

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von



Meppen, den 11.12.2014

Planverfasser

Hinweise

Bodenfunde :

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland 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 vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Emissionen:

Von der Landesstraße 47 gehen Emissionen aus. Von dem Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.

Abfallentsorgung:

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend der abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Textliche Festsetzungen

- Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (nicht gebietstypische Vergnügungsstätten) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,40 m nicht überschreiten.
- Aufgrund bergrechtlicher Bestimmungen ist grundsätzlich eine Fläche mit einem Radius von 5,0 m um die Bohransatzpunkte der verfüllten Bohrungen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Bebauung innerhalb dieser Schutzbereiche ist nur nach Prüfung des Einvernehmens mit dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

- Dächer über Gebäuden, die weder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO noch Garagen nach § 12 BauNVO sind, müssen eine Neigung von mindestens 15° zur Waagerechten haben.
- Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachplatten oder Betondachsteine in den Farbtonen rot bis rotbraun oder anthrazit bis grau zulässig. Ausnahmsweise sind im Einvernehmen mit der Gemeinde auch andere Farböne zulässig.

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiete
- Überbaubare Grundstücksfläche in Mischgebieten
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche in Mischgebieten

2. Maß der baulichen Nutzung

- 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 0,6 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- O offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- verfüllte Bohrlöcher
- Schutzfläche im 5m-Abstand zu den verfüllten Bohrlöchern
- vorh. Trafostation

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 578) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2013 (Nds. GVBl. S. 258) hat der Rat der Gemeinde Twist diese 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Twist, den 11.12.2014

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat am 21.11.2013 die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Twist, den 11.12.2014

Der Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat am 19.03.2014 dem Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 wurden am 08.05.2014 ortsüblich bekanntgemacht (Bekanntmachung vom 05.05.2014). Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom 19.05.2014 bis 20.06.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.05.2014 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 13a Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum 20.06.2014 aufgefordert worden.

Twist, den 11.12.2014

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat der 11. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 11.12.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 11.12.2014

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 11. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am _____ bekanntgemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am _____ in Kraft getreten.

Twist, den _____

Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. sind Mängel des Abwägungsvorganges (Beschränktheit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Twist, den _____

Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Gemeinde: Twist

Gemarkung: Twist

Flur: 24

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.10.2013). 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.

Die Planunterlage wurde anhand des vorliegenden Vermessungszustandwerkes berechnet. Sollte sich die Planung auf die geometrische Form von Grundstücken auswirken, deren Grenzen unverändert sind, so ist zwingend eine Grenzbesetzung erforderlich.

Meppen, den _____

(L.S.)

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen RD Meppen -Katasteramt-

Gemeinde Twist

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum" (Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)



AKS, Maßstab 1:5.000

Maßstab 1:1.000

Satzung

Planstand: 10.12.2014

Verfahrensstand: § 3(2), § 4(2) BauGB

