

Bebauungsplan "Änderung Büll"

Bebauungsplan "Am Büll"

Planunterlagen	Geschäftsnachweis: L4 - 455/2012
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012
Landkreis:	Emsland
Gemeinde:	Twist
Gemarkung:	Twist
Flur:	8
Maßstab:	1:1.000
<small>Die dieser Planunterlagen zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. 2003, S. 5) geschützt. Die Verwertung für nichtgene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.11.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Ortskarte ist einwandfrei möglich.</small>	
Meppen, den	Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Meppen - Katasteramt - (LS)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- | | | |
|---|--|--|
| <p>Art der baulichen Nutzung</p> <p>WA Allgemeine Wohngebiete
- überbaubare Grundstücksflächen -</p> <p>- nicht überbaubare Grundstücksflächen -
Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO</p> <p>Maß der baulichen Nutzung</p> <p>0,3 Grundflächenzahl</p> <p>II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>FH maximal zulässige Firsthöhe</p> | <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</p> <p>o offene Bauweise</p> <p>ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>Baugrenze</p> <p>Verkehrsflächen</p> <p>Straßenverkehrsflächen</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>F/R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg</p> | <p>Hauptabwasserleitungen</p> <p>Unterirdische Regenwasserleitungen</p> <p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne</p> |
|---|--|--|

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**
 - Das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)**
 - 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 (§ 18 BauNVO).
 - Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe wird auf maximal 10,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt (§ 18 BauNVO).
 - Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.
 - Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 12 u. 14 BauNVO)**
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraße und den vorderen Baugrenzen (Vorgartenbereiche) sind Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Auf den nicht überbaubaren Bereichen zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraße und seitlichen Baugrenzen (bei Eckgrundstücken) sind diese Anlagen zulässig, sofern ein Grenzabstand von mindestens 1 Meter eingehalten wird. Maßgeblich für die Abgrenzung vorderer und seitlicher Baugrenzen ist die Lage der Zufahrt zum Grundstück
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. zulässig.
 - Je angefangene 350 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein standortgerechter heimischer hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) gemäß der Liste in der Begründung (Kapitel „Landespflegerische Beurteilung“) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mindestens 14 cm). Auf dem Grundstück vorhandene Laubbäume können auf die Anzahl der anzupflanzenden Laubbäume angerechnet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

- 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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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 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.
- Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sollte z. B. die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen könnten so weitgehend vermieden werden.

HINWEISE

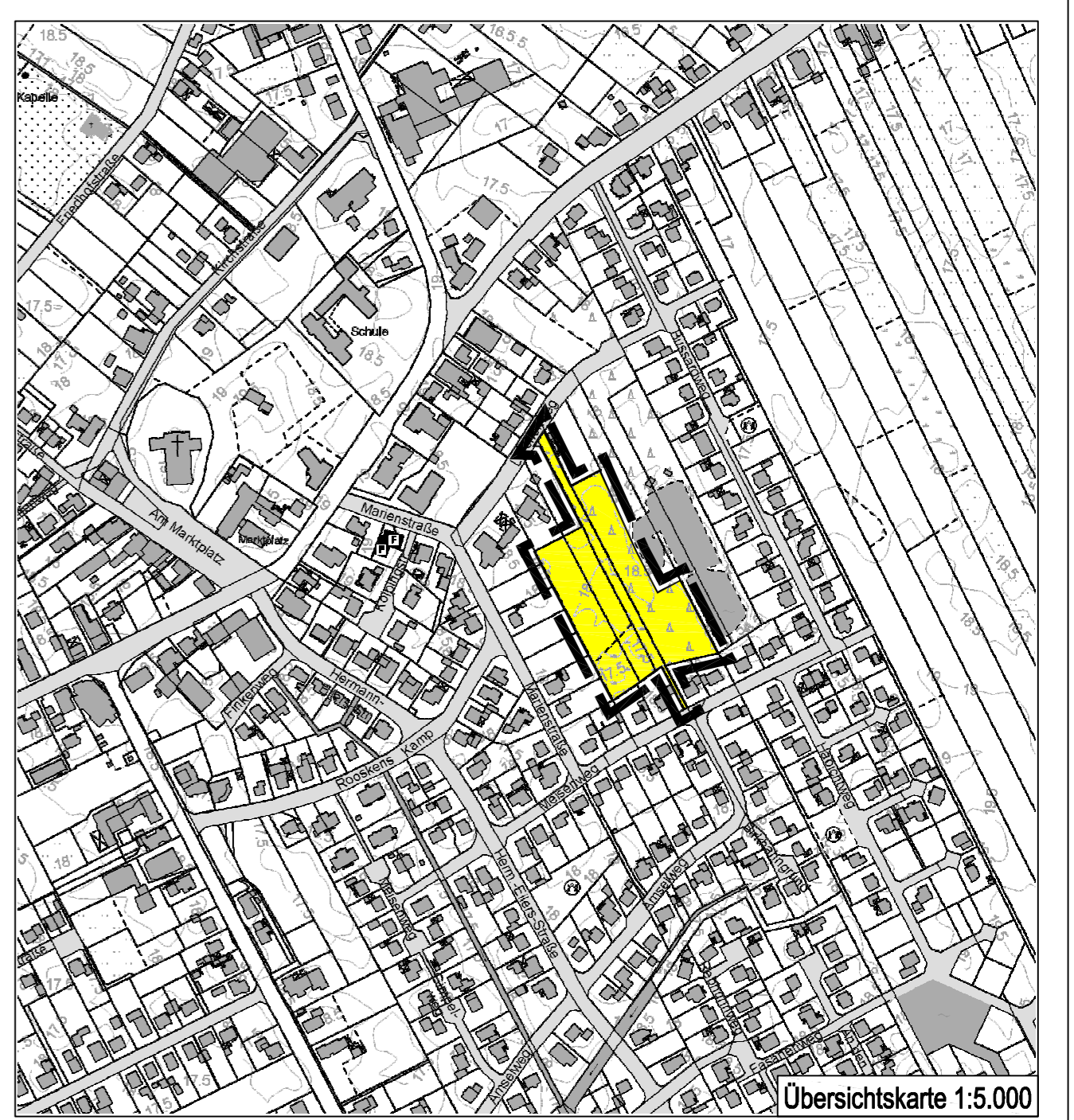
- Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Ortskarte zu bitten.
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten. Das Merkblatt Feuerwehrzufahrten / Löschwasserversorgung der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Emsland ist zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

- Baugesetzbuch - 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).
- Baunutzungsverordnung - BauNVO** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung 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).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKomVG)** - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2013 (Nds. GVBl. S. 258)
- Niedersächsische Bauordnung - NBauO** - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46).

VERFAHRENSVERMERKE	
Präambel	
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 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, 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2013 (Nds. GVBl. S. 258), hat der Rat der Gemeinde Twist diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.	
Twist, den	Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat am 12.01.2012 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist in Form der öffentlichen Auslegung (nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.02.2012) vom 28.02.2013 bis einschließlich 06.04.2012 erfolgt.	
Twist, den	Bürgermeister
Öffentliche Auslegung	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat am 28.11.2012 den Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und die weiteren Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurden am 16.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurf der Begründung haben vom 31.01.2013 bis einschließlich 01.03.2013 öffentlich ausgelegen.	
Twist, den	Bürgermeister
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung	
Der Rat der Gemeinde Twist hat am gemäß § 4a Abs. 3 dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben. Die erneute Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurf der Begründung haben vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.	
Twist, den	Bürgermeister
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde Twist hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Anregungen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) am 12.12.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Twist, den	Bürgermeister
In Kraft Treten	
Der Beschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am im Amtsblatt Nr. ... für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am in Kraft getreten.	
Twist, den	Bürgermeister
Mängel der Abwägung	
Innerhalb eines Jahres nach in Kraft Treten der Bebauungsplanänderung 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	Bürgermeister
Planverfasser	
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:	
Osnabrück, den 16.11.2012 / 26.11.2012 / 23.01.2013 / 25.01.2013 / 08.11.2013	

Gemeinde Twist
Landkreis Emsland



3. Änderung Bebauungsplan Nr. 29
"Am Birkhahngrund"
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Stand: Endfassung Gemarkung Twist, Flur 8

ENDFASSUNG