

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. 66 "Zwischen Blumenstraße und L 47" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Twist, den 11.11.2002

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 28.05.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 04.07.2001 örtlich bekanntgemacht 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 02.07.1985, Nds. GVBG S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBG 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 Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 05. Dez. 2002

Planverfahren

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgeschrieben:

Odenburg, den 11.11.2002

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 08.08.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.08.2002 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 und der Begründung haben vom 20.08.2002 bis zum 30.09.2002 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Twist, den 11.11.2002

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Twist hat den Bebauungsplan Nr. 66 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 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 66 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. 66 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 66 nicht geltend gemacht worden.

Twist, den

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 66 sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Twist, den

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Twist, den

Katasteramt Meppen
Obergerichtstr. 18
49716 Meppen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis Emsland

Gemeinde: Twist
Gemarkung: Twist
Moßstab: 1:1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (§ 10 BauGB). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 05. Dez. 2002



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
WA Wohnbaufächern
- Maß der baulichen Nutzung**
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
o Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
- Einrichtungen und Anlagen für Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für den Sport und Spielanlagen**
Zweckbestimmung:
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Festplatz
Flächen für den Gemeinbedarf
- Verkehrflächen**
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
F Zweckbestimmung: Fußweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung
Elektrizität
Abwasser
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
Richtfunkstrecke mit Schutzzone
Unterirdische Leitung
- Grünflächen**
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
Parkanlage
Bolzplatz
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft**
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Prussen Elektra
Umgrünung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Sichtdreieck
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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.
- Nebenanlagen, überdeckte Stellplätze und Garagen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen als Garagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdeckte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.
- 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 1000 m² begrenzt.
- Vorkehrungen zum Lärmschutz**
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist zum Schutz gegen Sportlärm eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall herzustellen.
- 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 anteiliglich nachzupflanzen. Geeignete Arten sind: Stieleiche, Eberesche, Mehlbeere, Sü- 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, Moortirke, Esche, Eberesche, Faulbaum, Grauweide, Salweide, Pappulweide, Orchenweide, Pflanzqualität Heister, 2xv, oB, 150 - 200 cm bzw. Sträucher 80 - 100 cm.
- 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.
- Rechtsverbindliche Pläne**
Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 66 treten die Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 25, Nr. 25, 1. Änderung und Nr. 25, 5. Änderung außer Kraft, die von dem Bebauungsplan Nr. 66 abgelöst werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

- 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 Erdgeschosssohle (OK Sockel) und den äußeren Schwellen von Dachhaut und Außenwand.
- 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.
- 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 abgewandt werden darf (Krüppelwalm). Unsymmetrische Dachneigungen sind unzulässig. Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sind auch Putz- und Flachdächer zulässig.
- Dacheindeckung**
Für die Dacheindeckung ist die Verwendung von blauen, grünen oder gelben Dachsteinen und Dachziegeln nicht zulässig.
- Außenwände**
Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung von 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.
- 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.a. sein: Tongefäßscherben, Holzleichenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDStDG) 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 NDStDG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Ablagerungen**
Ca. 200 m südwestlich des Plangebietes befindet sich die im Abfallverzeichnis des Landkreises Emsland aufgeführte Ablagerung mit der Anlagen-Nr. 454 054 406.
Die Gemeinde hat durch eine Fachfirma eine Untersuchung durchführen lassen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aus bodenschutzrechtlicher bzw. wasserrechtlicher Sicht nach Beurteilung der Schadstoff-Grundwasserbelastung keine Gefahr für das geplante Neubaugebiet über den Wirkungsbereich Boden-Grundwasser ausgeht.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis 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) NDStDG).
- Richtfunkstrecke**
Über den Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG. Die maximal zulässige Bauhöhe von 45 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkstrecke nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.
- 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.
- Abfallentsorgung**
Die Anwohner von Stichstraßen ohne Wendepflanze bzw. mit Wendepflanze, deren Durchmesser weniger als 18 cm beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallmüllfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

GEMEINDE TWIST
Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 66
"Zwischen Blumenstraße und L 47"

Mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 BauGB

November 2002

M 1 : 1.000

NWP - Planungsgesellschaft mbH
Eschenweg 1
Postfach 3887
Telefon 0441/97174-0

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
28121 Odenburg
28028 Odenburg
Telefax 0441/9717473