

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Twist diesen Bebauungsplan Nr. 14, 15. Änderung "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Twist, den

Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2024 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 30.09.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschaft 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 31.08.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14, 15. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am

Twist, den

Bürgermeisterin

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14, 15. Änderung mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom

Twist, den

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan Nr. 14, 15. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am

Twist, den

Bürgermeisterin

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 14, 15. Änderung 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

Twist, den

Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innenhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 14, 15. Änderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 14, 15. Änderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Twist, den

Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

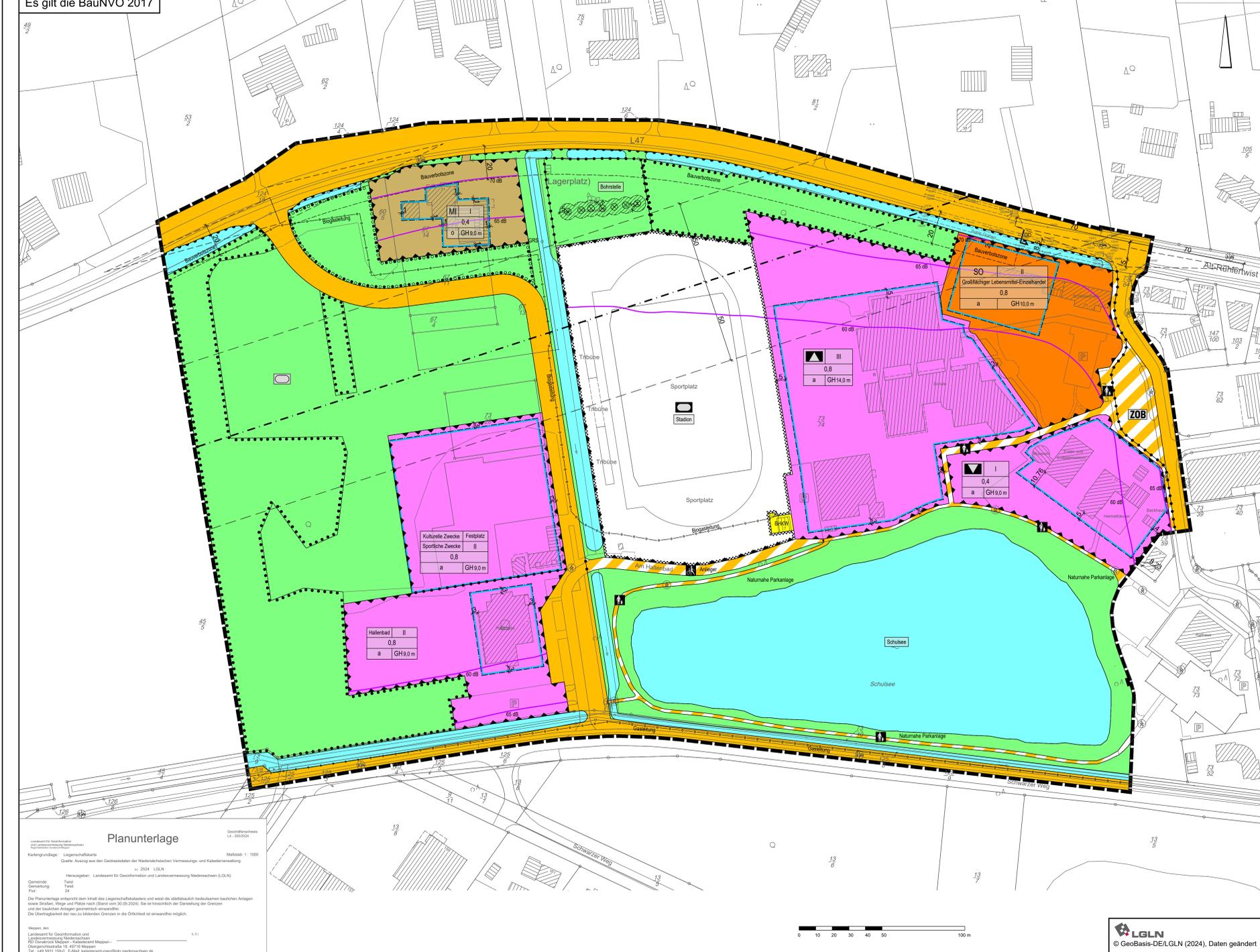
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twist, den

GEMEINDE TWIST
Die Bürgermeisterin

Textliche Festsetzungen

- Art der Nutzung – Gemeinbedarfflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
Für das Plangebiet wird eine Gemeinbedarffläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.
Zulässig sind auf den Flächen alle Anlagen, die mit der Nutzung der jeweiligen Zweckbestimmung in direktem Zusammenhang stehen und ihre Zuwendungen.
- Art der baulichen Nutzung – Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO)**
Es wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelversorgerbetriebs und einer Bäckerei.
Zulässig sind:
 - Lebensmittelversorgerbetriebe/Bäckereien: Pro m² Baugrundstück ist eine maximale Verkaufsfläche von 1.750 m² zulässig. Folgende persönliche Sortimente des kurzfristigen Bedarfs gemäß Einzelhandelskategorie (Tabelle 19) der Gemeinde Twist sind zulässig:
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Gesundheit- und Pflegeartikel
 - Büro-, Verwaltungs-, Legemittel, die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet sind
 - Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern dienen
 - Stellplätze, einschließlich der Überdachung der Stellplätze mit Photovoltaikfläche je m² Baugrundstückfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig ist.
- Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**
Es werden Mischgebiete festgesetzt. Innerhalb der Mischgebiete werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
Der untere Bezugspunkt der im Sonstigen Sondergebiet (SO) festgesetzten Gebäudehöhe ist die Erschließungsstraße „Fleisbergstraße“ östlich des Plangebietes (gemessen senkrecht von der Straßenecke auf die Mitte der straßenbegleitenden Gebäudefassade). Für die restlichen Flächen ist der untere Bezugspunkt die nächstgelegene (Plan-) Straße (gemessen senkrecht von der Straßenecke auf die Mitte der straßenbegleitenden Gebäudefassade).
Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches. Ausgenommen von der Höhenfestsetzung sind untergeordnete Gebäudeanteile (S. 4, § 5 Abs. 4 Nr. 1 BauVO).
- Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**
Es wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel“ gemäß § 19 Abs. 4 BauGB durch Nebenanlagen bis auf ein Höchstmaß von 0,8 überschritten werden darf.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
Es gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise für die Gemeinbedarfflächen sowie die Sonderbestimmungen. Danach sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch ohne eine Begrenzung der Gesamtfläche der Gebäude. Für die übrigen Gebäude ist die offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 50 m.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**
Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig.
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Auf dem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsfächen mit besonderer Zweckbestimmung ZOB ist die Errichtung von Stellplätzen für Shuttle- und Reisebusse sowie deren zu- und Abfahrten zulässig. Bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen sowie Garagen und Carports, sind unzulässig.



Hinweise

- Außerkräften der bisherigen Festsetzungen**
Mit der 15. Änderung werden der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 14, Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum (Ursprungsplan) sowie seine Änderungen teilweise abgeändert. Mit Inkrafttreten der 15. Änderung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans und der Änderungen für die überplanten Flächen unwirksam.
- Denkmalschutz**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenreste (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stenkonzentrationen, auch wenige Spuren solcher Funde) oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren z.B. Verstärkungen, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden und 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) 5505.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfund und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Abfall 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).
- Altanlagenverfallstaten**
Aus Gründen der Vorsorge sind aufgrund bislang nicht durchgeführter Gefährdungsabschätzungen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu den Altanlagenorten im näheren Umfeld folgende Hinweise zu beachten:
 - Grundwasserhaltung bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Fachbereich Umwelt des Landkreises Emsland abzustimmen und sachverdinglich zu überprüfen und zu überwachen.
 - Eine Grundwasserentnahme innerhalb des Plangebietes zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser ist unzulässig. Die Trinkwasserentnahme darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.
 - Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser ist nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und die Unbedenklichkeit durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.
- Verorgungsleitungen und -kabel**
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Insbesondere Schutzvorrichtungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungs-trägern die erforderlichen Abstimmungsmaßnahmen zu klären und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind Gebäuden bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leuchte, EP Abs. 17b) TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- Kampfmittel**
Sollten bei Erarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsen bei (051) 420110-12018-01) auszu ben. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen.
- 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.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
(1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz in Hochbau" – Teil 1, Mindestanforderungen, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen.
(2) Bei Wohnungen sind die dem Schallfen durch Außenbauteile, die nicht über ein Fenster in Fassade mit Außenlärmpegel ≤ 45 dB(A) nachweisen, auf einer geeigneten, fenster-unabhängigen Lüftung auszubilden (z.B. schalldämmte Lüftungssysteme).

Hinweise

- Besonderer Artenschutz:**
Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umwelterbisses durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baueinrichtung (Baufeldklärung, Entfernung von Gehölzen, Entfernung von Gebäuden, Abschleppen von Oberboden) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchNur in der Zeit vom 3. 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 kein 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 Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs-, Rodungs-, oder Abbruchszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nest- 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 hinzu zu ziehen.
- Schallmissionen Verkehr**
Von der Landesstraße L 47 „Alte Rührerstraße“ gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissions-schutz geltend gemacht werden.
- Schallmissionen Freizeit**
Von den Flächen für Sport- und Spielanlagen und von den Flächen für Gemeinbedarf, Kulturellen und Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/Festplatz können Schallmissionen durch Freizeitveranstaltungen ausgehen. Dies können insbesondere Sportveranstaltungen, Gemeindefeste und Schützenfeste sein. Im Hinblick auf die Lärmvorsorge sind zu beachten, dass solche Ereignisse an höchstens 18 Tagen in einem Jahr stattfinden. In diesem Rahmen ist Freizeitlärm auch nach 22 Uhr her zu vermeiden.
- Richtfunktrasse**
Die Richtfunktrasse wird von der Richtfunktrasse getrennt. Die Richtfunktrasse wird nachrichtlich in den Bebauungsplan einschließlich des beidseitigen Schutzstreifens von 50 m übernommen.

gezeichnet:	K. Klostermann
Projektleiter:	D. Janssen
Projektbearbeiter:	N. Nadjet/Khani
Datum:	20.02.2025

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
BauNVO in der Fassung vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NimVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2024 (Nds. GVBl. Nr. 31/2024, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06. November 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 81)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum.
- Einfriedigungen**
Als Grundstücksanfriedigung sind im Mischgebiet (M) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig:
 - hemmische Laubbäume
 - dauerhaft begrünnte und grundstücksnah gelegene Metallzäune, Gitterstab- oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m
 - Holzzaune oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,10 m
 Die festgesetzten Sichtdreiecke sind freizuhalten.
- Dachgestaltung**
In dem festgesetzten Mischgebiet (M) sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15 und 50 Grad zulässig. Eine geringere geneigte oder Flachdächer sind zulässig bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und bei Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen gemäß § 14 BauNVO.

Nachrichtliche Übernahmen

- Gastelung**
Im Plangebiet befinden sich Gastelungen. Der eingemessene Leitungsverlauf der Leitungen ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Bei allen Bodenarbeiten und baulichen Maßnahmen sind die Leitungs-schutzbestimmungen des Leitungsleiters zu beachten.
- Richtfunktrasse**
Die Richtfunktrasse wird von der Richtfunktrasse getrennt. Die Richtfunktrasse wird nachrichtlich in den Bebauungsplan einschließlich des beidseitigen Schutzstreifens von 50 m übernommen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum.
- Einfriedigungen**
Als Grundstücksanfriedigung sind im Mischgebiet (M) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig:
 - hemmische Laubbäume
 - dauerhaft begrünnte und grundstücksnah gelegene Metallzäune, Gitterstab- oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m
 - Holzzaune oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,10 m
 Die festgesetzten Sichtdreiecke sind freizuhalten.
- Dachgestaltung**
In dem festgesetzten Mischgebiet (M) sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15 und 50 Grad zulässig. Eine geringere geneigte oder Flachdächer sind zulässig bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und bei Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen gemäß § 14 BauNVO.

Nachrichtliche Übernahmen

- Gastelung**
Im Plangebiet befinden sich Gastelungen. Der eingemessene Leitungsverlauf der Leitungen ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Bei allen Bodenarbeiten und baulichen Maßnahmen sind die Leitungs-schutzbestimmungen des Leitungsleiters zu beachten.
- Richtfunktrasse**
Die Richtfunktrasse wird von der Richtfunktrasse getrennt. Die Richtfunktrasse wird nachrichtlich in den Bebauungsplan einschließlich des beidseitigen Schutzstreifens von 50 m übernommen.

gezeichnet:	K. Klostermann
Projektleiter:	D. Janssen
Projektbearbeiter:	N. Nadjet/Khani
Datum:	20.02.2025

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
BauNVO in der Fassung vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NimVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2024 (Nds. GVBl. Nr. 31/2024, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06. November 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 81)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - MI Mischgebiete
 - SO Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH10,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß GH Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o Offene Bauweise
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Zweckbestimmung: Schule
 - Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Flächen für Sport- und Spielanlagen
 - Stadion
 - Zweckbestimmung: Stadion
 - Zweckbestimmung: Sportanlagen
- Verkehrsfächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fußweg
 - Anlieger
 - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg und Anliegerweg
 - ZOB
 - Zweckbestimmung: ZOB
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - BHKW
 - Zweckbestimmung: Blockheizkraftwerk (BHKW)
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 - unterirdische Leitung
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünflächen
 - Bohrstelle
 - Zweckbestimmung: Bohrstelle
 - GRS
 - Zweckbestimmung: Gewässerandstreifen
 - Naturnahe Parkanlage
 - Zweckbestimmung: Naturnahe Parkanlage
 - Sportplatz
 - Zweckbestimmung: Sportplatz
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Wasserflächen
 - Schulsee
 - Zweckbestimmung: Schulsee
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Zeichen**
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes
 - Außenlärmpegel in dB(A)
 - Baugrenzung unterschiedlicher Außenlärmpegel
 - Bauverbotszone (20 m) gemäß § 24 NStRG
 - Ortsdurchfahrt
 - Sichtdreieck
 - Richtfunktrasse mit beidseitigem Schutzstreifen
 - Vorhandene Bohrstellen (von Bauung freizuhalten)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Gemeinde Twist

Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 14,

15. Änderung

"Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Februar 2025

ENTWURF

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche Planung und Fortbildung

Escherweg 1 | Telefon 0441 97174-0
26121 Oldenburg | Telefax 0441 97174-73
Postfach 5335 | E-Mail info@nwp.de
20443 Osterndorf | Internet www.nwp.de

LGLN