

**PRÄAMBEL 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 örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am 12.07.1994 als Satzung beschlossen.

Twist, den 03.08. 1994

*Johans*  
Bürgermeister

*Johans*  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 28.10.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.44 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.11.93 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Twist, den 03.08. 1994

*Johans*  
Bürgermeister

*Johans*  
Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Architekten Latta, Hölcher und Partner,  
Elisabethstr. 2, 26135 Oldenburg  
21.07.94

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 19.05.94 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 30.05.94 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.06.94 bis 11.07.94 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Twist, den 03.08. 1994

*Johans*  
Bürgermeister

*Johans*  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.07.94 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung und die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen.

Twist, den 03.08.1994

*Johans*  
Bürgermeister

*Johans*  
Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 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

*Johans*  
Gemeindedirektor

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

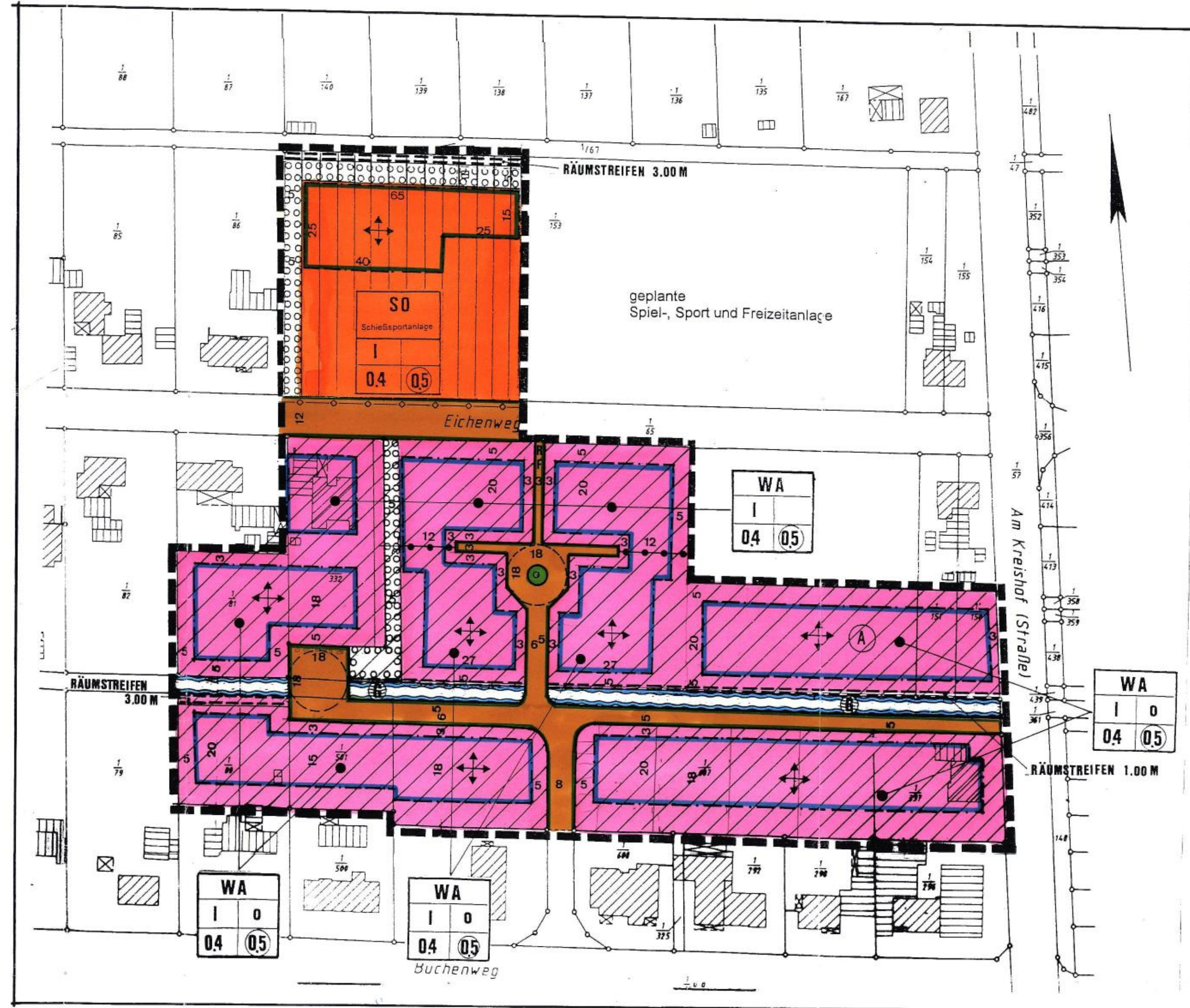
Twist, den

*Johans*  
Gemeindedirektor

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Twist, den

*Johans*  
Gemeindedirektor



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

angefertigt durch: Dipl. Ing. Christian Schreiber  
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur  
AZ L 931259-S

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 26.11.1993)

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

Meppen, den 2.8.94  
*Schreiber*  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in Verbindung mit der Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 15. 09. 77 (BGBl. I 1977 S. 1763), zuletzt geändert durch VO vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 127).

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**WA** Allgemeine Wohngebiete **SO** Sondergebiet Schießsportanlage

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

**GRZ 04** Grundflächenzahl  
**GFZ 05** Geschosflächenzahl  
**I** Zahl der Vollgeschosse

**3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

**0** Offene Bauweise  
**Baugrenzen** Stellung baulicher Anlagen, nur in diesen beiden Richtungen zulässig (Hauptstrichrichtungen)

**4. VERKEHRSLÄCHEN**

**—** Straßenbegrenzungslinie  
**—** Straßenverkehrsflächen  
**—** Fuß- und Radwege

**5. HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**

vorh. 10kV Erdkabel

**6. WASSERFLÄCHEN**

**Ⓞ** Fläche für die Regelung des Wasserabflusses  
Zweckbestimmung: **Ⓞ** = Graben  
Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (16) BauGB

**7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKELUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

**Ⓞ** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
**Ⓞ** Anpflanzen von Bäumen

**8. SONSTIGE PLANZEICHEN**

**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**—** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes sowie Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung.

**—** Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche für den Unterhaltungspflichtigen

**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 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerecht zu bepflanzen. Standortgerechte Gehölze sind: Hartriegel, Holunder, Weißdorn, Schlehe, Feisenbirne, Brombeere, Wildrosen, Schwarz-Erle, Moorbirke, Stieleiche, Sandbirke.
- Für den Bereich der mit (A) bezeichneten Wohnbaufläche ist je Grundstück eine Ein- bzw. Ausfahrt in einer jeweiligen Breite von max. 4 m als Überfahrt über die Wasserrfläche zulässig.

**Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

- Als Dachformen sind nur Satteldach-, Walmd- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 32 - 48° im allgemeinen Wohngebiet und 24 - 38° im Sondergebiet zulässig.
- Für Garagen gem. § 12 (1) NBau O und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zugelassen.
- Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachpfannen oder Betondachsteine in den Farbtönen rot - rotbraun oder anthrazitgrau zulässig.
- Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind im gleichen Außenmaterial herzustellen. Als Außenmaterial ist nur Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot - rotbraun, rotblau oder weiß zulässig. Für untergeordnete Teilflächen bis zu 1/3 der Fassadenfläche ist Verputz oder Holz zugelassen.
- Die Oberkante des KK-Schießtunnels darf nicht mehr als 2,00 m über der befestigten Fläche vor dem Schützenhaus liegen. Der Schießtunnel ist mit einer Verwallung mit Anpflanzung zu versehen.

*Johans*  
Bürgermeister

*Johans*  
Gemeindedirektor

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB habe ich mit Verfügung vom 23. Nov. 1994 Az. 05-01/303-2/3 keine Vorsetzung von Raumverordnungen erkannt gemacht. Meppen, den 23. Nov. 1994  
Landkreis Emsland  
DES. GEBIRKREISDIREKTOR  
*Katzen*

**SATZUNG DER -Urschrift- GEMEINDE TWIST BEBAUUNGSPLAN NR. 44 "AM EICHENWEG"**

