

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. 65 Ortsteil Schöninghsdorf, zwischen Franziskusstraße und Erster Reiheweg, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Twist, den 11.11.2002

Der Bürgermeister
Der Gemeindevorstand

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 28.06.2001, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 05.07.2001 örtlich bekannt gemacht worden.

Twist, den 11.11.2002

Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1955, Nds. GVB. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1969, 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 05. Dez. 2002

Im Auftrage

Planverfasser
EMSLAND

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde bearbeitet von:
Oldenburg, den 11.11.2002

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 18.07.2002, dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.07.2002 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 und der Begründung haben vom 12.08.2002 bis zum 20.09.2002 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Twist, den 11.11.2002

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan Nr. 65 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 07.11.2002, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Twist, den 11.11.2002

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 13.12.2002, im Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 65 ist damit am 13.12.2002 in Kraft getreten.

Twist, den 13.01.2003

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 65 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 65 nicht geltend gemacht worden.

Twist, den

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 65 sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

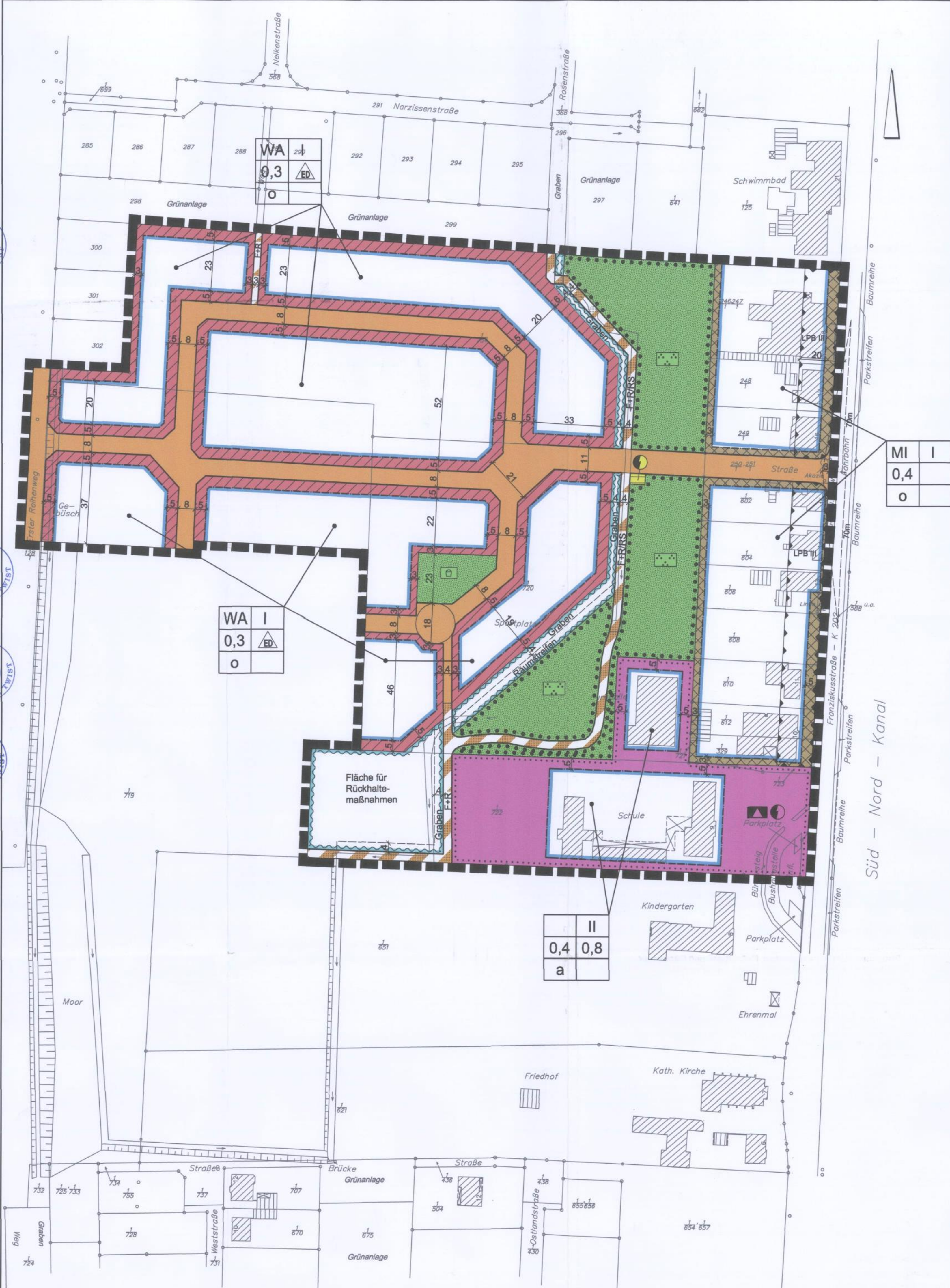
Twist, den

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twist, den

Gemeinde Twist
Der Gemeindevorstand



Katasteramt Meppen
Obergerichtstr. 18
49716 Meppen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis Emsland
Gemeinde: Twist
Gemarkung: Twist
41 Flur:
Maßstab 1:1000
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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Meppen, den 05. Dez. 2002
Im Auftrage
(L.S.)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung
WA Wohnbauflächen
MI Mischgebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
0,8 Geschosflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a Abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen
Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Schule
6. Verkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität
9. Grünflächen
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Kinderspielfeld
Zweckbestimmung: Parkanlage
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, die Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
15. Sonstige Planzeichen
Sichtdreieck
LPB III Lärmpegelbereich
Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Begrenzung der Wohneinheiten
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiete je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
2. Nebenanlagen, überdachte Stellplätze 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. Schallschutz am Gebäude
(1) Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei Neubauten und bei Änderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, die zur L 46 ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 genügen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).
(2) Im Lärmpegelbereich III ist die Neuanlage von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und Terrassen nicht zulässig.
4. Rechtsverbindliche Pläne
Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 65 treten die Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 22 und Nr. 61 außer Kraft, die von dem Bebauungsplan Nr. 65 abgelöst werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

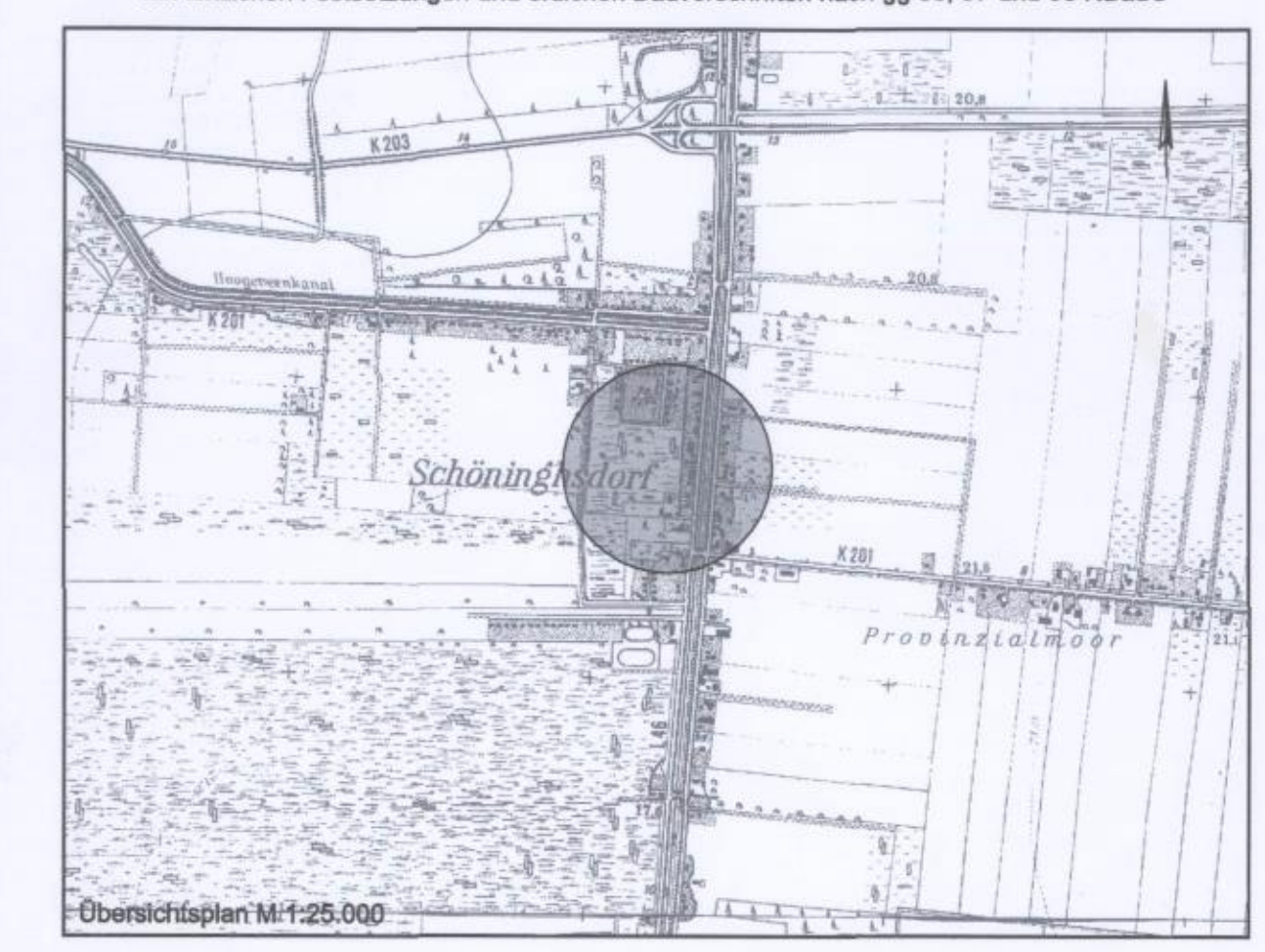
- 1. Traufwandhöhe
Die Traufwandhöhe - mit Ausnahme der Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen - darf das Maß von 3,50 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossboden (OK Sockel) und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.
2. Sockelhöhe
Die 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 obere Hälfte des Giebelbereichs 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
Für die Dacheindeckung ist die Verwendung von blauen, grünen oder gelben Dachsteinen bzw. Dachziegeln nicht zulässig.
5. Außenwände
Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung von Ziegel-, Sicht- oder Verblendenmauerwerk 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.
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

- Denkmalschutz
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.ä. 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 der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Emsland zu benachrichtigen.
• Sichtdreiecke
Die Flächen der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB/§ 31 (2) NStRG).
• Torfabbau
Auf den westlich angrenzenden Flächen wird noch Zeit Torf abgebaut. Durch den Torfabbau kann es zu gelegentlichen Lärm- und Staubbelastungen im Plangebiet kommen.
• 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.

GEMEINDE TWIST Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 65 Ortsteil Schöninghsdorf "Zwischen Franziskusstraße und Erster Reiheweg"



November 2002 M 1 : 1.000
NWP - Planungsgesellschaft mbH
Eschenweg 1
Postfach 3987
Telefon 0441/97174-0
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
Postfach 3987
Telefax 0441/9717473