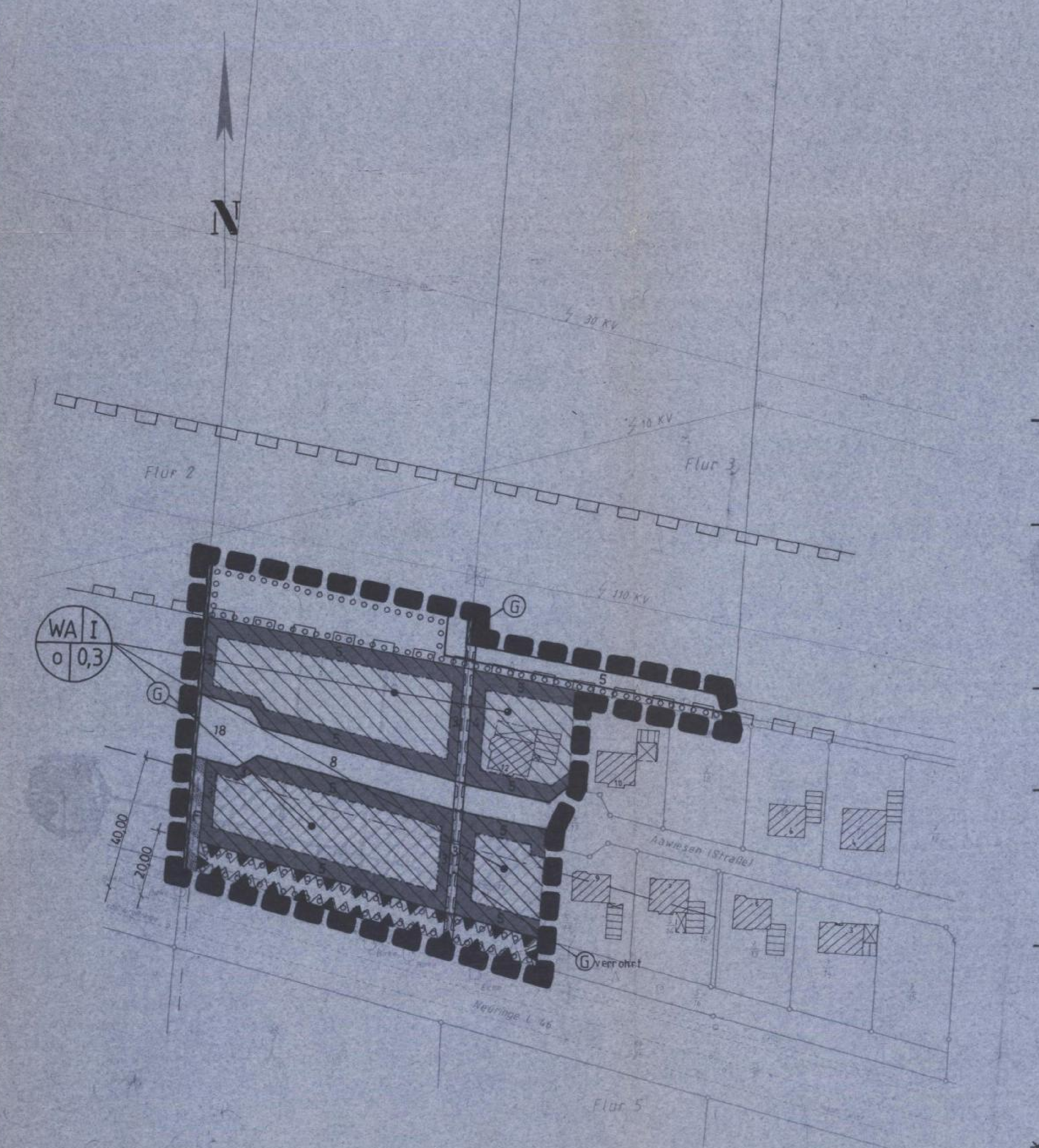


Landkreis Emsland
Gemeinde Twist
Gemarkung Neuringe
Flur 3 Maßstab 1 1000

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

A7 1 001029-0

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

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

Vervielfältigung der Angaben aus dem Liegenschaftskataster nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (Paragraph 13 Abs. 4, Paragraph 19 Abs. 1 Nr. 4 Niedersächsisches Vermessungs- u. Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nieders. GVBl.

Meppen, den 22.10.2000

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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 — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Fuß- und Radweg

* Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Graben) = G
Nachrichtliche Übernahme gem. §9 Abs. 6 BauGB

6. Planung, 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. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind = Bauverbotszone gem. 24 (1) NStrG

Baubeschränkungszone 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. 63 „Neuringe, Teil II", bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Twist, den 01.07.2002

Bürgermeister — Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 14.09.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Neuringe, Teil II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Twist, den 01.07.2002

Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 06.12.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 „Neuringe, Teil II", der Begründung sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.01.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 63 „Neuringe, Teil II", der Begründung sowie der textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben vom 11.01.2002 bis 12.02.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Twist, den 01.07.2002

Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am .... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 „Neuringe, Teil II" und der Begründung sowie den textlichen Festsetzungen und 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 Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.03.2002 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung mit den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Twist, den 01.07.2002

Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.07.2002 im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplanes Nr. 63 „Neuringe, Teil II" ist damit am 15.07.2002 in Kraft getreten.

Twist, den 25.07.2002

Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 63 „Neuringe, Teil II" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplan Nr. 63 nicht geltend gemacht worden.

Twist, den ....

Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 63 „Neuringe, Teil II" sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Twist, den ....

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 Außenkante 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. Firsthöhe
Die Firsthöhe 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.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. Dachform, Dachneigung
Als Dachform sind nur symmetrische Sattel-, Walm- 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
Als Außenmaterial ist für Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen nur Sichtmauerwerk und Holz zulässig.

Nachrichtliche Hinweise

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).

Landwirtschaftliche Immissionen

Die aufgrund 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.

Die landwirtschaftlichen Flächen werden in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt.

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 Straßenbaulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Die vorhandene Verkehrseinrichtung genießt diesbezüglich Bestandsschutz.

Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen infolge der Verkehrsbelastung durch die allgemeine Entwicklung ohne gleichzeitigen erheblichen baulichen Eingriff in die Fahrbahn der Landesstraße 46 durch den Straßenbaulastträger sind vom Betreiber des Bebauungsplanes bzw. von dem Eigentümer der baulichen Anlagen selbst zu tragen und durchzuführen.

Versorgungsleitungen

Entlang der Landesstraße 46 verlaufen Versorgungsleitungen. Bei Tiefbauarbeiten ist auf diese Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen. Ggfls. ist der Versorgungsträger frühzeitig zu informieren.

Baubeschränkungszone (40 m)

Entlang der Landesstraße 46 gilt gemäß § 24 Absatz 2 des NStrG eine 40 m Baubeschränkungszone. Diese gilt ab der Fahrbahnkante. Bei der Errichtung von Werbeanlagen, freistehend oder an Gebäuden, innerhalb dieser Baubeschränkungszone muß der Straßenbaulastträger beteiligt werden.

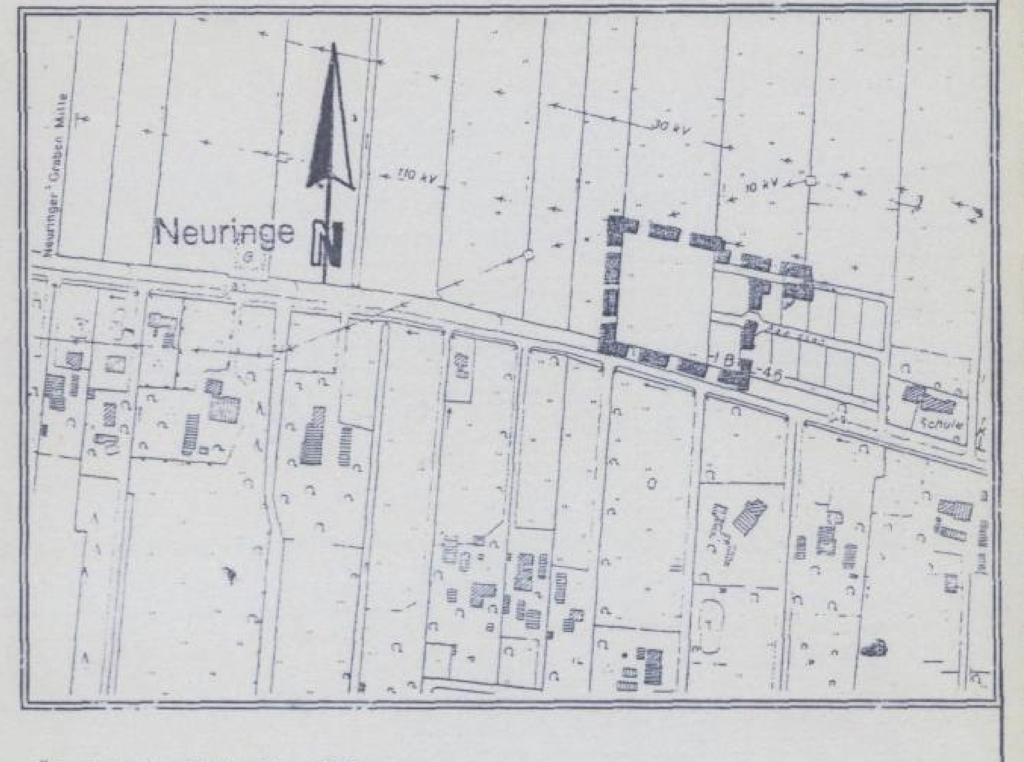
Bauverbotszone (20 m)

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.

Oberflächenentwässerung

Es bleibt den Grundstückseigentümern unbelassen, das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser zu versickern oder es in Sammelvorrichtungen (Zisternen) als Nutzwasser zu speichern.

-Urschrift-



Übersichtsplan: Maßstab 1 : 5.000

Gemeinde Twist

Bebauungsplan Nr. 63
„Neuringe, Teil II"

nebst textlicher Festsetzungen und
örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Datum: Juni 2002

Gemeinde Twist, Bauamt, Flensbergstr. 1, 49767 Twist