

# Gemeinde Twist

Landkreis Emsland

Satzung zum

Bebauungsplan

Nr. 66

„Zwischen Blumenstraße und L 47“

1. Änderung

nebst textlichen Festsetzungen und

örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Mai 2011

## **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. 66 – „Zwischen Blumenstraße und L 47“ als Satzung beschlossen.

## **I. Geltungsbereich der Änderung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 – „Zwischen Blumenstraße und L 47“ ist deckungsgleich mit dem Plangebiet der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 66. Er befindet sich im Ortsteil Rühlermorr-/feld der Gemeinde Twist und liegt westlich der bereits erschlossenen Baugebiete „Rühlerfeld-West“ und „Westlich der Ahornstraße“. Die genaue Umgrenzung ist dem der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

## **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. Rechtsverbindliche Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen Nr. 3 bis 6 des Bebauungsplanes Nr. 66 – „Zwischen Blumenstraße und L 47“ (Urfassung) gelten unter Bezugnahme auf die Planzeichnung dieses Bebauungsplanes weiter. Die Festsetzungen lauten:

##### **„3. Gemeinbedarfsfläche**

*Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Sportplatz“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen, die im Zusammenhang mit der Sportplatznutzung stehen, zulässig. Die Grundfläche der baulichen Anlagen wird auf 1.000 m<sup>2</sup> begrenzt.*

#### **4. Vorkehrungen zum Lärmschutz**

*In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes ist zum Schutz gegen Sportlärm eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall herzustellen.*

#### **5. Grünflächen**

(1) *Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB **G 1** ist eine Baumreihe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist artengleich nachzupflanzen. Geeignete Arten sind: Stieleiche, Eberesche, Mehlbeere, StU 12–14 cm, Pflanzabstand 7 m. Eine Unterpflanzung ist vorzunehmen.*

(2) *Auf der öffentlichen Grünfläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 b BauGB **G 2** ist der Bewuchs zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist nachzupflanzen. Geeignete Arten sind Schwarzerle, Moorbirke, Esche, Eberesche, Faulbaum, Grauweide, Salweide, Purpurweide, Öhrchenweide, Pflanzqualität Heister, 2xv, oB, 150 – 200 cm bzw. Sträucher 80 – 100 cm.*

#### **6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

*Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erdgas Münster belegten Flächen dürfen nicht mit Hochbauten überbaut und bepflanzt werden.“*

### **6. Aufhebung von Vorschriften**

Mit dieser Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 – „Zwischen Blumenstraße und L 47“, sofern sie nicht ausdrücklich wie oben genannt weiter gelten, 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**

Die Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 66 – „Zwischen Blumenstraße und L 47“ (Urfassung) gelten weiterhin unverändert. Die Hinweise lauten wie folgt:

#### **□ 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**

*Ca. 200 m südwestlich des Plangebietes befindet sich die im Altablagerungsverzeichnis des Landkreises Emsland aufgeführte Altablagerung mit der Anlagen-Nr. 454 054 406.*

*Eine im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 im Jahr 2002 durch die Gemeinde veranlasste Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aus bodenschutzrechtlicher bzw. wasserrechtlicher Sicht nach Beurteilung der Schadstoff-/ Grundwassersituation keine Gefahr für das Plangebiet über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ausgeht.*

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

❑ **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. 66 – „Zwischen Blumenstraße und L 47“ nebst textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie Begründung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

gez.

(Schmitz)

---

Bürgermeister

Twist, den 12. Mai 2011