

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 59 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Twist diesen Bebauungsplan Nr. 86 "Zwischen Klärteichen und L 47", bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Twist, den

BürgermeisterIn

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
© GeoBasis-DE/LGLN (2025)

LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
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 Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Meppen -
Meppen, den

Katasteramt Meppen

Planverfasser

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

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Twist, den

BürgermeisterIn

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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 Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Twist, den

BürgermeisterIn

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan Nr. 86 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den

BürgermeisterIn

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 86 der Gemeinde Twist wird hiermit ausfertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Twist im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Twist, den

BürgermeisterIn

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Twist ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in Kraft getreten.

Twist, den

BürgermeisterIn

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 86 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 86 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Twist, den

BürgermeisterIn

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

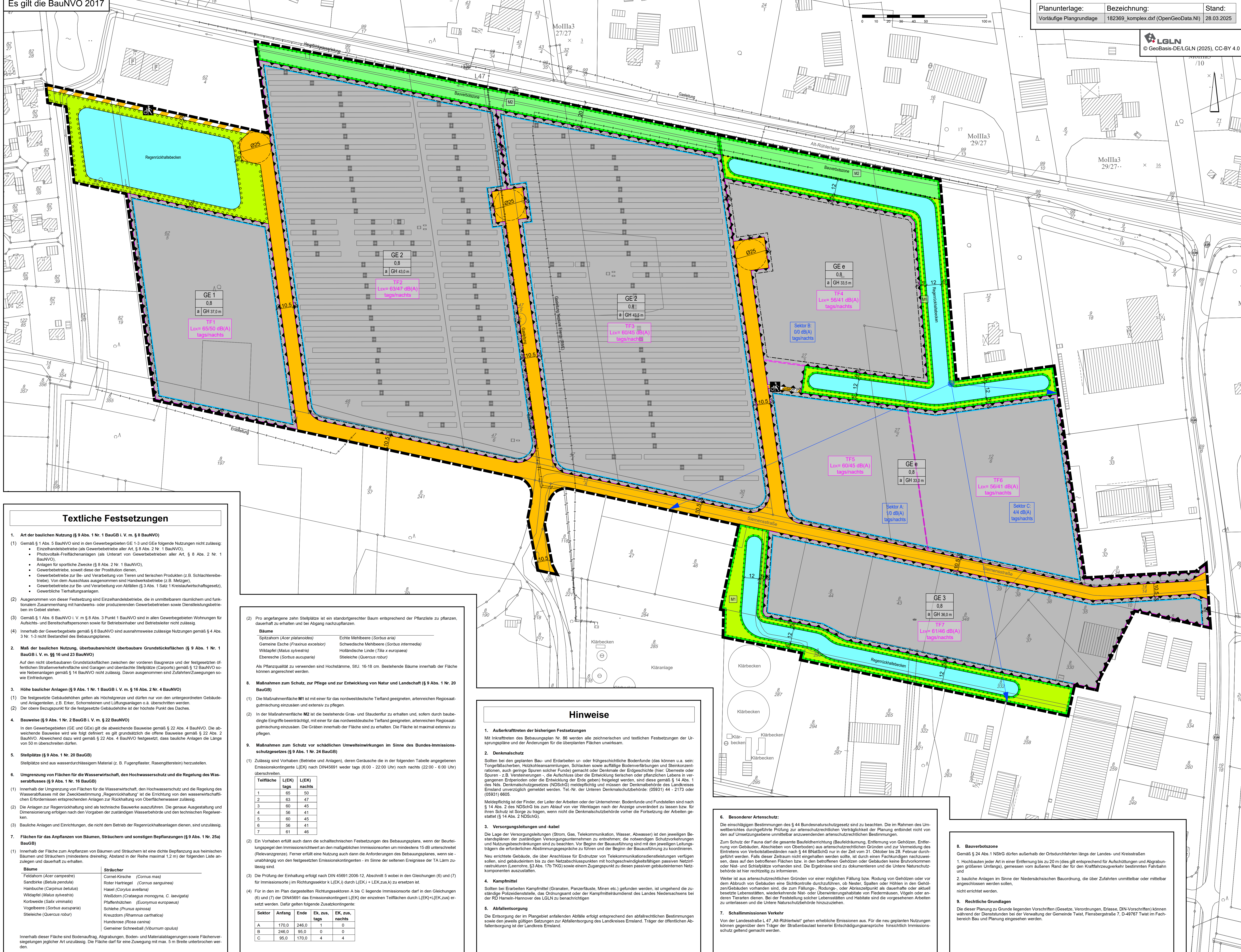
Twist, den

GEMEINDE TWIST
Die BürgermeisterIn

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKGmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)
Baumzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3791), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2023 I Nr. 178)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage: Vorläufige Plangrundlage

Bezeichnung: 182369_komplex.dxf (OpenGeoData.NI)

Stand: 28.03.2025

LGLN

© GeoBasis-DE/LGLN (2025), CC-BY 4.0

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE 1-3 und GE 4 folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe (als Gewerbebetriebe aller Art, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen (als Untertyp von Gewerbebetrieben aller Art, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen,
- Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Tieren und tierischen Produkten (o.B. Schlachtereibetriebe). Von dem Ausschluss ausgenommen sind Handwerksbetriebe (z.B. Metzger),
- Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Abfällen (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz),
- Gewerbliche Tierhaltungsanlagen.

(2) Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben im Gebiet stehen.

(3) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 3 Punkt 1 BauNVO sind in allen Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsteige- und Betriebsbevollmächtigte sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

(4) Innerhalb der Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubarkeit überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 23 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze und der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Zufahrtswegungen sowie Einfriedungen.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

In den Gewerbegebieten (GE und GE4) gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: es gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Abweichend dazu wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass bauliche Anlagen die Länge von 50 m überschreiten dürfen.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

In den Gewerbegebieten (GE und GE4) gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: es gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Abweichend dazu wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass bauliche Anlagen die Länge von 50 m überschreiten dürfen.

5. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze sind aus wasserundurchlässigem Material (z. B. Pflasterstein, Rasengitterstein) herzustellen.

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

(1) Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ ist die Errichtung von den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen entsprechenden Anlagen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser zulässig.

(2) Die Anlagen zur Regenrückhaltung sind als technische Bauwerke auszuführen. Die genaue Ausgestaltung und Dimensionierung erfolgen nach den Vorgaben der zuständigen Wasserbehörde und den technischen Regelwerken.

(3) Bauliche Anlagen und Einrichtungen, die nicht dem Betrieb der Regenrückhalteanlagen dienen, sind unzulässig.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine direkte Bepflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern (mindestens dreierlei, Abstand in der Reihe maximal 1,2 m) der folgenden Liste anzugeben und dauerhaft zu erhalten.

Bäume	Sträucher
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Cornel-Kirsche (<i>Cornus mas</i>)
Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	Rotol Hartnagel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Waldkiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	Waldkiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)
Kornelweide (<i>Sax. viminalis</i>)	Pflaumenflüch (<i>Eriogonum europaeum</i>)
Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Schlehe (<i>Quercus robur</i>)
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>)
	Hundstee (<i>Rosa canina</i>)
	Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)

Innerhalb dieser Fläche sind Bodenauftrag, Abgrabungen, Boden- und Materialabgrabungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Die Fläche darf für eine Zuwegung mit max. 5 m Breite unterbunden werden.

Hinweise

1. AußerKrafttreten der bisherigen Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 86 werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Ursprungspläne und der Änderungen für die überplanten Flächen unwirksam.

2. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzschalenansammlungen, Schalen sowie auffällige Bodenverfärbungen) und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Verstärkungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden. Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6005.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3. Versorgungslösungen und -kabel

Die Lage der Versorgungslösungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungspunktrechner 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. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Erdnuten von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzausschusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzausrüstungen (Leerrohre, 3-Adr. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponten auszustatten.

4. Kampfmittel

Sollten bei Erarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbündler des Landes Niedersachsen bei der RD Hämeln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

5. Abfallentsorgung

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.

6. Besonderer Artenschutz:

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltbereiches durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baulandfläche (Baufeldränder, Entfernung von Gehölzen, Entfernung von Gebäuden, Abschieben von Oberboden) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Einflusses von Verbotstafelbeständen 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 Gebäuden oder Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nest- 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 Schichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen/Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs-, Rodungs- oder Abbruchszeitpunkt als dauerhafte oder besiedelte Lebensstätten, wiederkehrende Nest- oder Überwinterungsstätte 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.

7. Schallimmissionsverleth

Von der Landesstraße L 47, Alt-Rührlertweg gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.

8. Bauverbotszone

Gemäß § 24 Abs. 1 NSHG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (die ggf. entsprechend für Aufschichtungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

9. Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zu Grunde legenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Verwaltung der Gemeinde Twist, Fienbergstraße 7, D-49767 Twist im Fachbereich Bau und Planung eingesehen werden.

Gemeinde Twist
Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 86
"Zwischen Klärteichen und L 47"

Übersichtsplan M 1 : 10.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1 · Telefon 0441 97174-0
26121 Oldenburg · Telefax 0441 97174-173
Postfach 3335 · E-Mail: info@nwp.de
26043 Oldenburg · Internet: www.nwp.de

LGLN

Niedersächsisches Landesvermessungsamt

Übersichtsplan M 1 : 10.000

Übersichtsplan M 1 : 10.000

Übersichtsplan M 1 : 10.000