

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 2G 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 2G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Überbaubare Grundstücksfläche in allgemeinen Wohngebieten
 Nicht überbaubare Grundstücksfläche in allgemeinen Wohngebieten

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O Offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
 hier: Leitungsrecht für eine Oberflächenerntwässerung zu Gunsten der Gemeinde Twist
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- Das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Die der Versorgung des Gebietes 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
- Je Gebäude sind maximal vier Wohneinheiten 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 0,40 m nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe wird auf maximal 9,00 m, die Traufhöhe auf maximal 6,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
- Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.
- Der zu erhaltende Pflanzstreifen an der Straße "Am Kreishof" darf für Grundstückszufahrten zwei mal auf einer Breite von je 5 m unterbrochen werden.
- Im Bereich der Grundstücksgrenzen sind Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzupflanzen.

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

- Für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° vorzusehen. Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude sowie Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
- Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachplatten oder Betondachsteine zulässig.
- Als Außenmaterial für die Fassaden ist Sichtmauerwerk zulässig. Für untergeordnete Teilflächen ist auch Putz, Holz oder Metall zugelassen.
- Abweichend von § 47 NBauO wird bestimmt, dass im Fall der Errichtung von Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen (Nr. 1.2 der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO) mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung vorzusehen sind. In allen übrigen Fällen gelten die in den Ausführungsbestimmungen festgesetzten Richtzahlen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Twist diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Kreispachthof - nördlicher Teil" beschlossen.

Twist, den 23.10.2014

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat am 08.08.2013 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Kreispachthof - nördlicher Teil" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bis zum 26.05.2014 gegeben worden.

Twist, den 23.10.2014

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 27.05.2014 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Kreispachthof - nördlicher Teil" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 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 21.06.2014 ortsüblich bekanntgemacht (Bekanntmachung vom 19.06.2014). Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom 07.07.2014 bis 07.08.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.06.2014 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 13a Abs. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum 07.08.2014 aufgefordert worden.

Twist, den 23.10.2014

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 30 "Kreispachthof - nördlicher Teil" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 23.10.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 23.10.2014

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 30 "Kreispachthof - nördlicher Teil" ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am _____ 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Kreispachthof - nördlicher Teil" 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

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.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

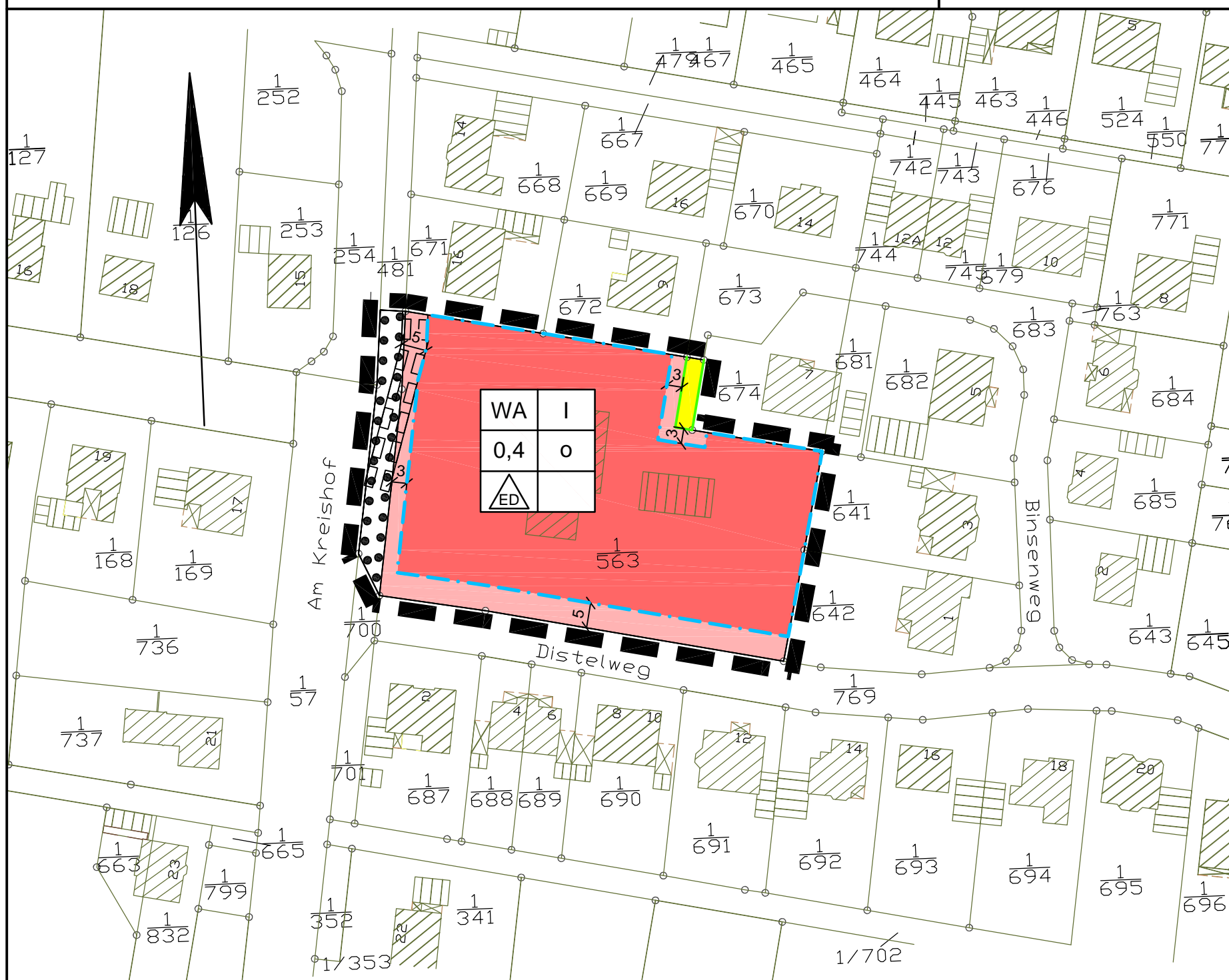


Meppen, den _____

Planverfasser

Gemeinde Twist

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Kreispachthof - nördlicher Teil" (Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Landkreis: Emsland
 Gemeinde: Twist
 Gemarkung: Twist
 Flur: 13
 Maßstab: 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen - NVermG - vom 12.12.2002, Nds. GVBl. v. 2003 Seite 5).

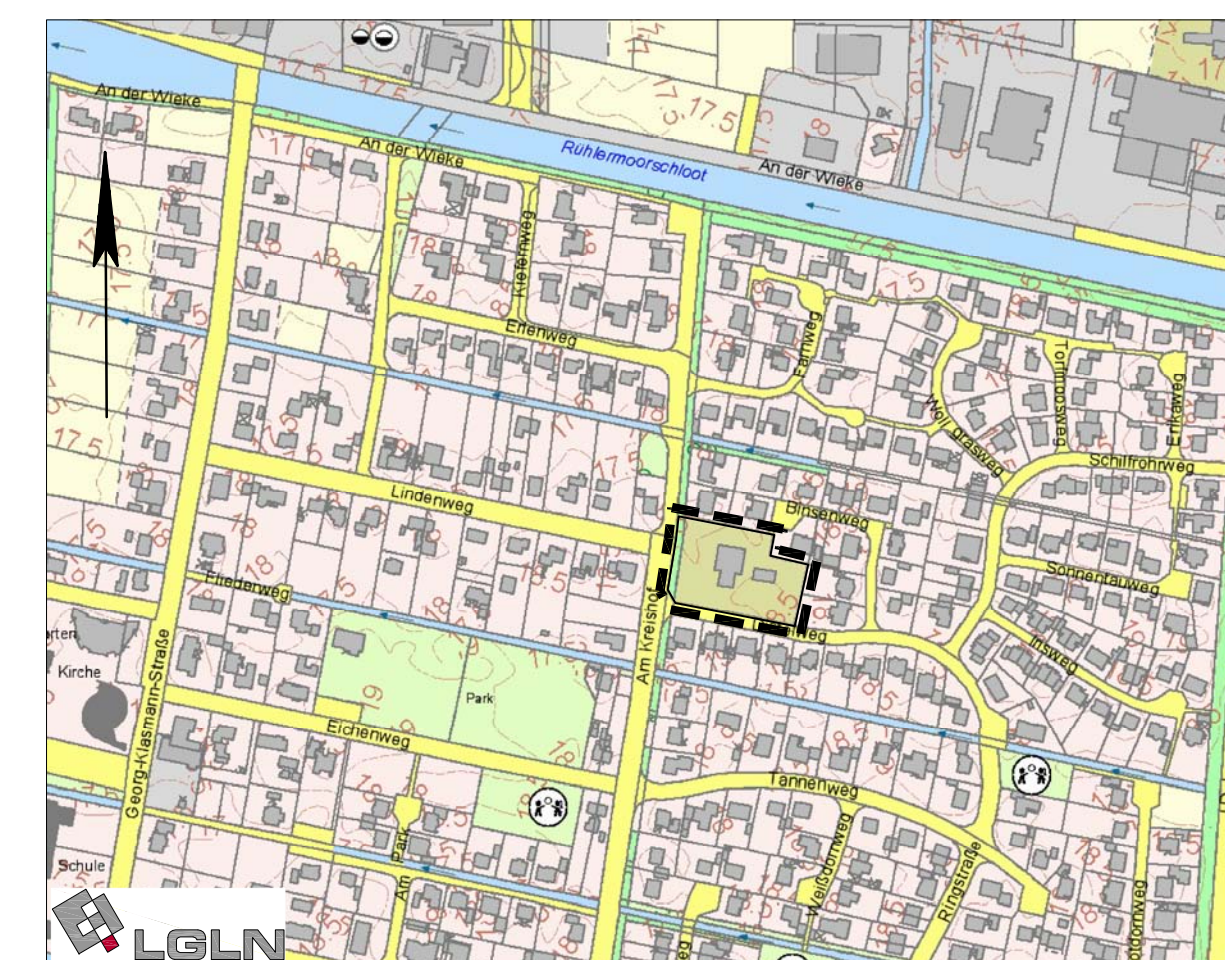
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.11.2014).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich

Nordhorn, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Seilerbahn 7 48529 Nordhorn



Amtliche Karte; Maßstab 1:5.000

Maßstab 1:1.000

Satzung

Planstand:
15.09.2014

Verfahrensstand:
§ 10 BauGB

