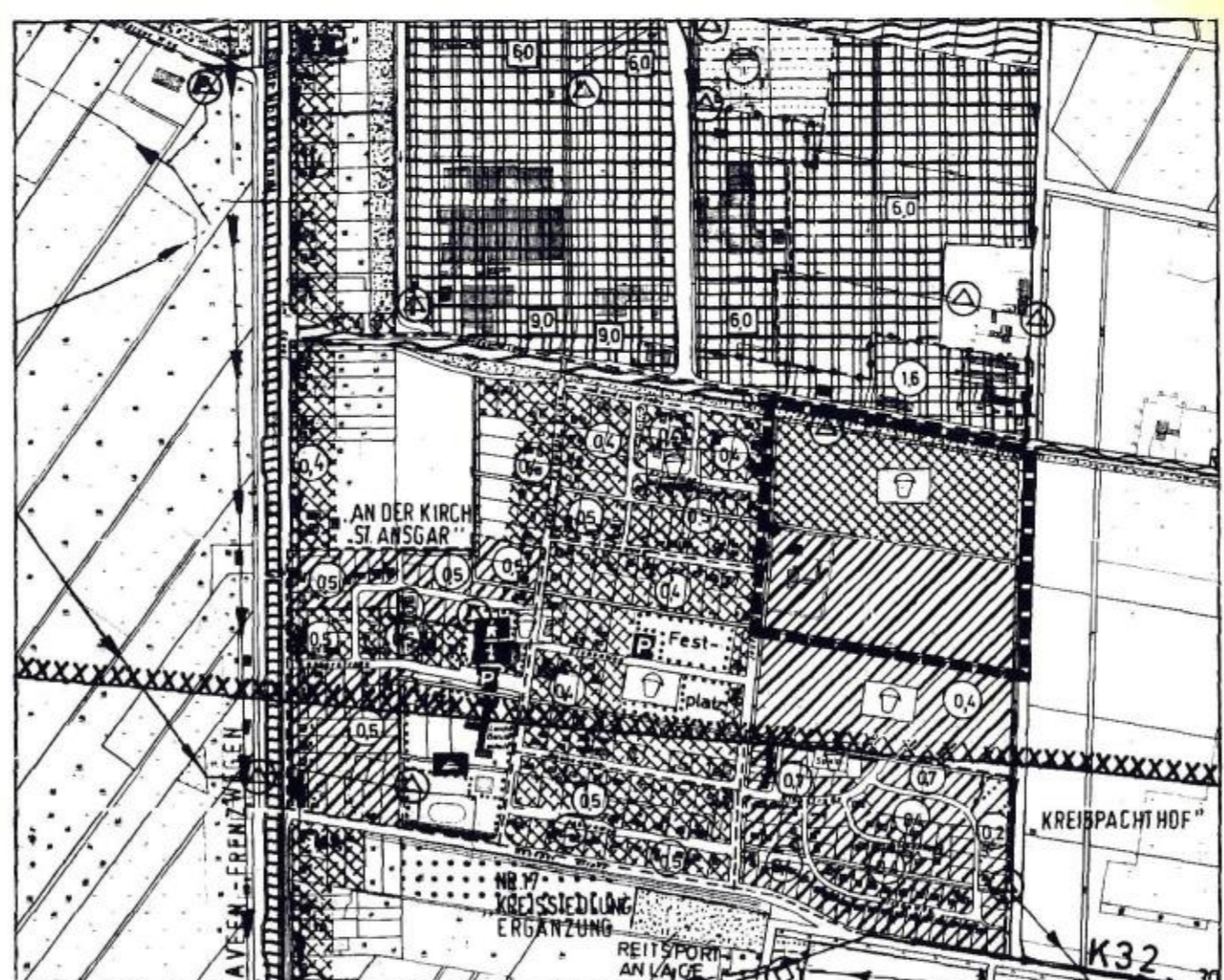
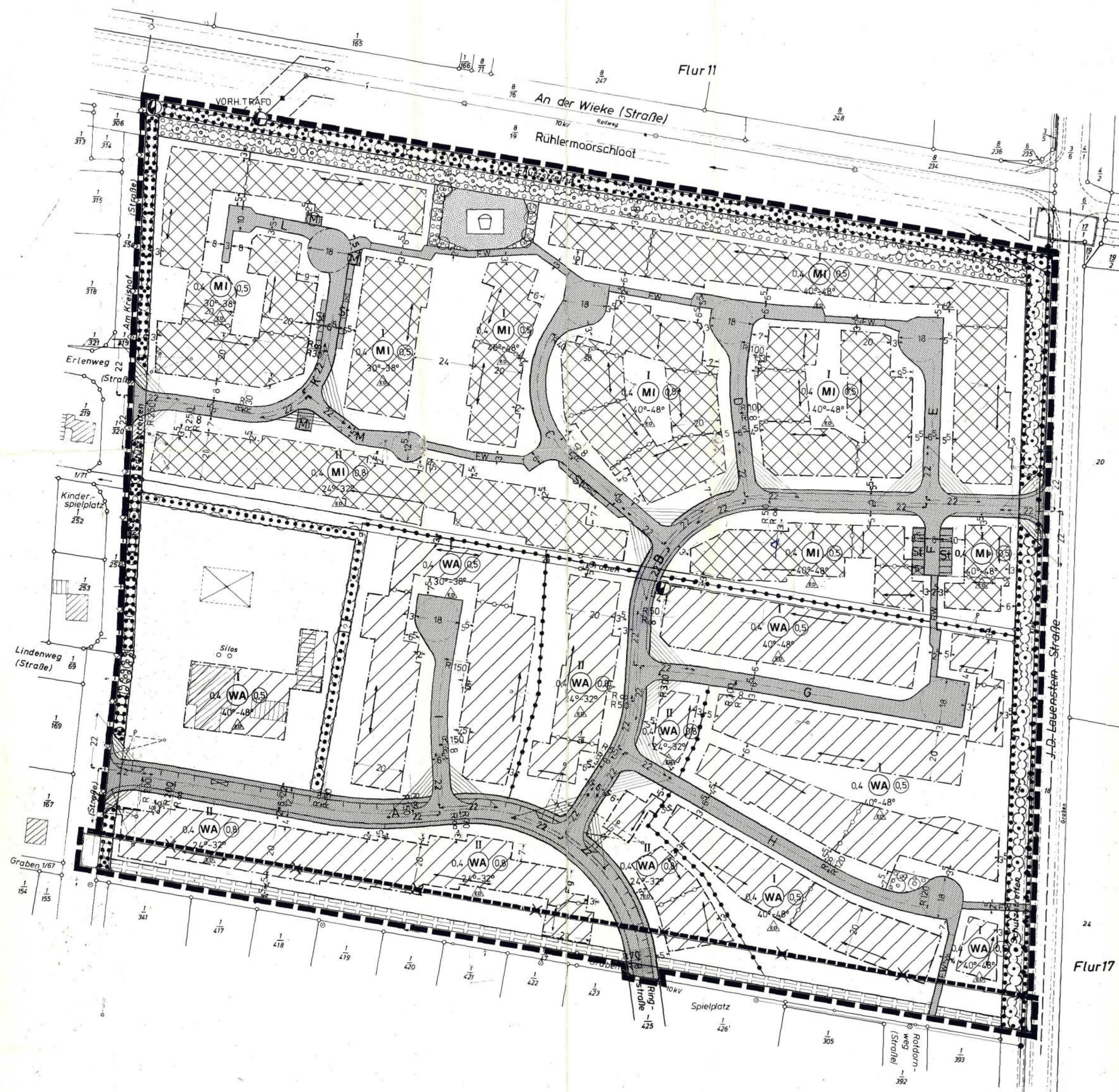


# BEBAUUNGSPLAN NR. 30 „KREISPACHTHOF-NÖRDLICHER TEIL“ DER GEMEINDE TWIST

M. 1:1000



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist M. 1:10000

**Festsetzungen durch Planzeichnung**  
gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833) in Verbindung mit der Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 15.9.1979 (BGBl. I S. 1763)

**Planzeichnerklärung**  
(BBauG = Bundesbaugesetz BauNVO = Baunutzungsverordnung)

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 4 u. 6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet		Mischgebiet	
------------------------	--	-------------	--

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)

Geschoßflächenzahl Dezimalzahl im Kreis		Grundflächenzahl Dezimalzahl	
---	--	------------------------------	--

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

eingeschossige Bebauung		zweigeschossige Bebauung	
-------------------------	--	--------------------------	--

**3. BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Baugrenze	
---	--	-----------	--

**4. VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie		Verkehrsfläche für Fußgänger	
---	--	------------------------------	--

**5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN UND HAUPTVERSORGENGSANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 13 BBauG)

Fläche für Versorgungsanlage Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)		Hauptversorgungsleitung für Elektrizität mit Leitungsrecht zugunsten der RWE u. Schutzstreifen	
---	--	--	--

**6. GRÜNFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Spielfeld als öffentliche Grünfläche	
--------------------------------------	--

**7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BBauG)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern - Windschutz- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)		Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern - Windschutzstreifen- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)	
--	--	---	--

Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern		Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern	
-------------------------------------	--	------------------------------------	--

**8. SONSTIGE PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 3, § 16 Abs. 5 BauNVO)		Abgrenzung der Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)	
---	--	--	--

Stellung der baulichen Anlagen: längere Mittelachse des Hauptbaukörpers = Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Abs. BBauG)		Sichtdreieck: Höhenbeschränkung 0,80 m über OK fertiger Straße (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG)	
--	--	---	--

Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zugunsten des WBV Twist-Rühlermoor zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)		Fläche zum Abstellen von Müllbehältern	
--	--	--	--

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)		Grenze des aufgehobenen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 "Kreispachthof Mitte" (§ 2 Abs. 6 BBauG)	
---	--	---	--

Stellplätze		St	
-------------	--	----	--

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungs-Novelle vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23. 7. 1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch das Nds. Gesetz über die öffentliche Sicherheit und Ordnung vom 18. 2. 1982 (Nds. GVBl. S. 53) in Verbindung mit § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBauG) vom 19. 6. 1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch die 2. Verordnung zur Änderung der DVBauG vom 10. 12. 1980 (Nds. GVBl. S. 490), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 18. 10. 1977 (Nds. GVBl. S. 479), zuletzt geändert durch das 6. Gesetz zur Änderung der Nds. Gemeindeordnung und der Nds. Landkreisordnung vom 18. 2. 1982 (Nds. GVBl. S. 53) hat der Rat der Gemeinde Twist diesen Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

**Textliche Festsetzungen**

- Die Sichtdreiecke sind von allen baulichen Anlagen und sichtbehindernden Anpflanzungen, die höher als 0,80 m über Mitte der fertigen Straße sind, dauernd freizuhalten.
- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Hauptgebäude, gemessen in der Mitte des Bauvorhabens, darf höchstens 0,40 m über der Mitte der befestigten Straße liegen.
- Solfern die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden, kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde in begründeten Fällen Ausnahmen gemäß § 31 (1) BBauG im Bebauungsplan zulassen, und zwar:
  - ein Überschreiten der Baugrenze um jeweils max. 1,0 m für Gebäudeteile, wie Veranden, Windfänge, überdachte Passagen, Treppeneingänge im Ausmaß 1/3 der Gebäudelänge bzw. -breite
  - eine abweichende Stellung der baulichen Anlagen um 90 Grad (ausschließlich) gegenüber der festgesetzten Stellung/Firstrichtung.
- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (5) der BauNVO nicht zulässig: Läden über 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, Ställe sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung.

**Hinweis**

Ordnungswidrig handelt, wer gemäß § 6 (2) NGO vorsätzlich oder fahrlässig dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000,- DM geahndet werden. Eine Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 156 BBauG bleibt hiervon unberührt.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die früheren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 "Kreispachthof Mitte" genehmigt mit Verfügung vom 30.07.1981, soweit sie von den neuen Festsetzungen abweichen, in dem Teilbereich aufgehoben, der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt.

**Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

**Planzeichnerklärung**

Abgrenzung für Dachneigung		Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BBauG)	24° - 32° 30° - 38° 40° - 48°
----------------------------	--	--------------------------------	-------------------------------------

- Die Traufhöhe, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Sparrenanschnittpunkt - Oberkante - mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks, darf bei eingeschossiger Bebauung 3,50 m, bei zweigeschossiger Bebauung 6,50 m nicht überschreiten.
- Es sind nur Sattel- oder Walmdächer mit der festgesetzten Dachneigung zulässig. Garagen und sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume können auch Flachdächer erhalten.
- Die Außenwände der Gebäude sind als Sicht- oder Verblendmauerwerk auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen bis zu 1/3 einer Wandfläche ist Verputz in hellen Farben zugelassen.

Twist, den 21.3.1983

Bürgermeister  
 Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 6.12.79 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 12.12.79 ortsüblich bekanntgemacht.

Twist, den 12.12.79

Gemeindevorstand

Vervielfältigungsvermerke  
Kartengrundlage: Flurkartenwerk Landkreis Emsland, Gemeinde: Twist  
Flur: 13, Gemarkung: Twist, Maßstab 1 : 1000

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Meppen am 23.09.1980  
Az.: A 10 046/80

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.9.1980).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen, die örtlich festgelegt sind, ist frei möglich.  
Meppen, den 25. März 1983  
 Katasteramt Meppen

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. J. Bennemann, Osnabrück/Georgsmarienhütte

Georgsmarienhütte, im Mai 1982  
 Planverfasser

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27. JAN 83 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 1. FEBR 83 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10. FEBR 83 bis 11. MÄRZ 83 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.

Twist, den 14.3.83  
 Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18. MÄRZ 83 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 a Abs. 7 BBauG beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 2 a Abs. 7 BBauG wurde vom Gemeindevorstand Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 14. APRIL 1983 gegeben.

Twist, den 14.3.83  
 Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 18. MÄRZ 83 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 21.3.83  
 Gemeindevorstand

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde - Landkreis Emsland (Az. 15-810-38-22) vom heutigen Tage unter Aufhebung der Auflagen - gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt/ausgeführt. Die vom Landratsamt Emsland gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom 15.5.83 gemäß § 6 Abs. 2 BBauG von der Genehmigung ausgeschlossen.

Meppen, den 14. April 1983  
 Landratsamt Emsland

Genehmigungsbehörde  
Landkreis Emsland -  
DER OBERLEITENDEN  
IN VERTRAGUNG:  
 Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom 15.5.83 aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am 18. MÄRZ 83 beigetreten.

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom 15.5.83 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 1. FEBR 83 ortsüblich bekanntgemacht.

Twist, den 14.3.83  
 Gemeindevorstand

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 15.5.83 im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.05.83 rechtsverbindlich geworden.

Twist, den 20.05.1983  
 Gemeindevorstand

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht - geltend gemacht worden.

Twist, den 25.05.1984  
 Gemeindevorstand

