Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Twist diesen Bebauungsplan Nr. 66 "Zwischen Blumenstraße und L 47", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Twist, den 11.11.2002

Der Bürgermeister — Der Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 28.05.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 (1) BauGB am 04.07.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Twist, den 11.11.2002

Der Gemeindedirektor

Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
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.

Meppen, den 05. Dez. 2002 — Im Auftrage

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

NWP Planungsgesellschaft mbH, Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg, Tel. (0441) 97174-0, Fax (0441) 9717473

Oldenburg, den 11.11.2002

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 08.08.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.08.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 und der Begründung haben vom 28.08.2002 bis zum 30.09.2002 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Twist, den 11.11.2002

Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan Nr. 66 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 07.11.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 11.11.2002

Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 13.12.2002 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 66 ist damit am 13.12.2002 in Kraft getreten.

Twist, den 13.01.2003

Der Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 66 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 66 nicht geltend gemacht worden.

Twist, den .....

Der Gemeindedirektor

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 66 sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Twist, den .....

Der Gemeindedirektor

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twist, den .....

Gemeinde Twist
Der Gemeindedirektor



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Wohnbauflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

4. 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:

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

F — Festplatz

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

F — Zweckbestimmung: Fußweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung

Elektrizität

Abwasser

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Rfu — Richtfunkstrecke mit Schutzzone

Unterirdische Leitung

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

Parkanlage

Bolzplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Preussen Elektra

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Begrenzung der Wohneinheiten**
   Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

2. **Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen**
   Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen (Vorgartenbereiche) sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.

3. **Gemeinbedarfsfläche**
   Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Sportplatz" ist die Errichtung von baulichen Anlagen, die im Zusammenhang mit der Sportplatznutzung stehen, zulässig. Die Grundfläche der baulichen Anlagen wird auf 1000 m² begrenzt.

4. **Vorkehrungen zum Lärmschutz**
   In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist zum Schutz gegen Sportlärm eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall herzustellen.

5. **Grünflächen**
   (1) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB **G 1** ist eine Baumreihe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist artengleich nachzupflanzen. Geeignete Arten sind: Stieleiche, Eberesche, Mehlbeere, StU 12 – 14 cm, Pflanzabstand 7 m. Eine Unterpflanzung ist vorzunehmen.
   (2) Auf der öffentlichen Grünfläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 b BauGB **G 2** ist der Bewuchs zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist nachzupflanzen. Geeignete Arten sind Schwarzerle, Moorbirke, Esche, Eberesche, Faulbaum, Grauweide, Salweide, Purpurweide, Ohrchenweide, Pflanzqualität Heister, 2xv, oB, 150 – 200 cm bzw. Sträucher 80 – 100 cm.

6. **Geh- Fahr- und Leitungsrechte**
   Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erdgas Münster belegten Flächen dürfen nicht mit Hochbauten überbaut und bepflanzt werden.

7. **Rechtsverbindliche Pläne**
   Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 66 treten die Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 25, Nr. 25, 1.Änderung und Nr. 25, 5. Änderung außer Kraft, die von dem Bebauungsplan Nr. 66 überlagert werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

1. **Traufwandhöhe**
   Die Traufwandhöhe - mit Ausnahme der Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen - darf das Maß von 3,50 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossboden (OK Sockel) und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

2. **Sockelhöhe**
   Die Sockelhöhe darf das Maß von 40 cm nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die ausgebaute Erschließungsstraße vor dem Bauvorhaben, mittig gemessen. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Erdgeschossfußboden.

3. **Dachform**
   Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten (Dachgauben), müssen eine Neigung von mindestens 35° und höchstens 50° aufweisen und sind als symmetrisch geneigte Satteldächer oder Walmdächer auszubilden, wobei die oberste Hälfte des Giebeldreiecks abgewalmt werden darf (Krüppelwalm). Unsymmetrische Dachneigungen sind unzulässig. Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

4. **Dacheindeckung**
   Für die Dacheindeckung ist die Verwendung von blauen, grünen oder gelben Dachsteinen und Dachziegeln nicht zulässig.

5. **Außenwände**
   Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung von Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten.
   Für untergeordnete Teilflächen bis zu 1/3 der Fassadenfläche oder für Garagen und Nebenanlagen ist auch Putz oder Holz zulässig.

6. **Ausnahmen**
   Es sind von den gestalterischen Festsetzungen Ausnahmen zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z.B. Sonnenkollektoren), die auf eine Dachseite beschränkt sind.
   Weitergehend sind Ausnahmen zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente (Glas u.ä.) Vor- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 25 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

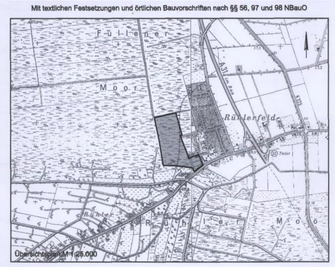
- **Denkmalschutz**
  Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- **Altablagerungen**
  Ca. 200 m südwestlich des Plangebietes befindet sich die im Altablagerungsverzeichnis des Landkreises Emsland aufgeführte Altablagerung mit der Anlagen-Nr. 454 054 406.
  Die Gemeinde hat durch eine Fachfirma eine Untersuchung durchführen lassen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aus bodenschutzrechtlicher bzw. wasserrechtlicher Sicht nach Beurteilung der Schadstoff-/Grundwassersituation keine Gefahr für das geplante Neubaugebiet über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ausgeht.
  Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Emsland) zu benachrichtigen.
- **Sichtdreicke**
  Die Flächen der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht verspernt werden (§ 9 (1) BauGB/§ 31 (2) NStrG).
- **Richtfunkstrecke**
  Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG. Die maximal zulässige Bauhöhe von 45 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeintrchtigen.
- **Landwirtschaftliche Immissionen**
  Die aufgrund ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Geruchsimmissionen werden als Vorbelastung anerkannt. Sie stellen eine typische Begleiterscheinung für den ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung angesehen werden.
  Die landwirtschaftlichen Flächen werden in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt.
- **Abfallentsorgung**
  Die Anwohner von Stichstraßen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

-Urschrift-

GEMEINDE TWIST
Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 66
"Zwischen Blumenstraße und L 47"

Mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 NBauO



November 2002 — M 1 : 1.000

NWP · Planungsgesellschaft mbH · Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Eschenweg 1 · 26121 Oldenburg
Postfach 3867 · 26028 Oldenburg
Telefon 0441/ 97174-0 · Telefax 0441/9717473