

WA II ED
0,3 0 0,4

Flur 21

PLANUNGSKLÄRUNG:
Gem. § 2 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts v. 18.12.1990 (BGBI I S. 58) i.V.m. der BauNVO i.d.F.v. 23.01.1990 (BGBI I S. 132)

- 1. Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
0,4 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
--- Baugrenze
■ überbaubare Grundstücksfläche
□ nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 4. Verkehrsflächen**
□ Straßenverkehrsflächen
□ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg
— Straßenbegrenzungslinie
- 5. Grünflächen (öffentlich)**
□ Kinderspielplatz
⊙ Anpflanzen von Bäumen
○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend Ziff. 5.5 und 6.2.2 der Begründung
● Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung und für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern (s. Begründung)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis Emsland
Gemeinde: Twist
Gemarkung: Emslage

Flur: 29 (7837B)
Maßstab 1:1000

Veröffentlichung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 27. 7. 1985 - Nieders. GVBl. S. 187)

Antragsbuch Nr. A 10006/95
(Bitte bei Rückfragen angeben)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskataster und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.04.1995). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeiten ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 18. 07. 1996

Katasteramt Meppen
Im Auftrage
Kaer
(Walles)

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der NBauO i. V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Twist diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Rührerfeld-West", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Twist, den 26.06.1996

Glem
Bürgermeister

Wol
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 27.04.1995 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 02.05.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Twist, den 26.06.1996

Wol
Gemeindedirektor

Der VA der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 19.12.1995 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 und der Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.01.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 und der Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben vom 29.01.1996 bis 29.02.1996 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Twist, den 26.06.1996

Wol
Gemeindedirektor

Der VA der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung vom dem geänderten Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 und der Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) Satz 2 in Verb. mit § 13 (1) Satz 2 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne des § 13 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Twist, den

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 29.04.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 26.06.1996

Wol
Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist der Anzeige-/Genehmigungsbehörde mit Schreiben vom gemäß § 11 (1) BauGB angezeigt worden. Die Anzeige-/Genehmigungsbehörde hat mit Verfügung vom keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 (3) BauGB).

den

Die Durchführung des Anzeige-/Genehmigungsverfahrens der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist gemäß § 12 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist damit gemäß § 12 Satz 4 BauGB am in Kraft getreten.

Twist, den

Gemeindedirektor

Innen eines Jahres nach Wirksamwerden der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 nicht geltend gemacht worden.

Twist, den

Gemeindedirektor

Innenhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Twist, den

Gemeindedirektor

Textliche Festsetzungen

- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Hauptgebäude darf höchstens 0,50 m über der Mitte der befestigten Straßen, mittig vor dem Bauvorhaben, liegen.
- Die Höhe des Schnittpunktes von der Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes (Traufhöhe) der Hauptgebäude, gemessen von der Höhe Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe), darf nicht mehr als 3,50 m betragen.
- Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Höhe Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe) darf nicht mehr als 9,50 m betragen.
- Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde, Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan zulassen, und zwar:
Eine Überschreitung der Baugrenze um jeweils max. 1,0 m für Gebäudeteile wie Veranden, Windfänge, überdachte Passagen, Treppeneingänge im Ausmaß 1/3 der Gebäude-länge bzw. -breite.
- Die mit einem Pflanz- bzw. Erhaltungsgebot belegten Flächen sind ausschließlich mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. (Siehe Begründung Ziff. 5.5 und 6.2.2.)
- Durch diesen Bebauungsplan werden die Teile des Bebauungsplanes „Rührerfeld-West“ und „Westlich der Ahornstraße“ einschließlich der Änderungen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Planes liegen.
- Im Straßenraum sind entsprechend Ziff. 5.5 und 6.2.2. der Begründung Bäume anzupflanzen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- Als Dachform sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 36 bis 48 Grad zulässig.
- Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zugelassen.
- Für die geeigneten Flächen der Dächer sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in den Farbtonen rot, rotbraun und anthrazitgrau zulässig.
- Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind im gleichen Außenmaterial herzustellen. Als Außenmaterial ist nur Sichtmauerwerk zulässig. Für untergeordnete Teilflächen bis zu einem Drittel der Fassadenfläche ist Putz, Holz oder Metall zugelassen. Garagen, wenn sie als überdeckte Stellplätze (Carports) errichtet werden und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume (z. B. Gartenhäuser) sind auch in Holzkonstruktion mit Holzverbreiterung zulässig.

Nachrichtliche Hinweise

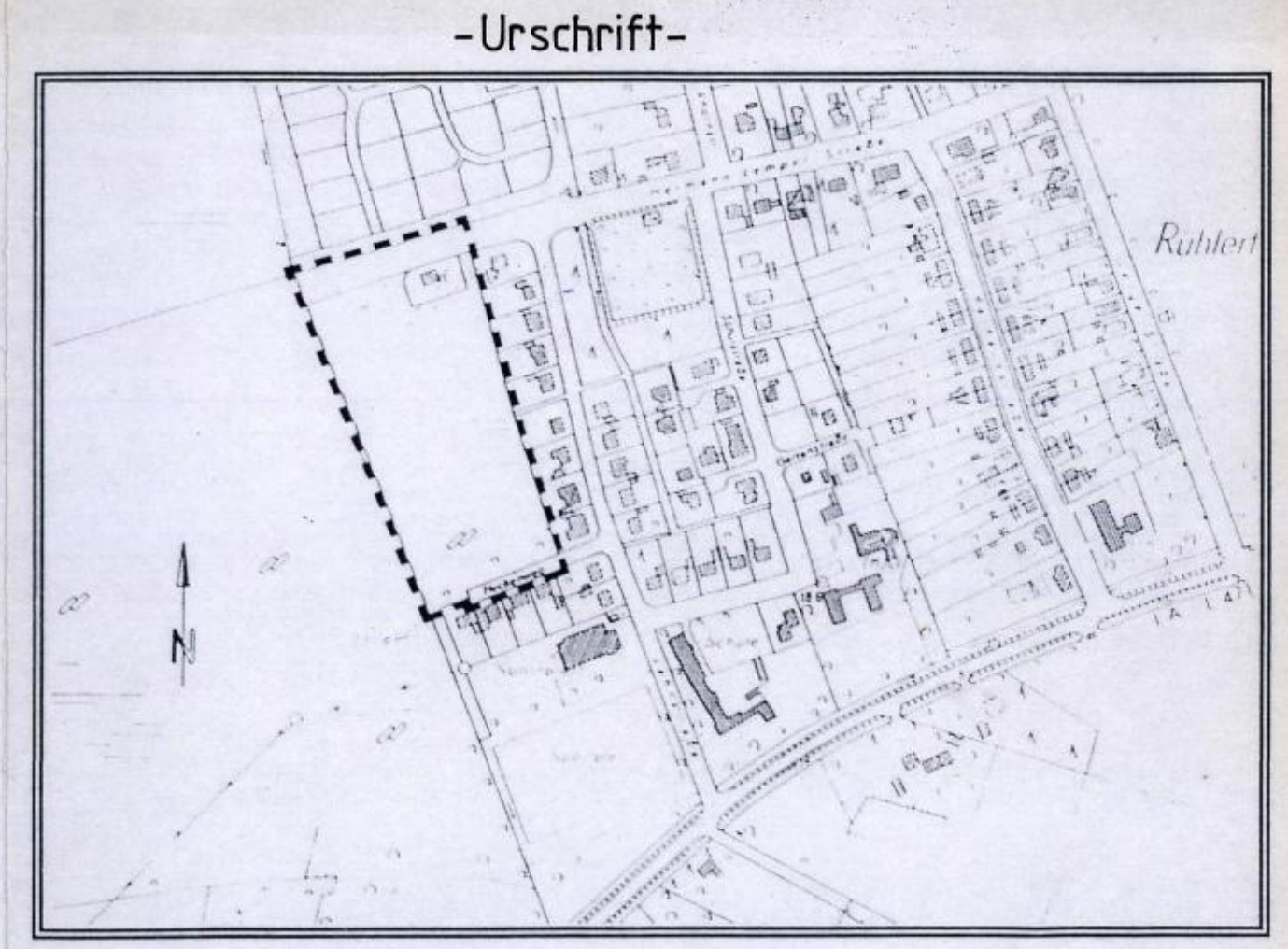
- Bodenfunde**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz).
 - 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 Nieders. Denkmalschutzgesetz).

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB habe ich mit Verfügung vom 20. Aug. 1996 Az.: -65-610-303-66 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Meppen, den 20. Aug. 1996

Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR
in Vertretung

Wol

LANDKREIS
EMSLAND



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5 000

Gemeinde Twist

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25
"Rührerfeld-West"
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Ortsteil Rührermoor/-feld

Entwurf

Datum: Stand Januar 1996

Gemeinde Twist, Bauamt, Flensbergstraße 1, 49767 Twist