:
Die in den textlichen Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften liegen bei der Gemeinde
Twist zu den üblichen Öffnungszeiten aus.

**Nachrichtliche Hinweise der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau
und Verkehr, Geschäftsbereich Linien**

Baubeschränkung (§ 9 Abs. 1 FStG)
Gemäß § 9 Abs. 1 FStG dürfen längs der Bundesstraße 402 Hochbauten jeder Art in
einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn
der Bundesstraße, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und
Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen.

Baubeschränkung (§ 9 Abs. 2 FStG)
Im Abstand von 20 m - 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundes-
straße dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Bundesstraße nicht ohne Zustimmung der
Straßenbauverwaltung errichtet werden.

Zufahrten und Zugänge vom Plangebiet zur Bundesstraße 402 dürfen gem. § 9 Abs. 1
FStG nicht hergestellt werden.

Das Plangebiet ist entlang der Bundesstraße 402 und entlang der Auf-
 und Abfahrtsrampe auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen
und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten (§ 9 FStG und § 16 NBau).
Es ist sicherzustellen, dass aus dem Plangebiet keine störenden Einflüsse (z.B.
Blendwirkungen durch Scheinwerfer oder werbende Einrichtungen) entstehen können,
die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße negativ beeinflus-
sen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Bundesstraße vorzuziehen.

Hinweis:
Gegenüber dem Träger der Straßenbaukosten können keinerlei Entscheidungsansprüche
hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.