

# 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 diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Meergrund“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Twist, den 09.10.2003

Der Bürgermeister Der Gemeindedirektor

# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 29.08.2001 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 03.09.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Twist, den 09.10.2003

Der Gemeindedirektor

## Planunterlage / Vervielfältigungen

Landkreis Emsland  
Gemeinde Twist, Gemarkung Hebelmeer, Flur 6  
Maßstab: 1 : 1.000  
Angefertigt durch: Katasteramt Meppen AZ: L4 - 694/ 2001

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zur Bereitstellung eigener Informationen an Dritte gestattet. (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen, NVermG, vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003 S. 5) Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauleitplänen. Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen (§5 Abs. 3 Satz 3 NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.09.2001). 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 09. Okt. 2003



Im Auftrage

Katasteramt Meppen

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der NWP-Planungsgesellschaft, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

## Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 12.12.2002 dem Entwurf 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.01.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 und der Begründung haben vom 29.01.2003 bis zum 04.03.2003 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Twist, den 09.10.2003

Der Gemeindedirektor

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 29.09.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 09.10.2003

Der Gemeindedirektor

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 12.12.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist damit am 12.12.2003 in Kraft getreten.

Twist, den 19.12.2003

Der Gemeindedirektor

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 nicht geltend gemacht worden.

Twist, den .....

Der Gemeindedirektor

## Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 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

# Textliche Festsetzungen

- Begrenzung der Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
- Nebenanlagen Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
  - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen (Vorgartenbereiche) sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.

# Hinweise

- Denkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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.
- Landwirtschaftliche Immissionen**

Die aufgrund ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Geruchsmissionen werden als Vorbelastung anerkannt. Sie stellen eine typische Begleiterscheinung für den ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung angesehen werden.
- Kampfmittelbeseitigung**

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.
- Abfallentsorgung**

Die Anwohner von Stichstraßen ohne Wendepunkte bzw. mit Wendepunkten, deren Durchmesser weniger als 18m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.
- Sichtdreiecke**

Die Flächen der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden.
- Rechtsverbindlichkeit**

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Am Meergrund“ – genehmigt mit Verfügung vom 07.06.1963 – wird mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung für den entsprechenden Geltungsbereich aufgehoben.

# Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

- Geltungsbereich**
  - Räumlicher Geltungsbereich**

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Meergrund“. Die Begrenzung ist in der Planzeichnung dargestellt.
  - Sachlicher Geltungsbereich**

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 (1) NBauO in der jeweils geltenden Fassung und regelt die Gestaltung der Dächer und Außenwände.
- Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
  - Dachformen**

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 Giebelbereichs abgewalmt werden darf (Krüppelwalm). Unsymmetrische Dachneigungen sind unzulässig. Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.
  - Dacheindeckung**

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

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

Die Traufwandhöhe – mit Ausnahme der Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwälden – darf das Maß von 3,50 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erdschossboden (OK Sockel) und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.  
Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe 5,50 m betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/2 der jeweiligen Trauflänge ist.  
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 Erdschossfußboden.
- 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.  
Außerdem 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.
- Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt.  
Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,3 Grundflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - o Offene Bauweise
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
  - Öffentliche Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  - Wasserfläche
- Sonstige Planzeichen**
  - Sichtdreieck
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# GEMEINDE TWIST

## Landkreis Emsland

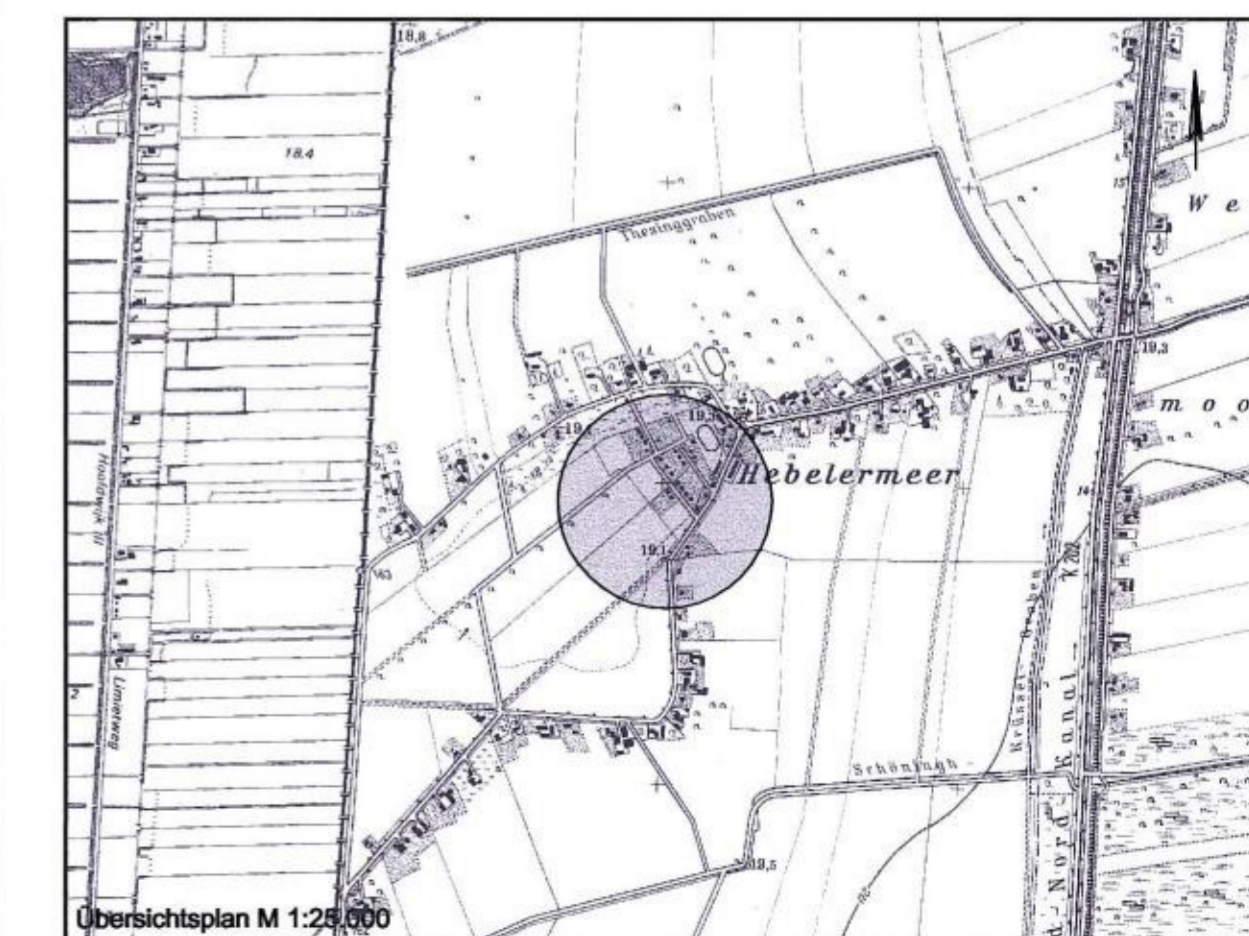
Urschrift

# Bebauungsplan Nr. 24

## "Am Meergrund"

### 4. Änderung

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



September 2003

M 1 : 1.000

NWP - Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/ 97174-0

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg  
Telefax 0441/9717473