

# Hinweise

## Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind 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 nach (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

## 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.

## Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

## Fuß- und Radweg

Im Bereich des Fuß- und Radweges verlaufen Leitungen der Westnetz GmbH. Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen.

# Planunterlage

Geschäftsnummer  
L4 - 298/2014

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



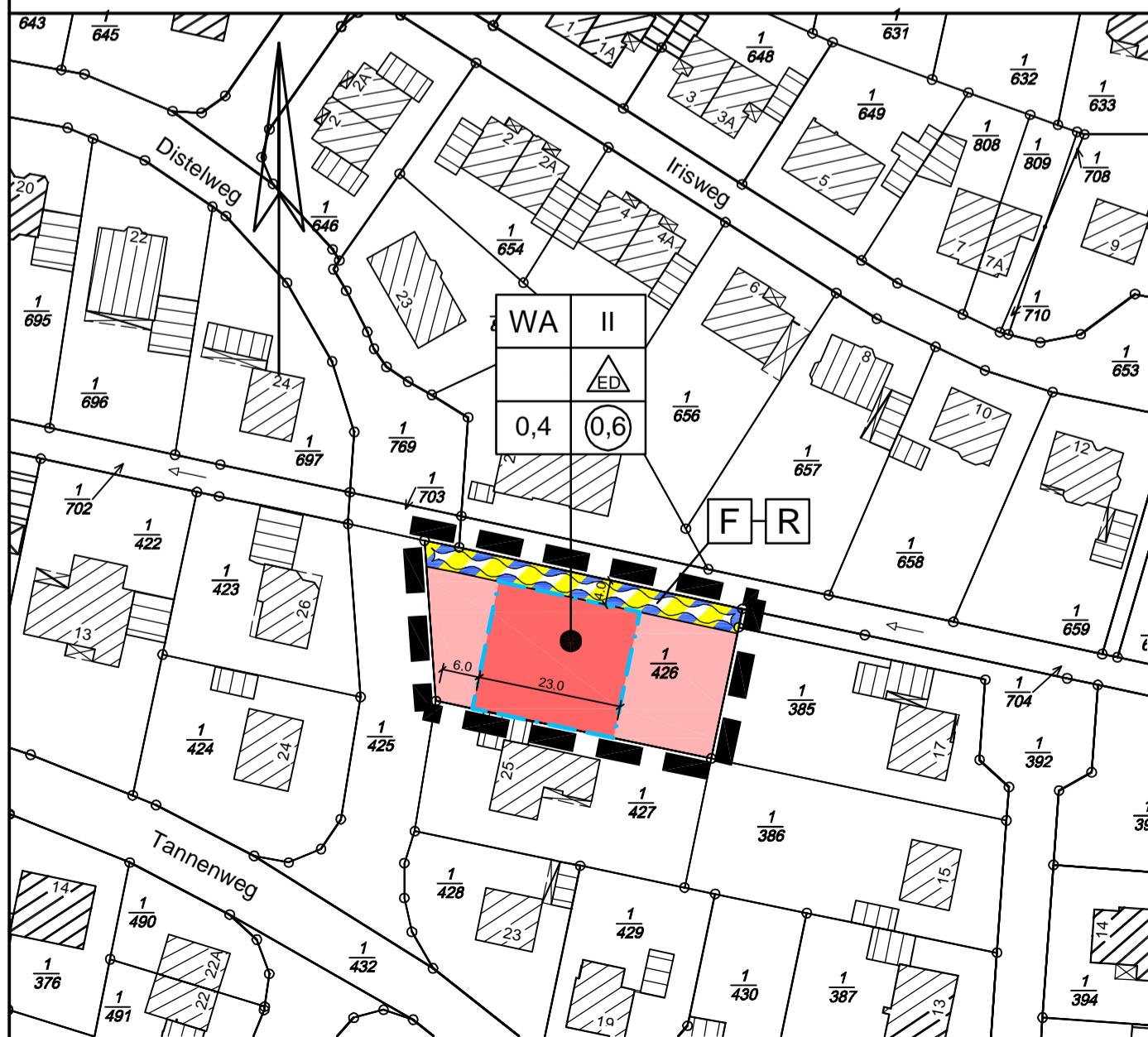
Gemeinde: Twist  
Gemarkung: Twist  
Flur: 13

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.10.2014). 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

(L.S.)

Landesamt für Geoinformation  
und Landentwicklung Niedersachsen  
RD Osnabrück-Meppen -Katasteramt Meppen-



# Textliche Festsetzungen

1. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- 1. Wohngebäude
- 2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 3. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- 1. Gartenbaubetriebe
- 2. Tankstellen

2. 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.

3. Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe wird auf maximal 10,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt (§ 18 BauNVO)

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

1. Die Dachneigung der Hauptgebäude muss zwischen 15°-50° betragen. Von der Festsetzung zur Dachneigung der Hauptgebäude kann im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise abgewichen werden, sofern es sich um untergeordnete Bauteile handelt. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind uneingeschränkt auch mit abweichender Dachneigung oder mit Flachdach zulässig.

# Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 26 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 26 zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- Überbaubare Grundstücksfläche in allgemeinen Wohngebieten
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche in allgemeinen Wohngebieten

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußweg und Radweg

### 5. Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung: Gewässerrand- und Räumstreifen

### 6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat am 25.09.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Kreispachthof - Mitte" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bis zum 27.02.2015 gegeben worden.

Twist, den 09.07.2015

Der Bürgermeister

(Schmitz)

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

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat am 12.03.2015 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Kreispachthof - Mitte" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und die weiteren Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 wurden am 01.04.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom 13.04.2015 bis 13.05.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.03.2015 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 13a Abs. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum 13.05.2015 aufgefordert worden.

Twist, den 09.07.2015

Der Bürgermeister

(Schmitz)

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 20 "Kreispachthof - Mitte", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 09.07.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 09.07.2015

Der Bürgermeister

(Schmitz)

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 20 "Kreispachthof - Mitte" ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt des Landkreises Emsland Nr. \_\_\_\_\_ 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Kreispachthof - Mitte" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. sind Mängel des Abwägungsvorganges (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Twist, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Twist diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Kreispachthof - Mitte" beschlossen.

Twist, den 09.07.2015

Der Bürgermeister

(Schmitz)

# Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

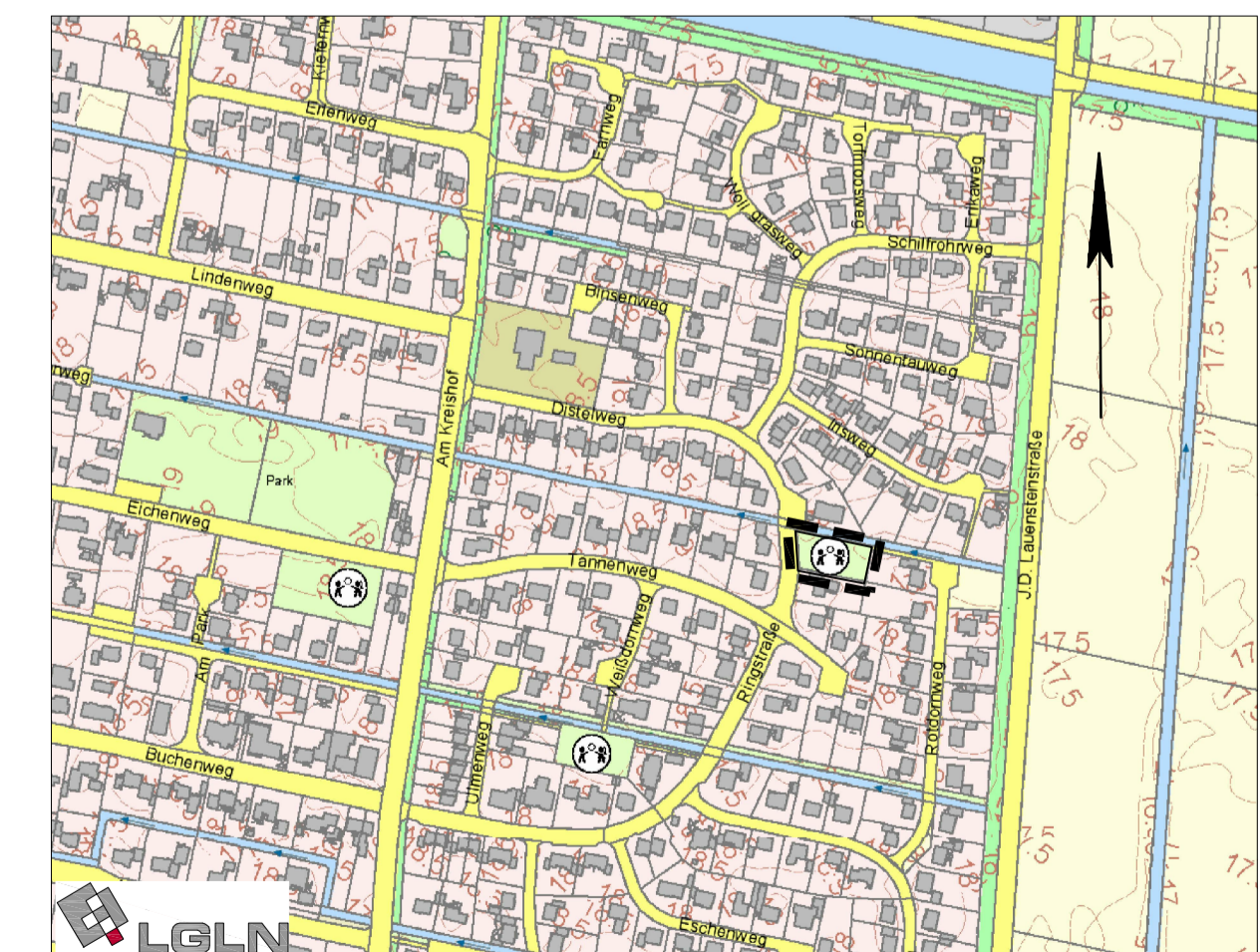


Meppen, den 09.07.2015

Planverfasser

# Gemeinde Twist

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Kreispachthof - Mitte" (Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)



Antliche Karte; Maßstab 1:5.000

Maßstab 1:1.000

Satzung

Planstand:  
08.07.2015

Verfahrensstand:  
§ 10 BauGB



49716 Meppen, Industriestrasse 26 A  
Tel. (05931) 9989-200 / Fax (05931) 9989-209  
eMail: info@ruecken-partner.de