

# Planunterlage

Geschäftsnachweis  
L4 - 395/2013

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



Gemeinde: Twist  
Gemarkung: Twist  
Flur: 8

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.11.2013). 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 Meppen -Katasteramt-

# Textliche Festsetzungen

- Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:
  - Wohngebäude
  - Geschäfts- und Bürogebäude
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 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 0,50 m nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe wird auf maximal 11,00 über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.

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

- Für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 50° vorzusehen. Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude sowie Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
- Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachpfannen oder Betondachsteine in den Farbtönen rot bis rotbraun oder anthrazit bis grau zulässig.
- Als Außenmaterial für die Fassaden sind Sichtmauerwerk aus roten bis rotbraunen Ziegeln oder Klinkern zulässig. Für untergeordnete Teilflächen ist auch Putz, Holz oder Metall zugelassen.

# Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

## Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und 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 Emsland 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 vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## Abfallentsorgung:

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend der abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

# Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 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) in Verbindung mit der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

- MI** Mischgebiete
- Überbaubare Grundstücksfläche in Mischgebieten  
Nicht überbaubare Grundstücksfläche in Mischgebieten

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 1,2** Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
**0,6** Grundflächenzahl  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a** abweichende Bauweise  
abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude von über 50 m zulässig
- Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Am Birkhahngrund", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Twist, den 11.12.2014

Der Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat am 26.09.2013 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Am Birkhahngrund" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.11.2013 (Bekanntmachung vom 05.11.2013) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Twist, den 11.12.2014

Der Bürgermeister

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

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat am 19.03.2014 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Am Birkhahngrund" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 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 08.05.2014 ortsüblich bekanntgemacht (Bekanntmachung vom 05.05.2014). Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom 19.05.2014 bis 20.06.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.05.2014 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 13a Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum 20.06.2014 aufgefordert worden.

Twist, den 11.12.2014

Der Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 "Am Birkhahngrund", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 11.12.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 11.12.2014

Der Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 "Am Birkhahngrund" 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Am Birkhahngrund" 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

# Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von



Meppen, den 11.12.2014

Planverfasser

# Gemeinde Twist

4. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 29  
"Am Birkhahngrund"  
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)



AK5; Maßstab 1:5.000

Maßstab 1:1.000

Satzung

Planstand:  
16.07.2014

Verfahrensstand:  
§ 10 BauGB

