

Gemeinde Twist

Landkreis Emsland

Satzung zum

Bebauungsplan

Nr. 59

„Westlich des Süd-Nord-Kanals“
1. Änderung

nebst textlicher Festsetzungen und

örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung

Oktober 2009

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Twist diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 – „Westlich des Süd-Nord-Kanals“ als Satzung beschlossen.

I. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 – „Westlich des Süd-Nord-Kanals“ umfasst die westlich der Dürrenmattstraße und der Kleiststraße gelegenen Baugrundstücke zwischen dem mittleren und südlichen Regenrückhaltebecken innerhalb des Baugebietes „Westlich des Süd-Nord-Kanals“. Der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung ist ein Übersichtsplan beigelegt. Dieser dient zur Verdeutlichung.

II. Inhalt der Änderung

A) Textliche Festsetzungen

1. Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 Vollgeschosse im Sinne des § 20 BauNVO begrenzt.

2. Gebäudehöhe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO

Die Firsthöhe darf maximal 10,00 m betragen. Unterer Bezugspunkt ist dabei der fertige Fußboden des Erdgeschosses.

3. Begrenzung der Wohneinheiten

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

4. Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraße und den vorderen Baugrenzen (Vorgartenbereiche) sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Bereichen zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraße und seitlichen Baugrenzen (bei Eckgrundstücken) sind diese Anlagen zulässig, sofern ein Grenzabstand von mindestens 1 Meter eingehalten wird. Maßgeblich für die Abgrenzung vorderer und seitlicher Baugrenzen ist die Lage der Zufahrt zum Grundstück.

5. Aufhebung von Vorschriften

Mit dieser Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59 – „Westlich des Süd-Nord-Kanals“, die von diesem Änderungsbereich berührt werden, aufgehoben.

B) Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

1. Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 15°-50° festgesetzt. Garagen und Nebengebäude sind auch mit abweichender Dachneigung oder Flachdach zulässig.

2. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf das Maß von 40 cm nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die ausgebaute Erschließungsstraße vor dem Bauvorhaben, mittig gemessen. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Erdgeschossfußboden.

3. Ausnahmen

Von der Festsetzung zur Dachneigung kann im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise abgewichen werden, sofern es sich um untergeordnete Bauteile handelt.

4. Aufhebung von Vorschriften

Mit dieser Änderung der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung werden die bisherigen Bauvorschriften aufgehoben.

C) Nachrichtliche Hinweise

☐ Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum 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 Arbeit gestattet.

☐ Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

☐ Landwirtschaft

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

☐ Torfabbau

Auf unmittelbar westlich angrenzenden Flächen wird zur Zeit Torf abgebaut. Durch den Torfabbau kann es zu gelegentlichen Lärm- und Staubbelastungen im Plangebiet kommen

☐ Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

☐ Abfallentsorgung

Die Anwohner von Stichstraßen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

III. Inkrafttreten

Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 – „Westlich des Süd-Nord-Kanals“ nebst textlicher Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung sowie Begründung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Twist, den 01. Oktober 2009

gez.

Bürgermeister