

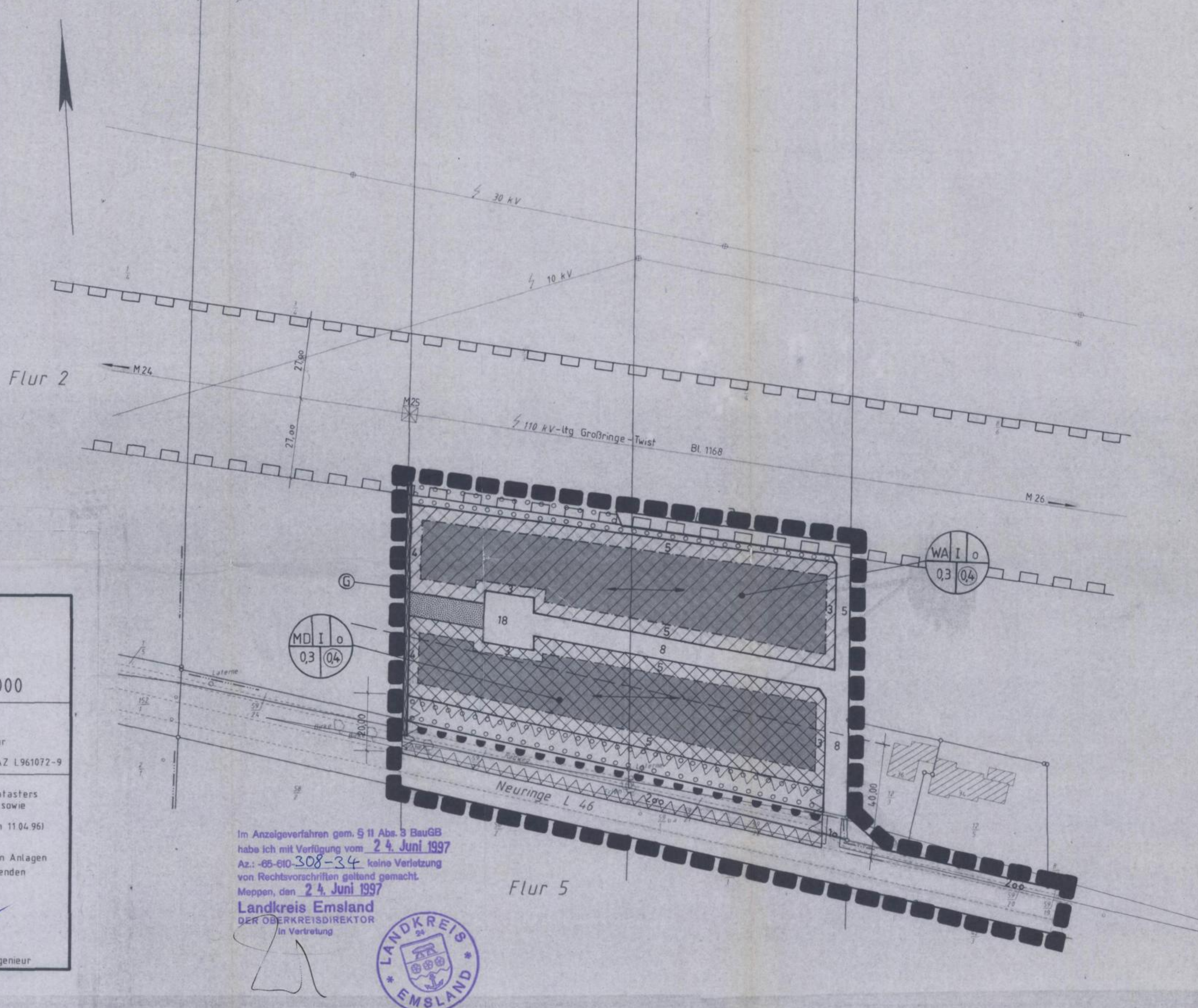
Landkreis Emsland  
Gemeinde Twist  
Gemarkung Neuringe  
Flur 3 Maßstab 1:1000

angefertigt durch: Dipl.-Ing. Christian Schreiber  
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur  
AZ L 961072-9

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedarfsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 11.04.96)

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

Meppen, den 16.5.97  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Im Anzeigungsverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB habe ich mit Verfügung vom 24. Juni 1997 Az.: 46-610-308-34 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.  
Meppen, den 24. Juni 1997  
Landkreis Emsland  
DER OBERKREISDIREKTOR  
in Vertretung

**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**
- MD Dorfgebiete
  - WA 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
  - Baugrenze
  - überbaubare Grundstücksfläche
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 4. Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Grünflächen**
- Grünflächen
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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
- 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Fläche für die Regulierung des Wasserabflusses (Graben) = G
  - Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB
- 8. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - △ Sichtdreiecke
  - Hauptfirstrichtung
  - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind = Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStRG
  - Baubeschränkungzone gem. § 24 (2) NStRG
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

**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. 51 „Neuringe“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Twist, den 15.05.1997

Gloss Bürgermeister  
Köhler Gemeindedirektor

**Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 07.03.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Neuringe“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.04.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Twist, den 15.05.1997

Gloss Bürgermeister  
Köhler Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 20.03.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51 „Neuringe“ 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 25.03.1997 ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 51 „Neuringe“ und der Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben vom 02.04.1997 bis 02.05.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Twist, den 15.05.1997

Gloss Bürgermeister  
Köhler Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 06.05.1997 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51 „Neuringe“ 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 06.05.1997 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 15.05.1997 gegeben.

Twist, den 31.07.1997

Gloss Bürgermeister  
Köhler Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.05.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 15.05.1997

Gloss Bürgermeister  
Köhler Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist der Anzeigebehörde mit Schreiben vom 21.05.1997 gemäß § 11 (1) BauGB angezeigt worden. Die Anzeigebehörde hat mit Verfügung vom 24.06.1997 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 (3) BauGB).

Twist, den 31.07.1997

Gloss Bürgermeister  
Köhler Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 51 „Neuringe“ ist gemäß § 12 BauGB am 15.07.1997 im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 51 „Neuringe“ ist damit gemäß § 12 Satz 4 BauGB am 30.07.1997 in Kraft getreten.

Twist, den 31.07.1997

Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes 51 „Neuringe“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 51 nicht geltend gemacht worden.

Twist, den 31.07.1997

Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr. 51 „Neuringe“ sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Twist, den 31.07.1997

Gemeindedirektor

**Textliche Festsetzungen**

- 1. Sockelhöhe**  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens der Hauptgebäude darf höchstens 0,40 m über der Mitte der endgültig ausgebauten Straße, mittig vor dem Bauvorhaben, liegen.
- 2. Traufhöhe**  
Die Höhe des Schnittpunktes von der Oberkante Sparren mit der Außerkante des aufgehenden Mauerwerkes (Traufhöhe) der Hauptgebäude, gemessen von der Höhe Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe), darf nicht mehr als 3,50 m betragen.
- 3. Firshöhe**  
Die Firshöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe) darf nicht mehr als 9,50 m betragen.
- 4. Pflanz- und Erhaltungsgebot**  
Die mit einem Pflanz- und Erhaltungsgebot belegten Flächen sind ausschließlich mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern (siehe Pflanzliste als Empfehlung im Anhang der Begründung) zu bepflanzen und zu unterhalten.
- 5. Straßenbäume**  
Im Straßenseitenraum sind entsprechend Ziffer 5.5 der Begründung Bäume anzupflanzen (siehe Pflanzliste als Empfehlung im Anhang der 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 max. 4 Wohneinheiten zulässig.
- 7. Ausschluss von Nutzungen**  
Im Plangebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 4 der BauNVO nicht zulässig.

**Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

- 1. Dachform, Dachneigung**  
Als Dachform sind nur symmetrische Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35 bis 50 Grad zulässig.  
Ausnahme:  
Für Garagen gemäß § 12 Abs. 1 NBauO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zugelassen.
- 2. Dachmaterial**  
Für die geneigten 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. Als Außenmaterial ist nur Sichtmauerwerk zulässig. Für untergeordnete Teillflächen 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 Holzverbreterung 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 Beauftragten 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 Geräuschimmissionen 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.
- Sichtdreiecke**
- Sichtdreiecke sind von jeglichem Bewuchs und sichtbehindernden Gegenständen mit mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.
- Lärmschutz**
- Die Eigentümer und späteren Grundstückserwerber werden darauf hingewiesen, daß von der Landesstraße 46 (Neuringe) Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieser Sachlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbausträger keinerlei Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Die vorhandene Verkehrseinrichtung genießt diesbezüglich Bestandsschutz.
- Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen infolge der derzeitigen Belastung oder einer Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die allgemeine Entwicklung ohne gleichzeitigen erheblichen baulichen Eingriff in die Fahrbahn der Landesstraße 46 durch den Straßenbausträger sind vom Betreiber des Bebauungsplanes bzw. vom Eigentümer der baulichen Anlage selbst zu tragen und durchzuführen.

- Versorgungsleitungen**
- Entlang der Landesstraße 46 verlaufen Versorgungsleitungen. Bei Tiefbauarbeiten ist auf diese Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen. Ggf. ist der Versorgungsträger frühzeitig zu informieren.
- Baubeschränkungzone (40 m)**
- Entlang der Landesstraße 46 gilt gemäß § 24 Absatz 2 des NStRG eine 40 m Baubeschränkungzone. Diese gilt ab der Fahrbahnkante. In der Baubeschränkungzone dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen im Sinne der Nds. Bauordnung nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen.
- Bauverbotszone (20 m)**
- Entlang der Landesstraße 46 gilt gemäß § 24 Absatz 1 des NStRG eine 20 m Bauverbotszone. Diese gilt ab der Fahrbahnkante. In der Bauverbotszone dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen im Sinne der Nds. Bauordnung nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen.



Übersichtsplan: Maßstab 1 : 5.000

— Urschrift —

**Gemeinde Twist**

**Bebauungsplan Nr. 51 „Neuringe“**

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Datum: März 1997

Gemeinde Twist, Bauamt, Flensbergstr. 1, 49767 Twist