

PRÄMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung in der Sitzung am 07.04.1994 als Satzung beschlossen.

Twist, den 15.04. 1994
 (Bürgermeister)  (Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 16.06.1993 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am üblich bekanntgemacht worden.

Twist, den 15.04. 1994
 (Gemeindedirektor)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
 2900 Oldenburg, den 14.02.1994
 Dipl. Ing. HANS LATTIA Dipl. Ing. HANS JOACHIM HÖLSCHER
 ARCHITECTEN 7900 OLDENBURG, ELISABETHSTR. 2

Der WA der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 03.02.1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.02.1994 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.02.1994 bis 23.03.1994 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Twist, den 15.04. 1994
 (Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.04.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

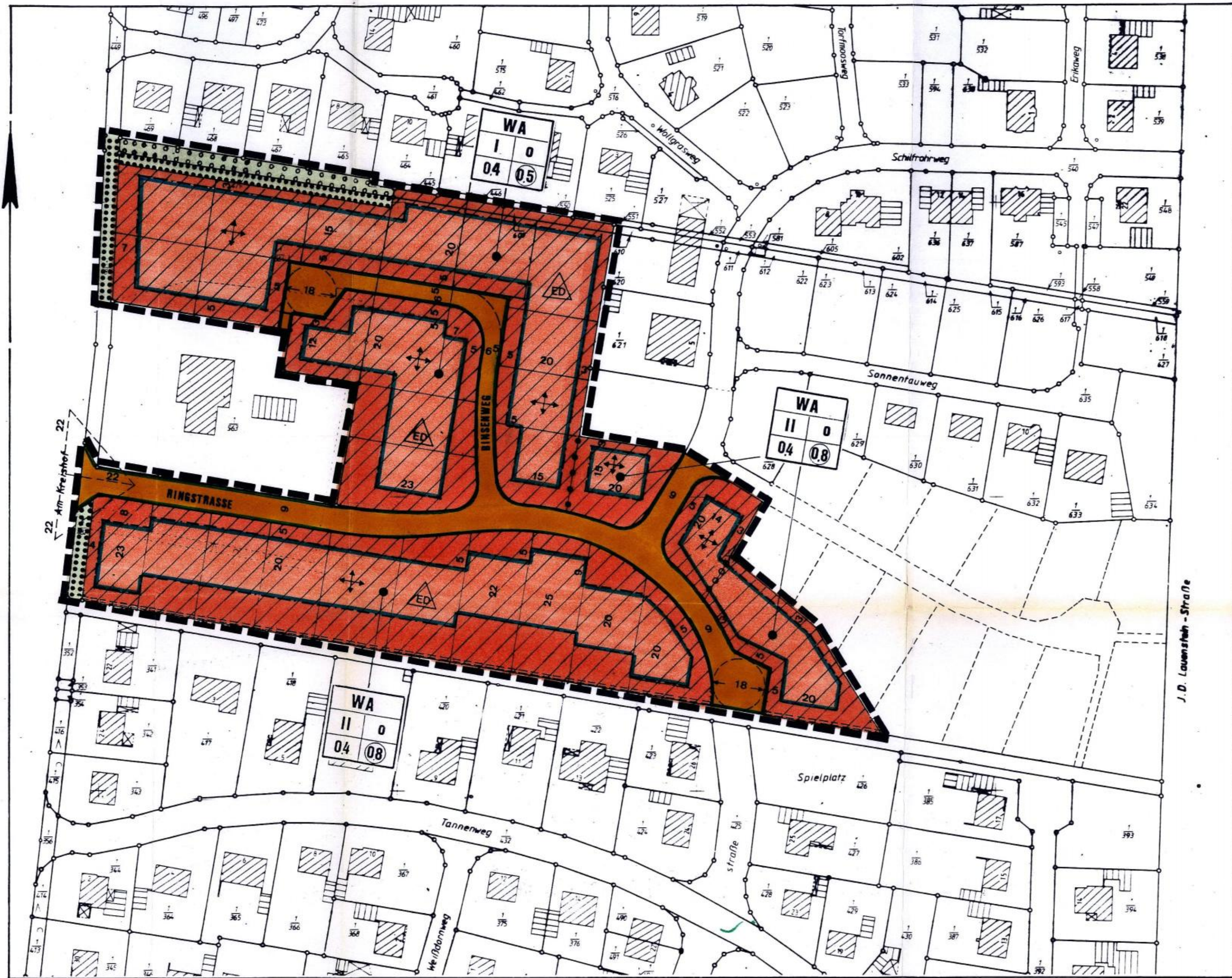
Twist, den 15.04.1994
 (Gemeindedirektor)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 3 BauGB ist gemäß § 12 BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Twist, den
 (Gemeindedirektor)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
 Twist, den
 (Gemeindedirektor)

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Twist, den
 (Gemeindedirektor)



Landkreis Emsland
 Gemeinde Twist
 Gemarkung Twist
 Flur 13

anfertigt durch: Dipl. Ing. Christian Schreiber
 Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
 AZ L 931161-3

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 12.08.93)

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

Meppen, den 04.05.94
 Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.77 (BGBI. I 1977 S. 1763), zuletzt geändert durch VO vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132).

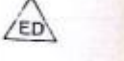


1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Allgemeine Wohngebiete



2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0.4 Grundflächenzahl
 GFZ 0.5 Geschossflächenzahl
 Zahl der Vollgeschosse
 z. B. Z I
 Z II als Höchstgrenze

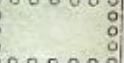
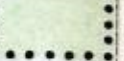
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenzen
 Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)



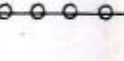

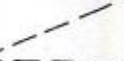
4. VERKEHRSFÄCHEN

 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsflächen


5. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

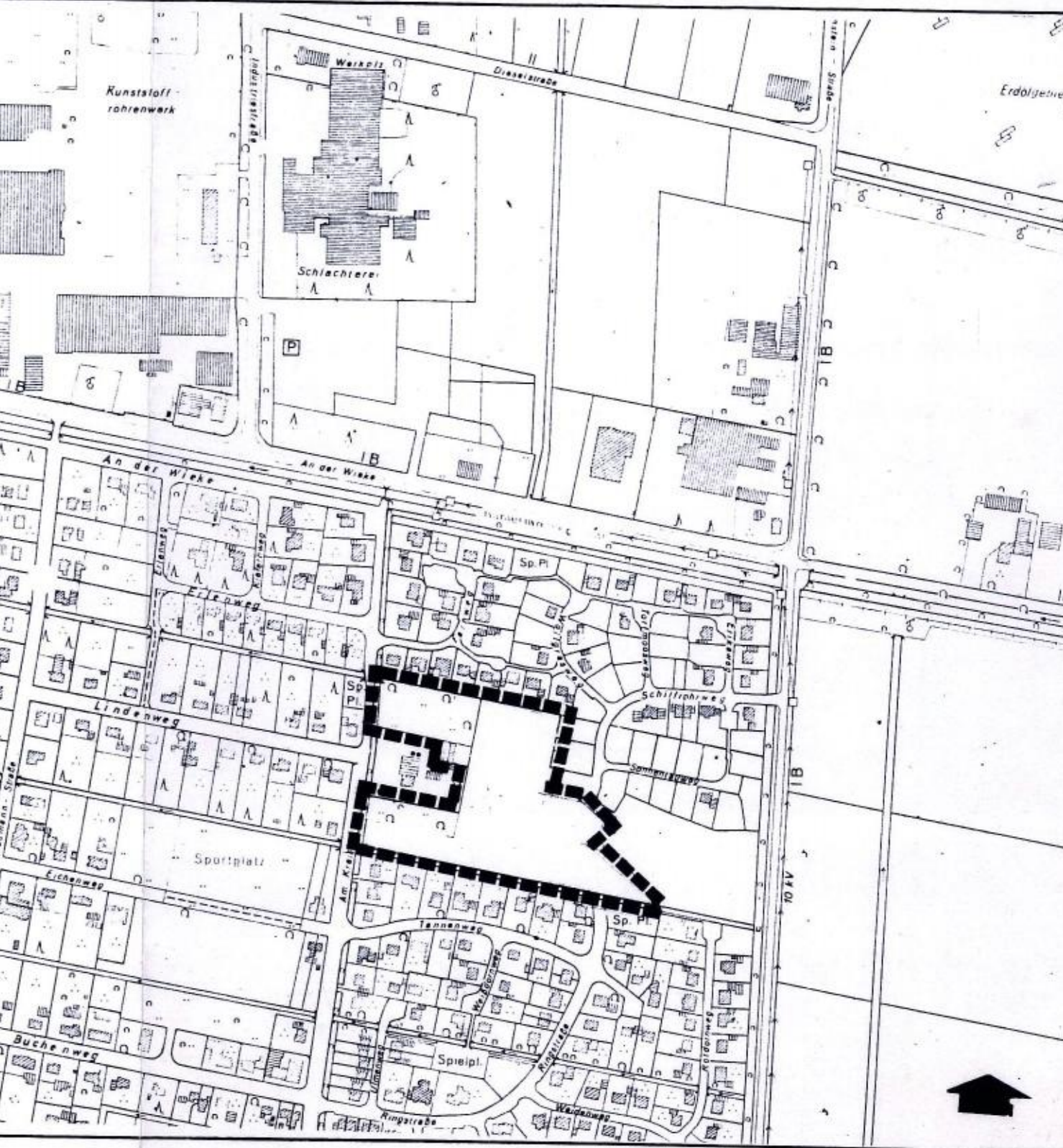
6. SONSTIGE PLANZEICHEN

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes sowie Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des WBV Twist Rührlermoor
 Sichtdreieck
 Die Sichtdreiecke sind von allen baulichen Anlagen, jedem Bewuchs und sichtbehindernden Gegenständen aller Art, die höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante sind, dauernd freizuhalten.

- Textliche Festsetzungen**
- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Hauptgebäude, gemessen in der Mitte des Bauvorhabens, darf höchstens 0,40 m über der Mitte der befestigten Straße, mittig vor dem Bauvorhaben, liegen.
 - Die von diesem B-Plan betroffenen Teile des B-Plans Nr. 30 "Kreispachthof - nördlicher Teil" werden aufgehoben.
 - Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind entsprechend Ziff. 2.5.1 der Begründung zu bepflanzen.
 - Entlang der Planstraßen sind Bäume entsprechend Ziff. 2.5.2 der Begründung zu pflanzen.
 - Auf den Wendepunkten sind Bäume entsprechend Ziff. 2.5.3 der Begründung zu pflanzen.
 - Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB: Der zu erhaltende Pflanzstreifen an der Straße "Am Kreispachthof" nördlich des Flurstücks 1563 darf je Grundstück auf einer Breite von 5 m unterbrochen werden.

- Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**
- Als Dachformen sind nur Satteldach-, Walm- oder Krüppelwalmächer mit einer Dachneigung von 32 - 46° bei 1-geschossiger Bauweise und von 24 - 32° bei 2-geschossiger Bauweise zulässig.
 - Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde gem. § 85 NBauO ausnahmsweise auch Flachdächer zulassen.
 - Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachpfannen oder Betondachsteine zulässig.
 - Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind im gleichen Außenmaterial herzustellen. Als Außenmaterial ist nur Sichtmauerwerk zulässig.
 - Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Zahl der Vollgeschosse" kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde bei eingeschossigen Bauvorhaben eine Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB um +1 Vollgeschöß zulassen, wenn es sich um Dachgeschosse handelt, die im Sinne von § 2 Abs. 4 NBauO als Vollgeschosse gelten und die Geschossflächenzahl eingehalten wird.
- Twist, den 15.04.1994
 (Bürgermeister)  (Gemeindedirektor)

SATZUNG DER GEMEINDE TWIST



Bebauungsplan Nr. 30
 "Kreispachthof, nördl. Teil/1. Änderung"