

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Twist diesen Bebauungsplan Nr. 61 "Südlich der Narzissenstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Twist, den 23.10.2000



Der Gemeindevorstand

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 04.11.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 30.03.2000 örtlich bekanntgemacht worden.

Twist, den 23.10.2000



Der Gemeindevorstand

Planunterlage / Vervielfältigung

Kartengrundlage
Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVB. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVB. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: NWP-Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.
Oldenburg, den 5.10.00

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 13.04.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.05.2000 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 und der Begründung haben vom 09.05.2000 bis 08.06.2000 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Twist, den 23.10.2000

Öffentliche Auslegung mit Einbringungen

Der VA der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung vom ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Twist, den ...

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan Nr. 61 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 14.09.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 23.10.2000

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 29.09.2000 im Anbait für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 61 ist damit am 29.09.2000 in Kraft getreten.

Twist, den 23.10.2000

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 61 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 61 nicht geltend gemacht worden.

Twist, den ...

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 61 sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Twist, den ...

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twist, den ...

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis Emsland
Gemeinde: Twist Flur: 41
Gemarkung: Twist Maßstab 1:1000

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nieders. GVB. S. 187).

Antragsbuch Nr. L4 - 936/99
(Bitte für Rückfragen angeben)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.10.1999...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Heppen, den 19. 10. 2000



Im Auftrage

(Diehl)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

O Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

FR Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche (vorhandener Graben)

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

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

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Begrenzung der Wohneinheiten

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

2. Nebenanlagen und Garagen

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

3. Anpflanzungsgebote

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Geeignete Arten sind Stieleiche (Quercus robur), Eife (Ainus glutinosa), Weidenarten (Salix cinerea, S. purpurea, S. caprea, S. aurita), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schneeball (Viburnum lantana). Pflanzqualität der Bäume: Solitär bzw. Hochstamm, 3 x v. StU 12 - 14 cm, Sträucher 80 - 100 cm. Die Gehölze werden in Gruppen zu 3 bis 5 im Abstand von 20 m gepflanzt.

4. Fuß- und Radwege

Von den Straßenbegrenzungslinien des geplanten Fuß- und Radweges innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ sind für die Anlage des Fuß- und Radweges Abweichungen bis zu 5 m zulässig.

5. Rechtsverbindliche Pläne

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 61 treten die Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Süd-Nord-Kanal“ und des Bebauungsplanes Nr. 45 „1. Reihenweg“ außer Kraft, die von dem Bebauungsplan Nr. 61 überlagert werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

1. Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe - mit Ausnahme der Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwälmern - darf das Maß von 3,50 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossboden (OK Sockel) und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

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. Dachform

Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten (Dachgauben), müssen eine Neigung von mindestens 35° und höchstens 50° aufweisen und sind als symmetrisch geneigte Satteldächer oder Walmdächer auszubilden, wobei die oberste Hälfte des Giebeldreiecks abgewalmt werden darf (Krüppelwalm). Unsymmetrische Dachneigungen sind unzulässig. Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

4. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der Satteldächer ist mit unglasierten Dachziegeln (DIN 456) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) vorzunehmen.

5. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung von unglasiertem Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten.

Für untergeordnete Teilflächen bis zu 1/3 der Fassadenfläche oder für Garagen und Nebenanlagen ist auch Putz oder Holz zulässig.

6. Ausnahmen

Es sind von den gestalterischen Festsetzungen Ausnahmen zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z.B. Sonnenkollektoren), die auf eine Dachseite beschränkt sind und die Größe von 75% dieser Dachseite nicht überschritten wird.

Weitergehend sind Ausnahmen zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente (Glas u.ä.) Vor- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 25% der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

Es gilt die BauNVO 1990.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 [1] NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier 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 [2] NDSchG).

Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Emsland zu benachrichtigen.

Landwirtschaftliche Immissionen

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.

Torfabbau

Auf unmittelbar südlich und 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.

-Urschrift-

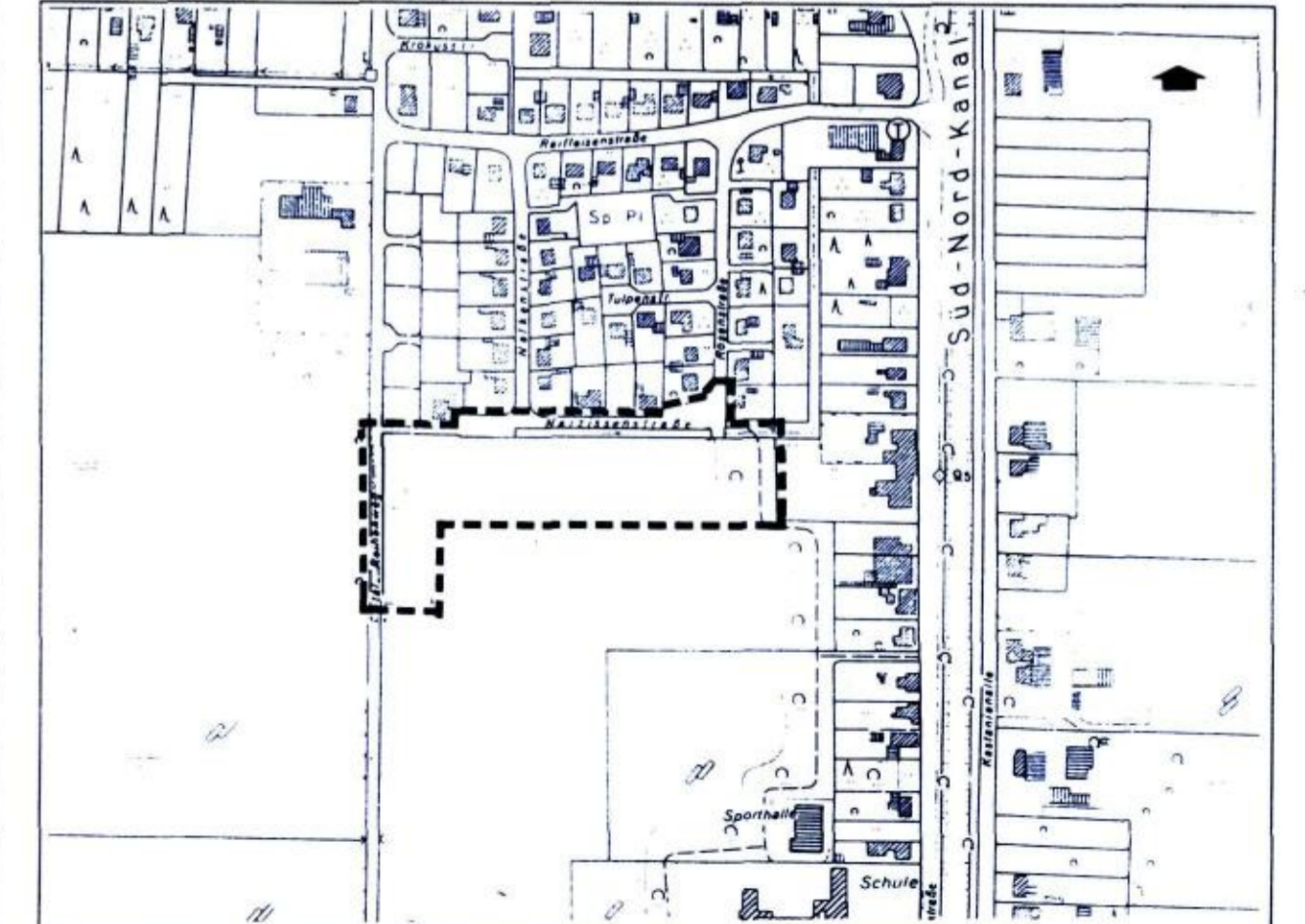
GEMEINDE Twist
(Landkreis Emsland)

BEBAUUNGSPLAN NR. 61

„Südlich der Narzissenstraße“

nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Übersichtskarte (Maßstab 1:5.000)



Stand: Sept. 2000

NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Eschenweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/971740 • Telefax 0441/9717473