

**Landkreis Emsland
Gemeinde Twist
Gemarkung Adorf
Flur 3** Maßstab 1:1000

angefertigt durch: Dipl. Ing. Christian Schreiber
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
AZ L961202-B

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 06.11.96)

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

Heppen, den 16.7.97
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Textliche Festsetzungen

- 1. Sockelhöhe**
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Hauptgebäude darf höchstens 0,40 m über der Mitte der befestigten Straße, mittig vor dem Bauvorhaben, liegen.
- 2. Traufhöhe**
Die Höhe des Schnittpunktes von der Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufstehenden Außenmauerwerkes (Traufhöhe) der Hauptgebäude, gemessen von der Höhe Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe), darf nicht mehr als 3,50 m betragen.
- 3. Firsthöhe**
Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe), darf nicht mehr als 9,50 m betragen.
- 4. Pflanzgebot**
Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind ausschließlich mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern (siehe Pflanzliste als Empfehlung im Anhang der Begründung) zu bepflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.
- 5. Straßenbäume**
Im Straßenseitenraum sind entsprechend Ziffer 5.5 und 6.2.2 der Begründung Bäume anzupflanzen (siehe Pflanzliste als Empfehlung im Anhang dieser Begründung).
- 6. Wohneinheiten**
Die Zahl der Wohneinheiten ist auf maximal 2 Wohneinheiten je Baukörper festgesetzt. Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden (Doppelhäuser), sind je Baukörper maximal vier Wohneinheiten zulässig.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- 1. Dachform, Dachneigung**
Als Dachform sind nur symmetrische Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35 bis 50° zulässig.
- 2. Dachmaterial**
Für die geeigneten Flächen der Dächer sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in den Farbtönen rot, rotbraun oder anthrazitgrau zulässig.
- 3. Außenmaterial**
Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind im gleichen Außenmaterial herzustellen. Für untergeordnete Teilflächen bis zu einem Drittel der Fassadenfläche ist Holz zugelassen. Garagen, wenn sie als überdachte Stellplätze (Carports) errichtet werden, und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume (z.B. Gartenhäuser) sind auch in Holzkonstruktion mit Holzbretterung zulässig.

Nachrichtliche Hinweise

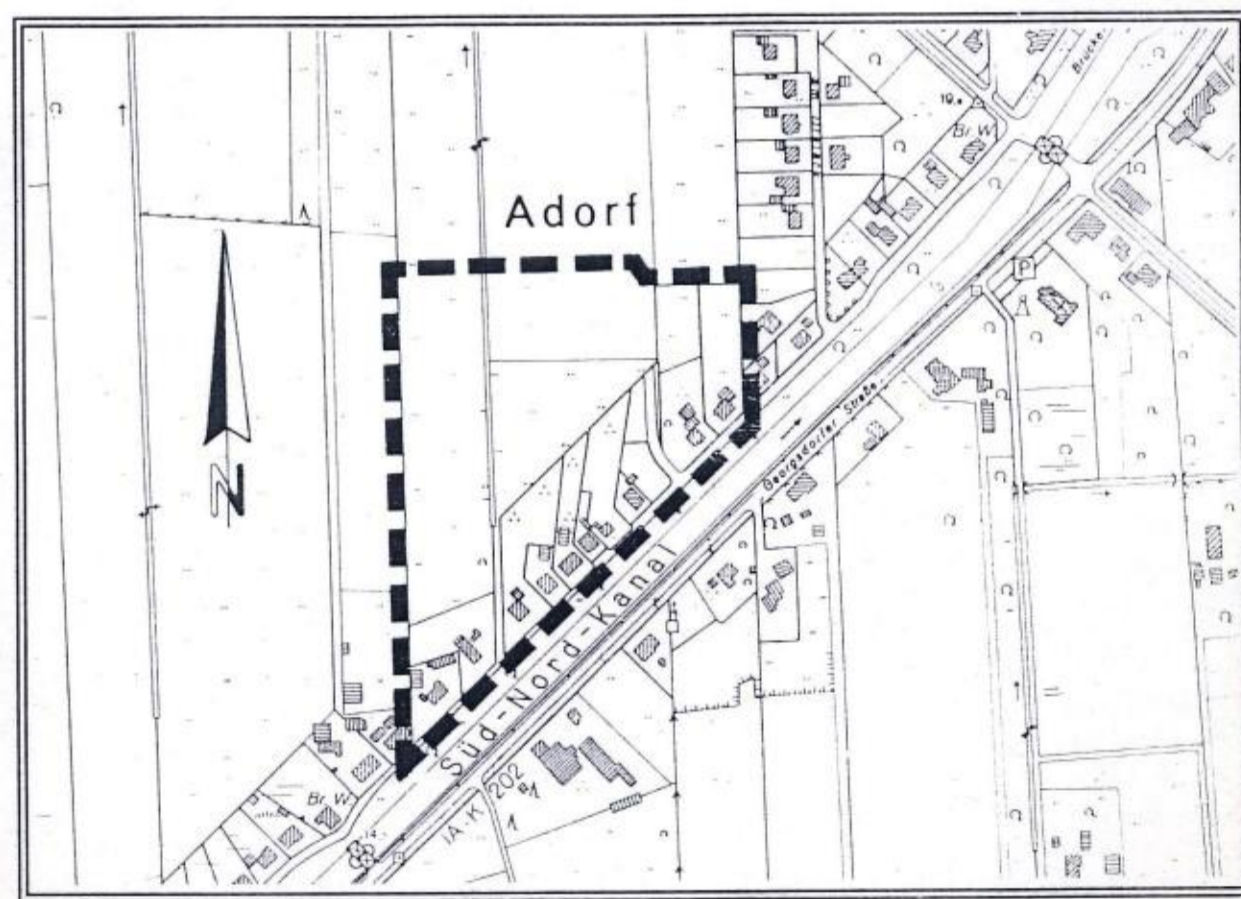
- Bodenfunde**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Bauauftrag für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz).
 - Bodenfunde und Fundstellen sind bis zu Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 Nieders. Denkmalschutzgesetz).

- Landwirtschaftliche Immissionen**
- Die aufgrund ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Geruchsemissionen werden als Vorbelastung anerkannt. Sie stellen eine typische Begleiterscheinung für den ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung angesehen werden.
- Die landwirtschaftlichen Flächen werden in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt.

- Torfabbau**
- Auf einer Teilfläche des Plangebietes bzw. auf unmittelbar nördlich und westlich angrenzenden Flächen wird zur Zeit Torf abgebaut. Die Abbaugenehmigung läuft noch bis zum Jahre 2002. Durch den Torfabbau kann es zu gelegentlichen Lärm- und Staubbelastungen im Plangebiet kommen.

- Versorgungsanlagen**
- Im Bereich der Brückenstraße verlaufen Versorgungsleitungen. Auch verlaufen auf den Hausgrundstücken Versorgungsleitungen zur Versorgung der jeweiligen Häuser. Bei Tiefbauarbeiten ist auf diese Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen. Ggf. ist der Versorgungsträger frühzeitig zu informieren.

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB habe ich mit Verfügung vom 11. Sep. 1997 Az.: 05-610-308-52 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Meggem, den 11. Sep. 1997
Landkreis Emsland
DER OBKREISDIREKTOR
In Vertretung



Übersichtsplan: Maßstab 1 : 5.000

Gemeinde Twist

Bebauungsplan Nr. 49 „Adorf“

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

-Urschrift-

Datum: Mai 1997

Gemeinde Twist, Bauamt, Flensbergstr. 1, 49767 Twist

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts v.18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in Verbindung mit der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

1. Art der baulichen Nutzung

WA I Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Geschosflächenzahl
- 0,3 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- F Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg

5. Grünflächen

- Grünflächen o öffentlich
- Spielplatz
- G Gemeinschaftsplatz

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

- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97, und 98 der NBauO i. V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Twist diesen Bebauungsplan Nr. 49 „Adorf“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Twist, den 16.07.1997
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 07.03.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Adorf“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.04.1996 ersichtlich bekanntgemacht worden.

Twist, den 16.07.1997
Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 15.05.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 „Adorf“ und der Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.05.1997 ersichtlich bekanntgemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 49 „Adorf“ und der Begründung sowie der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben vom 27.05.1997 bis 27.06.1997, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Twist, den 16.07.1997
Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 „Adorf“ und der Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) Satz 2 i. V. mit § 13 (1) Satz 2 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne des § 13 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Twist, den
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.07.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 16.07.1997
Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist der Anzeigeverfahrensbehörde mit Schreiben vom 23.07.1997 gemäß § 11 (1) BauGB angezeigt worden. Die Anzeigeverfahrensbehörde hat mit Verfügung vom 11.09.1997 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 (3) BauGB).

Twist, den 03.11.1997
Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 49 „Adorf“ ist gemäß § 12 BauGB am 15.10.1997 im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 49 „Adorf“ ist damit gemäß § 12 Satz 4 BauGB am 30.10.1997 in Kraft getreten.

Twist, den 03.11.1997
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes 49 „Adorf“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 49 nicht geltend gemacht worden.

Twist, den
Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 49 „Adorf“ sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Twist, den
Gemeindedirektor