

Landkreis Emsland
Gemeinde Twist
Gemarkung Twist
Flur 26 Maßstab 1:1000

angefertigt durch: Dipl.-Ing. Christian Schwabe
Ordn.-, bestellf. Vermessungsingenieur
42 1 58 288-1

Die Planunterlagen sind dem Inhalt der Liegenschaftskarten und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen genehmigt einseitig. Die Übertragbarkeit der neu zu übertragenden Grenzen in die Details ist einander möglich.

Verpflichtung der Angaben aus dem Liegenschaftskarte für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (Paragraf 13 Abs. 4, Paragraph 14 Abs. 1 Nr. 1, Vermessungs- u. Katastergesetz vom 27.11.85 - 100)

Meggen, den 5.3.2000
bestellf. Vermessungsingenieur

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planbaus v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in Verbindung mit der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 131)

1. Art der baulichen Nutzung

WA I Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3/0,4 Grundflächenzahl
I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
- - - - - Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsfläche (öffentlich)
Strassenbegrenzungslinie
F/R Fuß- und Radweg
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (privat)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

Grünfläche öffentlich
Spielplatz

6. 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

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
GGa Gemeinschaftsgaragen
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
40m Baubeschränkungszone
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Sichtdreiecke
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
vorhandene Bohrstellen
vorhandene 10kV Leitung oberirdisch

=====
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes zu belastende Flächen
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelt- einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Wall h=4,70

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97, und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Twist den Bebauungsplan Nr. 57 „Zwischen Wintershallstraße und Schaftrift“, bestehend aus der Planzeichnung und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Twist, den 06.09.2000
Bürgermeister Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 03.08.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Zwischen Wintershallstraße und Schaftrift“ nebst örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.10.1998 örtlich bekanntgemacht worden.

Twist, den 06.09.2000
Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 27.01.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 „Zwischen Wintershallstraße und Schaftrift“ nebst örtlicher Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.02.2000 örtlich bekanntgemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 57 „Zwischen Wintershallstraße und Schaftrift“ und der Begründung haben sich am 14.02.2000 bis 15.03.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Twist, den 05.09.2000
Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 15.03.2000 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 „Zwischen Wintershallstraße und Schaftrift“ nebst örtlicher Bauvorschriften und der Begründung 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 15.03.2000 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 15.03.2000 gegeben.

Twist, den 06.09.2000
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan Nr. 57 „Zwischen Wintershallstraße und Schaftrift“ nebst örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.05.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 06.09.2000
Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 57 „Zwischen Wintershallstraße und Schaftrift“ ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 15.09.2000 im Anhalt des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 57 „Zwischen Wintershallstraße und Schaftrift“ ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.09.2000 in Kraft getreten.

Twist, den 18.09.2000
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 57 „Zwischen Wintershallstraße und Schaftrift“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Twist, den 06.09.2000
Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 57 „Zwischen Wintershallstraße und Schaftrift“ sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Twist, den 06.09.2000
Gemeindedirektor

Textliche Festsetzungen

- 1. Sockelhöhe**
Die Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens der Hauptgebäude darf nicht mehr als 50 cm über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes, liegen.
- 3. Firsthöhe der Gebäude**
Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 9,20 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens (Sockelhöhe).
- 4. Nebenanlage, Garagen, Carports**
Bei Grundstücken mit seitlich angrenzenden Verkehrsflächen (Eckgrundstück, Rad- und Fußweg) müssen Nebenanlagen sowie Garagen und Carports, sofern sie an der Grenze zu diesen seitlichen Verkehrsflächen errichtet werden, einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Bei Eckgrundstücken ist die vordere Grundstücksgrenze die Seite des Haupteingangsbereiches.
- 5. Pflanzgebot**
Auf Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a bzw. Flächen mit Bindung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (siehe Pflanzliste im Anhang der Begründung).

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. Dachneigung
Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 20° - 48° festgesetzt. Bis zu 30 % der Dachfläche der Hauptgebäude darf auch als Flachdach erstellt werden.

Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind Flachdächer zugelassen.
Als Ausnahme gem. § 85 NBauO sind Tonnendächer zulässig.

Farbtöne der Dachflächen
Für die geneigten Flächen der Dächer ist nur Dachmaterial in den Farbtönen rot, rotbraun, schwarz, anthrazit, braun, grau, silbergrau, grün und blau zulässig. Reflektierendes Material ist nicht zugelassen.

2. Gemeinschaftsanlagen im WA1-Gebiet
a) Die Dachneigung der Gemeinschaftsanlagen darf bis zu 35° betragen.
b) Die Traufhöhe der Gemeinschaftsgaragen und -carports wird auf maximal 2,75 m über Oberkante Straße festgesetzt.

3. Außenmaterial
Für das Außenmaterial der Wände sind folgende Farbtöne zugelassen:
Sichtmauerwerk: rot, rotbraun, braun, weiß, beige;
Holz: rot, rotbraun, braun, weiß, grün, blau;
Metall: rot, rotbraun, braun, weiß, grün, blau, grau, silbergrau.

Hinweise

Gesetzliche Grundlage
Für diesen Bebauungsplan sind die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) anzuwenden.

Sichtdreiecke
Der Bereich der Sichtdreiecke ist von jeglichem Bewuchs und sichtbehindernden Gegenständen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten z. B. 10,0 m/30,0 m.

Bodenfunde
1. 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)
2. 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).

Allgemeines Wohngebiet WA1
Das WA1-Gebiet ist für die Errichtung von verdichteten Bauformen unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte vorgesehen. Die über diesen Bebauungsplan hinaus erforderlichen detaillierten Abstimmungen und Vereinbarungen erfolgen im Zuge des abzuschließenden Grundstücksvertrages zwischen Erschließungsträger und Erwerber.

Landwirtschaftliche Immissionen
Die aufgrund ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Geruchsmissionen werden als Vorbelastung anerkannt. Sie stellen eine typische Begleiterscheinung für den ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung angesehen werden.

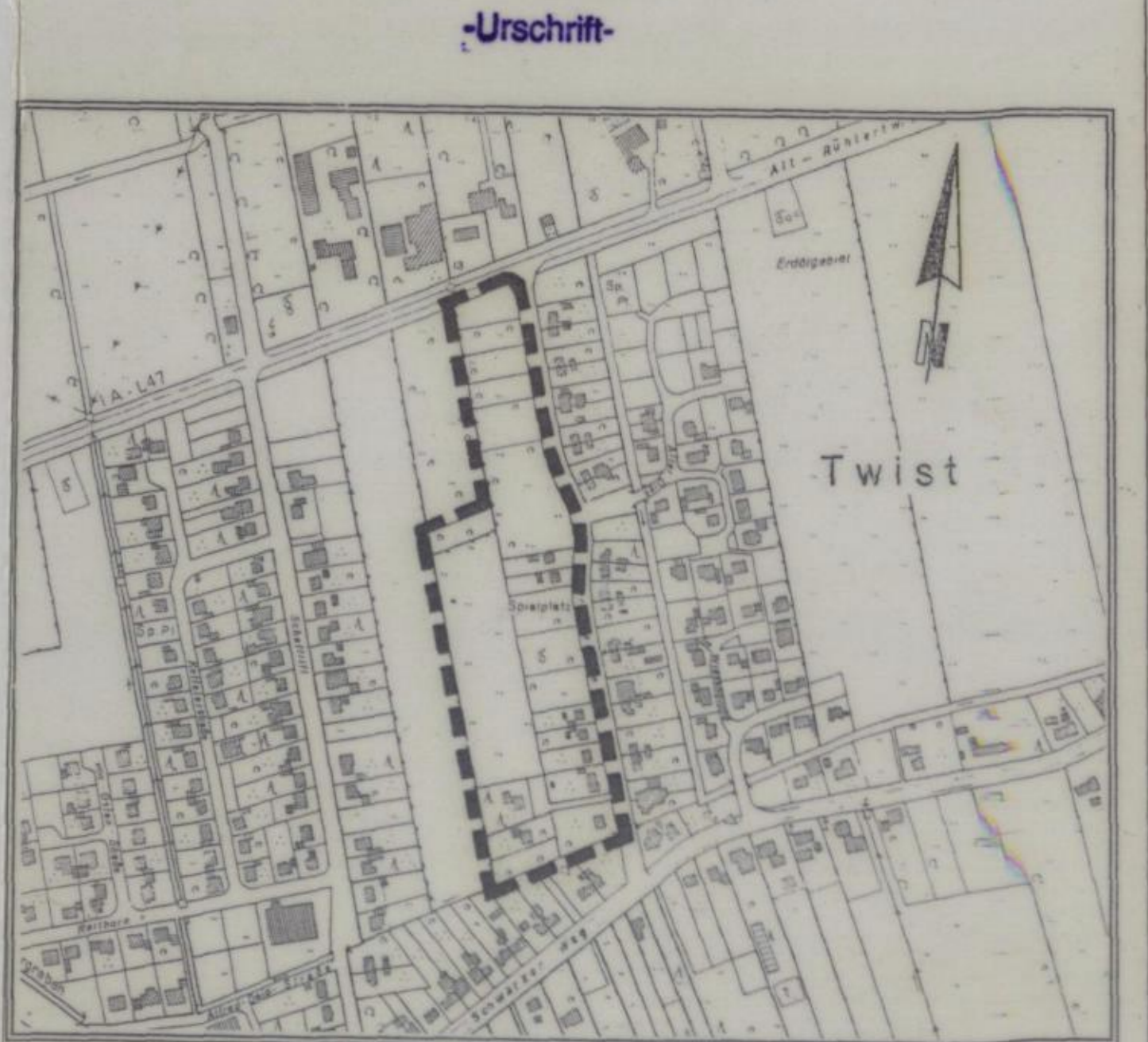
Die landwirtschaftlichen Flächen werden in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt.

Bauverbotszone
Entlang der Landesstraße 47 gilt gem. § 24 Abs. 1 des NStRG eine 20 m breite Bauverbotszone. Diese beginnt an der Fahrbahnkante. In der Bauverbotszone dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen im Sinne der Nds. Bauordnung nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Werbeanlagen.

Baubeschränkungszone
Entlang der Landesstraße 47 gilt gem. § 24 Abs. 2 NStRG eine 40 m breite Baubeschränkungszone. Diese beginnt an der Fahrbahnkante. Bei der Errichtung von Werbeanlagen, freistehend oder an Gebäude, innerhalb der Baubeschränkungszone muß der jeweilige Straßenbausträger beteiligt werden.

Versorgungsleitungen
Im Bereich der Wintershallstraße und südlich der Landesstraße 47 verlaufen Versorgungsleitungen. Auch verlaufen auf den Hausgrundstücken Versorgungsleitungen zur Versorgung der jeweiligen Häuser. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen. Gegebenenfalls ist der Versorgungsträger frühzeitig zu informieren.

Sondenplätze
Im Plangebiet befinden sich geräumte Sondenplätze. Sollten im Zuge von Bodenbewegungen, Baumaßnahmen etc. Auffälligkeiten im Boden festgestellt werden, so sind unverzüglich die zuständigen Fachbehörden (Bergamt Meppen, Landkreis Emsland - Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde-) zu benachrichtigen.



Übersichtskarte: Maßstab 1 : 5.000

Gemeinde Twist
Bebauungsplan Nr. 57
„Zwischen Wintershallstraße und Schaftrift“
nebst örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung

Datum: April 2000
Gemeinde Twist, Bauamt, Flensbergstr. 1, 49767 Twist