

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB habe ich mit Verfügung vom **24. Feb. 1997** Az.: 65-610-308-21 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Meppen, den **24. Feb. 1997**
Landkreis Emsland
DER OBKREISDIREKTOR
In Vertretung



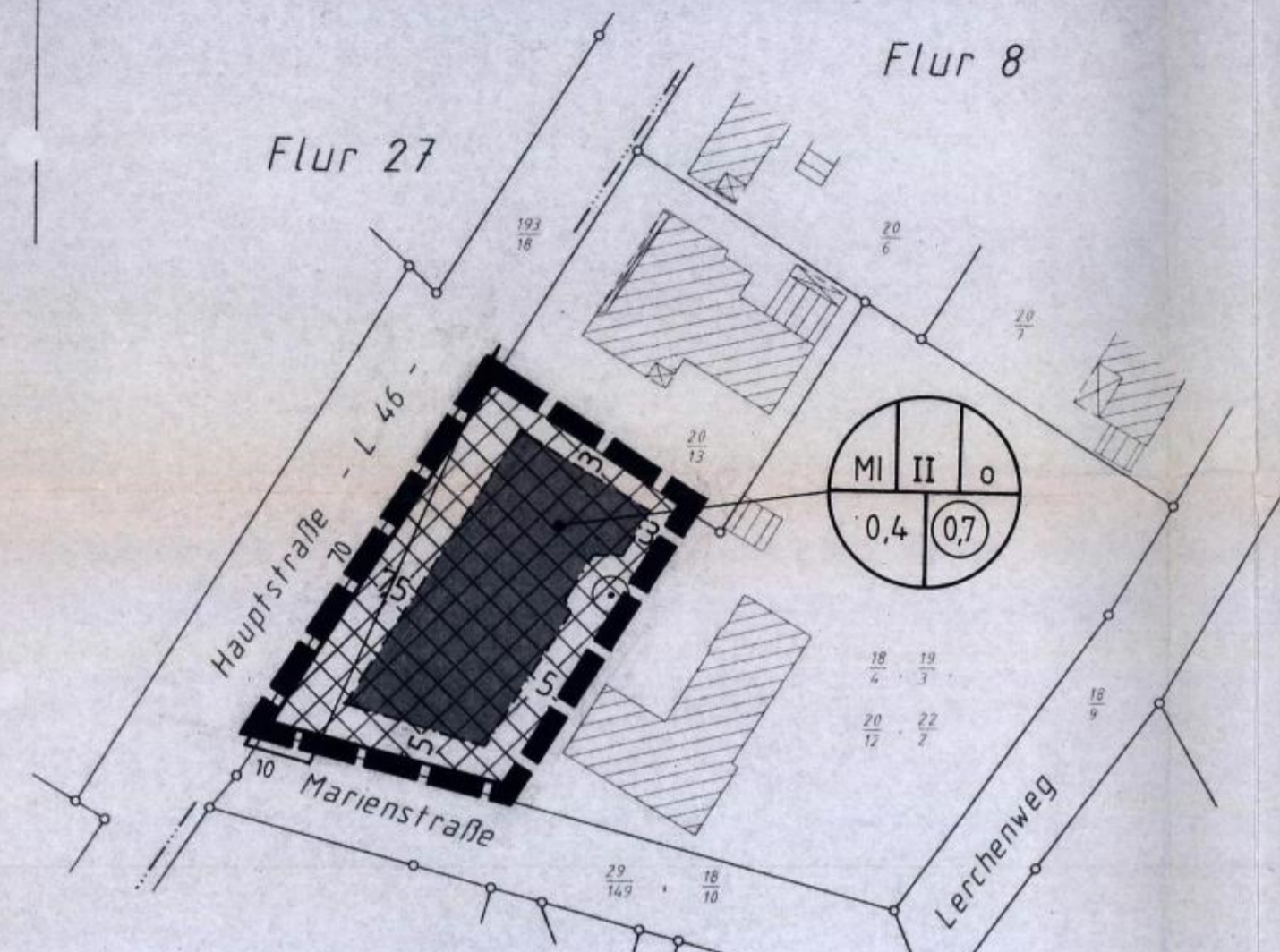
Landkreis Emsland
Gemeinde Twist
Gemarkung Twist
Flur 8
Maßstab 1:1000

angefertigt durch: Dipl. Ing. Christian Schreiber
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
AZ L951163-5

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 15.09.95)

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Einwandfreiheit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 18.12.1996
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gem. § 2 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts v.18.12.1990 (BGBl. I S.58) iVm. der BauNVO i.d.Fv. 23.01.1990 (BGBl. I S.132)

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

Geschosflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Erhaltung von Bäumen

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

6. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
 Sichtdreiecke

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Birkhahngrund“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Twist, den 18.12.1996

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 16.08.1995 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Birkhahngrund“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 22.08.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Twist, den 18.12.1996

Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 29.08.1996 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Birkhahngrund“ 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 30.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Birkhahngrund“ und der Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben vom 10.09.1996 bis 14.10.1996 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Twist, den 18.12.1996

Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Birkhahngrund“ und der Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) Satz 2 i. V. 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 05.12.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 18.12.1996

Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist der Anzeige-Genehmigungsbehörde mit Schreiben vom 19.12.1996 gemäß § 11 (1) BauGB angezeigt worden. Die Anzeige-Genehmigungsbehörde hat mit Verfügung vom 24.02.1997 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 (3) BauGB).

Twist, den 03.04.1997

Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeige-Genehmigungsverfahrens der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Birkhahngrund“ ist gemäß § 12 BauGB am 14.03.1997 im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Birkhahngrund“ ist damit gemäß § 12 Satz 4 BauGB am 01.04.1997 in Kraft getreten.

Twist, den 03.04.1997

Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 2. Änderung des Bebauungsplanes 29 „Am Birkhahngrund“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 nicht geltend gemacht worden.

Twist, den

Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Birkhahngrund“ sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Twist, den

Gemeindedirektor

Textliche Festsetzungen

- Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens der Hauptgebäude darf nicht mehr als 0,50 m über der Mitte der befestigten Straße, 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 bei eingeschossigen Gebäuden nicht mehr als 3,50 m bzw. bei zweigeschossigen Gebäuden nicht mehr als 6,50 m betragen.
- Bei der Errichtung von Gebäuden sind für Wohn- und Schlafräume Fenster zu verwenden, die eine Schalldämmung von mindestens 32 dB erreichen.
- Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Birkhahngrund“ und dessen Änderungen, die von diesem Änderungsbereich berührt werden, aufgehoben.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- Als Dachform sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig mit einer Dachneigung von 40° - 45° bei eingeschossiger Bauweise und 24° bis 32° bei zweigeschossiger Bauweise zulässig.
- Für Garagen und Nebengebäude gemäß § 12 NBauO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zugelassen.
- Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in den Farbtönen rot oder rotbraun zulässig.
- Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind im gleichen Außenmaterial herzustellen. Als Außenmaterial ist nur Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot oder rotbraun zulässig. Für untergeordnete Teilflächen bis zu einem Drittel der Fassadenflächen ist Putz, Holz oder Metall zugelassen.

Ausnahme:

Garagen, wenn sie als überdeckte Stellplätze (Carports) errichtet werden und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume (z.B. Gartenhäuser) sind auch in Holzkonstruktion mit Holzverbreterung 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 zu 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).

Lärmschutz

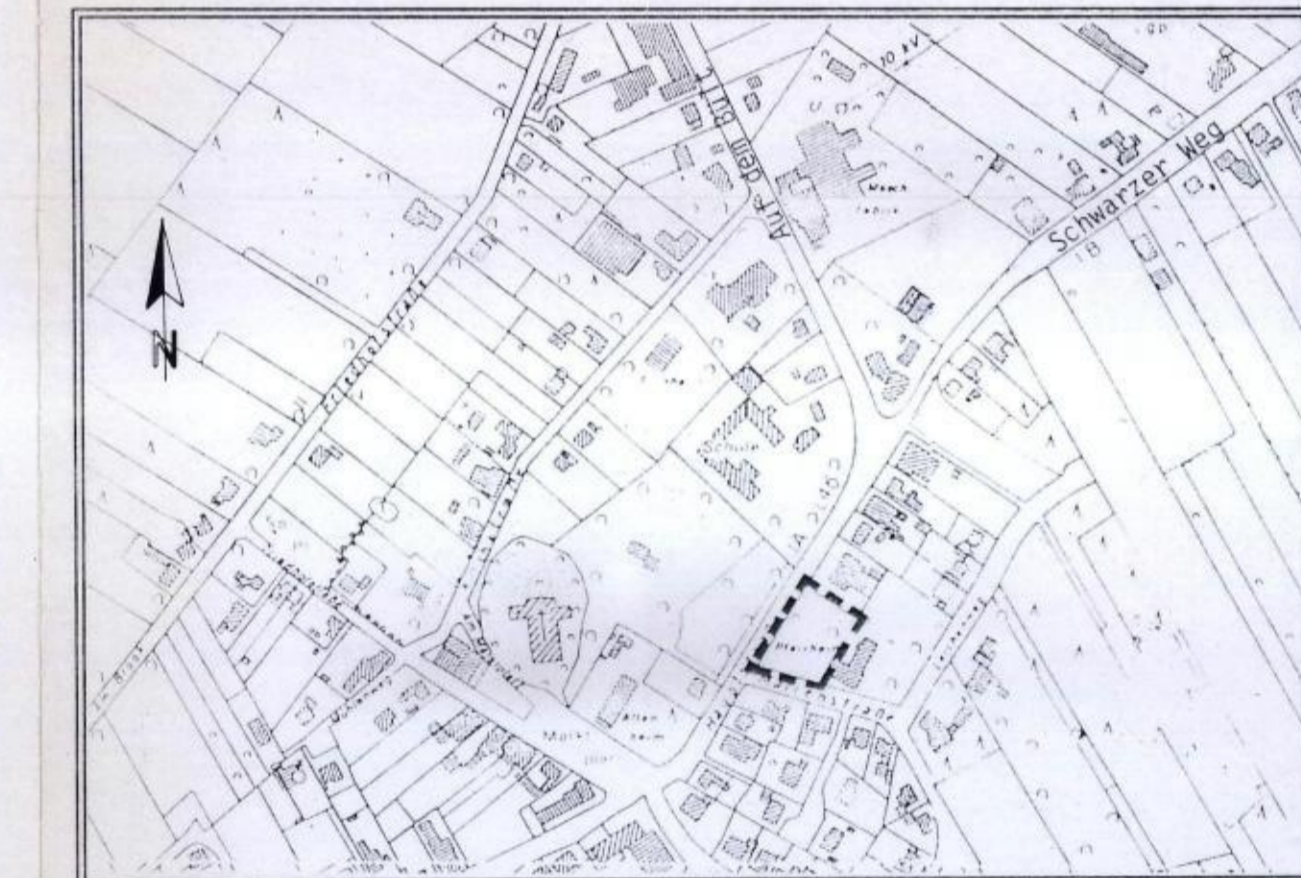
Die Eigentümer und künftigen Grundstückserwerber werden darauf hingewiesen, daß von der Landesstraße 46 (Auf dem Bült) Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieser Sachlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbausträger keinerlei Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Die vorhandene Verkehrseinrichtung genießt diesbezüglich Bestandsschutz.

Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen infolge der derzeitigen Belastung oder einer Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die allgemeine Entwicklung ohne gleichzeitigen erheblichen baulichen Eingriff in die Fahrbahn der Landesstraße 46 durch den Straßenbausträger sind vom Betreiber des Bebauungsplanes bzw. vom Eigentümer der baulichen Anlagen selbst zu tragen und durchzuführen.

Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von jeglichem Bewuchs und sichtbehindernden Gegenständen mit mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Ausgenommen davon sind freistehende, hochstammige Einzelbäume.

-Urschrift-



Übersichtsplan: Maßstab 1 : 5.000

Gemeinde Twist

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Birkhahngrund“

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Datum: Oktober 1996

Gemeinde Twist, Bauamt, Flensbergstr. 1, 49767 Twist